PROVINCE OF WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette

Provinsiale Koerant

6875

Friday, 13 May 2011

6875

Vrydag, 13 Mei 2011

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

CONTENTS

*(*Reprints are obtainable at Room M21, Provincial Legislature Building, 7 Wale Street, Cape Town 8001.)*

No. Page

Provincial Notices

120 Theewaterskloof Municipality: Zoning Scheme 675
121 City of Cape Town Municipality: Removal of Restrictions act 674

Tenders:

Notices 859

Local Authorities

Breede Valley Municipality: Public Notice: calling for inspection 859
Breede Valley Municipality: Consent use 859
Breede Valley Municipality: Rezoning, consent use and departure 860
Breede Valley Municipality: Valuations Appeal Board members 861
Bergrivier Municipality: Consent use 860
City of Cape Town Municipality (Blaauwberg District): Rezoning 862
City of Cape Town Municipality (Table Bay District): Rezoning, consent use and departure 863
City of Cape Town Municipality (Table Bay District): Rezoning 864
Drakensberg Municipality: Promulgation of Property Rates 865
George Municipality: Proposed consent use and departure 864
Hessequa Municipality: Consent use 865
Langeberg Municipality: Proposed rezoning 866
Langeberg Municipality: Proposed consent use 866
Langeberg Municipality: Proposed closure, rezoning and subdivision 867
Mossel Bay Municipality: Departure 867
Oudtshoorn Municipality: Property Rates by-law (Afr. only) 870
Overstrand Municipality: Assessment (Property) rates 868
Saldanha Bay Municipality: Public Notice: calling for inspection of the Supplementary 870
Theewaterskloof Municipality: Closure of portion 871
Theewaterskloof Municipality: Consent use 871
Department of Health: General Notice 872
Department Local Government, Environmental Affairs and Planning: Amendment of zoning scheme 874
Western Cape Gambling and Racing Board: Official Notice of Receipt of application for financial interest 877

INHOUD

*(*Herdrukke is verkrygbaar by Kamer M21, Provinsiale Wetgewing-gebou, Waalstraat 7, Kaapstad 8001.)*

No. Bladsy

Provinsiale Kennisgewings

120 Theewaterskloof Munisipaliteit: Zoning Scheme 675
121 Stad Kaapstad Munisipaliteit: Wet op Opheffing van Beperkings 674

Tenders:

Kennisgewings 859

Plaaslike Owerhede

Breede Vallei Munisipaliteit: Publieke Kennisgewing: Inspeksie van waardasierol 859
Breede Vallei Munisipaliteit: Vergunningsgebruik 859
Breede Vallei Munisipaliteit: Hersonering, vergunningsgebruik en afwyking 860
Breede Vallei Munisipaliteit: Appèlraad aansoeke 861
Bergrivier Munisipaliteit: Vergunningsgebruik 860
Stad Kaapstad Munisipaliteit (Blaauwberg-distrik): Hersonering 862
Stad Kaapstad Munisipaliteit (Tafelbaai-distrik): Hersonering, toestemming en afwykings 863
Stad Kaapstad Munisipaliteit (Tafelbaai-distrik): Hersonering 864
Drakensberg Munisipaliteit: Afkondiging van eiendomsbelasting tariewe 865
George Munisipaliteit: Voorge. vergunningsgebruik en afwyking 864
Hessequa Munisipaliteit: Vergunningsgebruik 865
Langeberg Munisipaliteit: Voorgestelde hersonering 866
Langeberg Munisipaliteit: Voorgestgelde vergunningsgebruik 866
Langeberg Munisipaliteit: Voorgestelde sluiting, hersonering en onderverdeling 867
Mosselbaai Munisipaliteit: Afwyking 867
Oudtshoorn Munisipaliteit: Eiendomstariewe 870
Overstrand Munisipaliteit: Eiendoms (Belasting) tariewe 869
Saldanhabaai Munisipaliteit: Openbare Kennisgewing vir inspeksie 870
Theewaterskloof Munisipaliteit: Sluiting van gedeelte 871
Theewaterskloof Munisipaliteit: Vergunningsgebruik 871
Departement Gesondheid: Algemene Kennisgewing 873
Departement van Plaaslike Regering, Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning: Wysiging van soneringskemaregulasies 875
Wes-Kaapse Raad op Dobbelary en Wedrenne: Kennisgewing ontvangs en geldelike belang 877

PROVINCIAL NOTICES

The following Provincial Notices are published for general information.

ADV. B. GERBER,
DIRECTOR-GENERAL

Provincial Building,
Wale Street,
Cape Town.

P.N. 121/2011 13 May 2011

CITY OF CAPE TOWN

REMOVAL OF RESTRICTIONS ACT, 1967
(ACT 84 OF 1967)

Notice is hereby given that the Minister for Local Government, Environmental Affairs and Development Planning, properly designated as competent authority in terms of paragraph (a) of State President Proclamation No. 160 of 31 October 1994, in terms of section 2(1) of the Removal of Restrictions Act, 1967 (Act 84 of 1967), and on application by the owners of Remainder Erf 2248, Oranjezicht, decided that the application for the removal of title conditions D.(2) and D.(3) contained in Deed of Transfer No. T 93696 of 1996, be approved on condition that the particular conditions not be removed, but amended to read as follows:

Condition D.(2) which reads:

"No shop or licensed premises shall be permitted or any business of any description shall be carried on in any such dwelling or adjuncts or on the said land."

to be amended to read:

"No shop or licensed premises shall be permitted or any business of any description, except for a guest house facility, shall be carried on in any such dwelling or adjuncts or on the said land."

Condition D.(3) which reads:

"No noisome or injurious or objectionable trade or business of any kind shall be carried on in any such dwelling house or building or on any part of the said land."

to be amended to read:

"No noisome or injurious or objectionable trade or business of any kind, except for a guest house facility shall be carried on in any such dwelling house or building or on any part of the said land."

PROVINSIALE KENNISGEWINGS

Die volgende Provinsiale Kennisgewings word vir algemene inligting gepubliseer.

ADV. B. GERBER,
DIREKTEUR-GENERAAL

Provinsiale-gebou,
Waalstraat,
Kaapstad.

P.K. 121/2011 13 Mei 2011

STAD KAAPSTAD

WET OP OPHEFFING VAN BEPERKINGS, 1967
(WET 84 VAN 1967)

Kennis geskied hiermee dat die Minister van Plaaslike Regering, Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning, behoorlik aangewys as die bevoegde gesag ingevolge paragraaf (a) van Staatspresident Proklamasie Nr. 160 van 31 Oktober 1994, kragtens artikel 2(1) van die Wet op Opheffing van Beperkings, 1967 (Wet 84 van 1967), en op aansoek van die eienaars van Restant Erf 2248, Oranjezicht, besluit het dat die aansoek vir die opheffing van titelvoorwaardes D.(2) en D.(3) vervat in Transportakte Nr. T 93696 van 1996, goedgekeur word op voorwaarde dat die betrokke voorwaardes nie opgehef word nie, maar gewysig word om soos volg te lees:

Voorwaarde D.(2) wat lees:

"No shop or licensed premises shall be permitted or any business of any description shall be carried on in any such dwelling or adjuncts or on the said land."

Gewysig word om te lees:

"No shop or licensed premises shall be permitted or any business of any description, except for a quest house facility, shall be carried on in any such dwelling or adjuncts or on the said land."

Voorwaarde D.(3) wat lees:

"No noisome or injurious or objectionable trade or business of any kind shall be carried on in any such dwelling house or building or on any part of the said land."

Gewysig word om te lees:

"No noisome or injurious or objectionable trade or business of any kind, except for a quest house facility shall be carried on in any such dwelling house or building or on any part of the said land."

P.N. 120/2011 13 May 2011

NOTICE
THEEWATERSKLOOF MUNICIPALITY
AMENDMENT AND REPLACEMENT OF ZONING SCHEME REGULATIONS

IN TERMS OF THE PROVISIONS OF SECTION 9(2) OF THE LAND USE PLANNING ORDINANCE, 1985 (ORDINANCE 15 OF 1985), THE MINISTER OF LOCAL GOVERNMENT, ENVIRONMENTAL AFFAIRS AND DEVELOPMENT PLANNING, HEREBY AMENDS THE ZONING SCHEME REGULATIONS CURRENTLY APPLICABLE TO THE THEEWATERSKLOOF MUNICIPAL AREA, BY REPLACING THEM WITH THE FOLLOWING SET OF ZONING SCHEME REGULATIONS:

INTEGRATED ZONING SCHEME
THEEWATERSKLOOF MUNICIPALITY

INTRODUCTION

The purpose of this introduction is to explain the functioning of this zoning scheme, that is, these regulations, so that it can be used effectively.

Applicable legislation

These regulations have been written to function in terms of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) (the Ordinance), which at present, (October 2010) controls the management of land use in the Western Cape. Currently new planning laws are being written, at national and provincial level, to replace the Ordinance. In these regulations the term ***"Planning Act"*** *is used to refer to the Ordinance or provincial or national legislation enacted to replace it.*

Reasons for this zoning scheme

The fact that municipalities were consolidated in the year 2000 and that several formerly independent municipalities were amalgamated into one "new" entity necessitated the compilation of new regulations. Theewaterskloof Municipality comprises the rural areas and the former municipalities of Caledon, Villiersdorp, Grabouw, Riviersonderend and Greyton, as well as the hamlets formerly served by the Overberg District Council (i.e. Middleton, Genadendal and Tesselaarsdal). There were basically three systems in place. Villiersdorp and Grabouw had their own Section 7 zoning schemes and most of the other places fell under the general Section 8 scheme (Sections 7 and 8 refer to sections of the Ordinance). For the sake of effective administration and to prevent confusion it hence became imperative that these zoning schemes be combined into a single integrated zoning scheme.

The zoning scheme in context

The municipal, provincial and national spheres of government are required to promote sustainable development, in particular development that will improve the welfare of the disadvantaged sector of society. "Sustainable" implies that we cannot abuse our resources and the natural environment (ecological sustainability) – we must use these in such a manner that our children will also be able to live in comfort. It also implies that we must not attempt projects that we cannot afford (economic sustainability), or that we cannot manage effectively (administrative sustainability).

With this aim in mind the Municipality formulated a broad policy regarding social and economic development and the conservation of the natural environment and our cultural heritage. To achieve sustainability, the most important system is the ***"Integrated Development Plan"****. As component of the Development Plan, broad policy regarding spatial aspects of development and conservation are sketched in the* ***"Spatial Development Framework"*** *(formerly the* ***"Structure plan"****). It indicates among other things the manner in which the Municipality envisages that the towns will grow and where which land uses should be established, which parts should be preserved, and where development should be encouraged.*

The actual control of what citizens may do or may not do on their own land is spelled out in the ***"Zoning Scheme"****, of which these regulations form the "regulatory" part. Together with zoning maps which graphically indicate different zonings and the register where decisions about land use are recorded, it forms the zoning scheme.*

The purpose of the zoning scheme

Section 11 of the Land Use Planning Ordinance defines the purpose of a zoning scheme as follows: "The general purpose of a zoning scheme shall be to determine use rights and to provide for control over use rights and over the utilisation of land in the area of jurisdiction of a local authority."

Zoning schemes stem from a train of thought prevalent in the early part of the twentieth century that considered that ordered urban growth is dependent upon the exertion of land use control upon all landowners. It allows every landowner to develop his or her land, but without harm to the neighbours, or to society. Where a landowner wants to effect a drastic change to the use of his or her land, a prescribed procedure must be followed that offers anyone affected by such change a reasonable opportunity to participate in discussion, raise objections, or lodge an appeal. This is the "rezoning" system (which includes applications for departures and consent uses).

Functions of this document

These regulations define different land uses and the development rights attached to each land use zoning. It also creates the procedures to be followed when a landowner wishes to change the use of land or of a building, in order to give effect to procedures already laid down in the Planning Law.

Practical hints

Members of the public should be able, by using this document, to ascertain their respective rights and obligations regarding land use management and the use of land. Practical hints are included in this general overview in order to make the regulations more user-friendly. If further assistance or clarification is required, the reader may contact the municipal planning department. A brief description of the municipal planning and development management system is also provided to assist members of the public to understand the context and process by which decisions are made. Here are a few practical hints:

- *Chapter 19 is a list of definitions – in case a word or concept is not clear to you.*
- *Table A in Chapter 3 is a summary of the various use zones and development rules that apply in each zone. You can use this table as a quick reference, but you must refer to the detailed conditions in the relevant use zone chapter for statutory requirements.*
- *The top right hand corner of each page indicates the subject dealt with on that page. The bottom right hand corner indicates the date on which the page was issued. Amendments are listed in a "Record of Amendments". Ensure that you have the latest addition of the regulations.*
- *Under the Ordinance all land within the municipal area has a zoning, either in terms of a "Section 7" scheme in the cases of Villiersdorp and Grabouw, or in terms of a "Section 8" scheme for the rest of the municipal area, for purposes of managing the use of land and buildings. These zonings will be adapted to be consistent with these regulations. Land units situated within a particular zone are subject to the provisions specified for that zone as well as the general provisions which apply to all zones.*
- *If you want to ascertain the zoning or general land use rights of land, you may obtain a zoning certificate from the municipal planning department and/or request the municipal planning officials to furnish you with an extract from the erf register. Note that, generally speaking one is not permitted to use land for any purpose whatsoever unless such use is specifically allowed by the zoning of the land concerned.*
- *If you want to establish what the primary rights or consent rights are for land, you need to identify the relevant chapter in these regulations in Part III on the basis of the zoning description (as used in the zoning certificate) and turn to the chapter indicated. You may also ascertain the zoning of a particular land unit by inspecting the zoning map at the municipal offices, as the zoning of all land will eventually be mapped.*
- *You may find that your property or land is affected by other legislation, apart from zoning, such as title deed restrictions or restrictions as imposed by other legislation such as the National Environmental Management Act or the National Heritage Resources Act. For advice on these matters, contact the municipal manager, or a registered town planner or land surveyor.*
- *If you want to apply for an approval (e.g. rezoning, departure or subdivision), refer to Chapter 2. According to these regulations, the Planning Law and other laws, you have the right to be informed about such applications that affect you, and also the right to comment on and object to such applications. If you are dissatisfied with a decision taken by the Council, a committee or an official about either your own application or an application on which you have commented, you have a right of appeal.*

Participate in municipal policy-making by attending public meetings and by submitting your written inputs when the opportunity is offered. Effective planning depends to a large extent on the public participating in the planning process. You are encouraged to make inputs when the opportunity presents itself, to ensure that planning reflects the wishes of the community.

Types of applications

Chapter 3 deals with the types of applications that can be made under these regulations, as well as requirements relating to such applications. There are the following types of applications:

Rezoning: *A rezoning application is required to obtain approval for a land use which involves a change of use rights.*

Departure: *There are two types of departure:*

* *the amendment of zoning provisions which set out the permissible extent of the use or improvement of land (e.g. building lines or coverage), and*

* *a temporary use right for a purpose not otherwise provided for in the particular zone.*

Consent use: *A consent use is a land use that is permitted in a specific zone, but for which application must first be made. Consent uses for each zone are indicated with the zones in Part III, and in Table A in Chapter 3.*

Subdivision: *Subdivision is where an erf is subdivided into two or more new erven.*

Deemed zoning: *Determination of the "deemed zoning" of a land unit may be requested if the zoning is not clear from the Council's zoning map.*

Comply with other laws

Over and above these applications that can be made under the Planning Law, there are several other types of applications required by other acts, such as the removal of title deed restrictions under the Removal of Restrictions Act, or obtaining permits under the National Environmental Management Act and National Heritage Resources Act, to name but three. The fact that land may, in terms of the zoning scheme, be used for a specific purpose or that an approval has been granted under the Planning Law or the zoning scheme, does not exempt anyone from obtaining such other authorizations, permits, licences or approvals as may be required in terms of other legislation.

PART I
ADMINISTRATION

CHAPTER 1: INTRODUCTION TO THE REGULATIONS

1.1 COMMENCEMENT AND VALIDITY

1.1.1 These regulations form part of the zoning scheme of Theewaterskloof Municipality. It applies to the area described in section 1.2 below with effect from date that notice of its adoption is published in the Provincial Gazette for or on behalf of the Municipality.

1.1.2 If any provision in these regulations should be struck down as invalid by a court of law, such provision shall be severable from the remainder of the regulations and shall not affect the validity of the remaining provisions of the regulations.

1.2 AREAS OF APPLICATION

These regulations apply to the municipal area of Theewaterskloof Municipality as indicated on the map published in the Provincial Gazette Extraordinary as an annexure to Provincial Notice 493 of 22 September 2000.

1.3 GENERAL PURPOSES OF ZONING

The general purposes of this zoning scheme are:

(a) to promote and implement the applicable national, provincial and municipal planning and development principles of environmental management (that is planning, development and conservation of the natural and built environment) as adopted from time to time;

(b) to determine use rights, to manage urban growth, development and utilisation of land, as well as conservation of the natural and cultural environment, in order to:

- (i) achieve the coordinated and harmonious development of the municipal area in a way that will most effectively tend to promote public health, safety, good order, amenity, convenience and general welfare of the inhabitants of the municipal area;
- (ii) promote integrated and sustainable development;
- (iii) enhance the quality of the urban environment;
- (iv) protect important natural and cultural resources;
- (v) promote a mutually supportive mix of land uses managed in an orderly manner;
- (vi) promote the opportunity for affordable and appropriate housing in areas close to places of work;
- (vii) guide urban growth and contain urban sprawl, and
- (viii) manage and control the physical appearance of the natural and built environment.

1.4 COMPONENTS OF ZONING

1.4.1 The zoning scheme consists of the following parts:

(a) these regulations;

(b) the register which contains a record of all approvals by the Council of rezonings, consent uses and departures granted and conditions imposed in respect thereof; and

(c) for the areas for which these exist, the zoning maps which indicate zoning and other stipulations for the areas shown thereon.

1.4.2 The zoning map shall depict the zoning of land in accordance with the notation described in Schedule 1.

CHAPTER 2: ADMINISTRATION AND ENFORCEMENT

PROCEDURES

2.1 REQUIREMENTS FOR APPLICATIONS

2.1.1 In addition to the requirements stipulated in any other law, the following requirements relate to applications submitted in terms of these regulations:

2.1.2 Applicants must ensure that applications submitted to the Municipality contain the necessary information that will enable the Council to evaluate the application. Applications must *inter alia* be:

(a) clearly and legibly printed or typed and written in plain language;
(b) fully completed and properly motivated, in the format and accompanied by the fees and other documents required by the Council from time to time;
(c) accompanied by a draft advertisement, if the application needs to be advertised, setting out the application proposal in the format prescribed by the municipal manager from time to time;
(d) accompanied by a clear description of the location of the site, including its street address, where applicable, and the erf number; and
(e) accompanied by a summary in the format prescribed by the Council from time to time.

2.1.3 If an applicant wishes to make application for a matter not covered by a prescribed application form, such application must be submitted in writing, must be motivated and accompanied by such plans and supporting documentation as required by the Council.

2.1.4 The municipal manager must, within fourteen days from date of receipt of an application, notify the applicant in writing of those aspects that require further information or documentation, if any.

2.1.5 If an application has not been completed to the satisfaction of the municipal manager, the applicant and municipal manager must endeavour to reach an agreement as to the content of the application within four weeks from date of application; provided that:

(a) if agreement is reached within this period, the date on which the application is resubmitted in accordance with such agreement, shall be the date of application;
(b) if agreement is not reached within this period the municipal manager must -
  (i) formally report such fact to the Council at its first meeting thereafter; and
  (ii) inform the applicant of any right of appeal.
(c) If the municipal manager refers an application back to the applicant, and the applicant does not re-submit the amended application within three months, or a longer period at the discretion of the Council, it will be assumed that the applicant withdrew the application.

2.1.6 An application shall not be regarded as incomplete for advertisement purposes in terms of these regulations merely on the basis that any impact assessment or requirement under any other law, has not been completed as at the date of application.

2.2 REQUIREMENTS FOR ADVERTISEMENTS

2.2.1 In addition to the requirements relating to advertisements stipulated in any other law, the following requirements relate to advertisements in terms of these regulations:

2.2.2 The municipal manager must cause each application:

(a) for rezoning which is not consistent with strategies, proposals or guidelines contained in a current spatial development framework, sectoral plan or structure plan;
(b) which may have a significant impact on the development of the province or a region, including an impact on one or more nearby municipalities,

to be advertised in the Provincial Gazette.

2.2.3 The municipal manager must cause any application to be advertised in accordance with municipal requirements.

2.2.4 An applicant required to advertise an application in terms of section 2.2.3 shall, after the date of advertisement, lodge with the municipal manager:

(a) the full sheet with the heading and the date of the newspaper and, where applicable, Provincial Gazette, containing the relevant publication;
(b) if notices were served by prepaid registered mail, a copy of any notice so served and documentary proof of postage;
(c) if any supplementary method of making known was used, such proof of advertisement as the municipal manager may require.

2.2.5 Notwithstanding the provisions of section 2.2.4, the Council:

(a) must require that the applicant re-advertise an application if the Council is of the opinion that substantial amendments were made to the proposal after the date of the initial advertisement of the application;
(b) may in any event follow such additional methods of making known as contemplated in the Planning Law.

2.2.6 If any application is also subject to advertisement or notification in terms of any other legislation, the comprehensive, simultaneous advertising of such application in terms of all applicable legislation is encouraged.

2.2.7 The municipal manager must clearly mark each plan which lies open for inspection at the offices of the Council, to indicate to which application it relates and on which dates the application was or is to be advertised in the press.

2.3 REQUIREMENTS FOR PUBLIC PARTICIPATION

2.3.1 In addition to requirements stipulated in any other law, the following requirements apply to petitions and public meetings:

2.3.2 All petitions must clearly indicate:

(a) the full names and physical address of each signatory;
(b) the full name, postal address, telephone numbers and facsimile numbers of two persons to whom further communications relating to the application proposal should be directed, and
(c) each page of a petition containing the signature of a petitioner, must contain the full text of the objection.

2.3.3 If an applicant is required to hold a public meeting, the applicant:
(a) must publish in the press notice of such meeting, which notice should mention that objections may be lodged with the municipal manager within thirty days from date of such meeting;
(b) must cause those in attendance to be informed that it is required of anyone wishing his or her comments to be taken into consideration by the Council, to lodge written comment with the municipal manager within thirty days from date of such meeting;
(c) after such meeting, must lodge with the municipal manager written confirmation that the provisions of (a) and (b) were complied with.

2.3.4 The municipal manager must submit to the applicant any objections or comments received within the prescribed period.

2.3.5 The applicant must, within sixty days from date of having been furnished with the objections or comments in terms of section 2.3.4, lodge with the municipal manager any comments which he or she might wish to make in respect thereof.

2.3.6 If the applicant fails to lodge such comments within the sixty-day period, the applicant shall be deemed to have no comment, unless prior written notice for an extended period is given by the applicant to the municipal manager.

2.4 APPLYING FOR THE DETERMINATION OF USE RIGHTS

2.4.1 Any owner of land may apply in writing to the municipal manager for a determination of the lawful utilisation of his or her land in terms of the Planning Law.

2.4.2 An application in terms of section 2.4.1 must be accompanied by a written motivation, which must include:
(a) full particulars of the alleged use of the land unit on 1 July 1986;
(b) the period for which the land unit was put to such use without interruption prior to 1 July 1986;
(c) a written statement of confirmation of the alleged use of the land unit on 1 July 1986 by a third party, and
(d) a conveyancer's certificate confirming which title deed restrictions (if any), apply to the land unit concerned.

2.4.3 The Council shall, on its own initiative or on the written application of any interested party, determine the lawful utilisation of any land designated in terms of the Less Formal Township Establishment Act, as on the date that a township register was opened as contemplated in sections 6 or 17 of that Act.

2.4.4 An application in terms of section 2.4.3 must be accompanied by a written motivation, which must include:
(a) full particulars of the alleged use of the land unit on the date of opening of the township register concerned;
(b) the period for which the land unit was put to such use without interruption prior to the date of opening of the township register concerned;
(c) a written statement of confirmation of the alleged use of the land unit on the date of opening of the township register concerned by a third party, and
(d) a conveyancer's certificate confirming which title restrictions (if any) apply to the land unit concerned.

2.4.5 The provisions of the Planning Law apply to all applications submitted to the Council for determination of the lawful utilisation of land, and to determinations which the Council intends making on its own initiative, in terms of sections 2.4.1 and 2.4.3 above.

2.4.6 With effect from the date that the Council makes a determination in terms of section 2.4.5, the land concerned shall be deemed to be zoned in accordance with such determination, and the zoning map shall be amended, if necessary, to reflect such zoning.

2.5 PRE-APPLICATION CONSULTATION

2.5.1 In addition to requirements stipulated in any other law, the following procedures apply to applications for departure, rezoning, subdivision or consent use:

2.5.2 An applicant for approval of a departure, rezoning or subdivision in terms of the Planning Law, or for a consent use or other approval in terms of these regulations, may enter into a pre-application consultation with the municipal manager, either by way of telephone, a meeting in person or exchange of correspondence, in order to establish which laws, by-laws, regulations, policies and other directives are applicable in respect of the intended application.

2.5.3 Prior to or at the pre-application consultation, an applicant must lodge with the municipal manager a written statement of intent, that contains sufficient information about the application to enable the municipal manager to consider the further procedures to be followed regarding the application in question, and including:

(a) the exact location of the land unit;
(b) the current zoning, land use and size of the land unit;
(c) a statement confirming if any conditions are registered against the title of the land unit concerned which prohibit or otherwise restrict the proposed land use or development;
(d) the surrounding land uses;
(e) the purpose and nature of the proposal, including a general statement about the scale and general design of the proposed development;
(f) a general statement about the consistency of the proposal with applicable spatial development frameworks, sectoral plans and these regulations, and
(g) the presence of sensitive biophysical aspects of significance, including aspects of visible or known archaeological, historical or cultural importance on the land unit.

2.5.4 The municipal manager must:

(a) advise the applicant in the course of a pre-application consultation on the process to be followed, preliminary requirements to be complied with and the minimum information to be included when lodging an application, including known requirements in terms of other legislation, and
(b) if requested to do so, confirm the requirements referred to in (a) by written notification to the applicant.

2.5.5 If a statement of intent contains insufficient information, the municipal manager must, in writing, request such additional written information or plans as he or she may require in order to properly evaluate the statement of intent.

DECISIONS AND ENFORCEMENT

2.6 PROCEDURES FOR DECISIONS

2.6.1 The Council must, when considering an application in terms of these regulations, take into account:

(a) the desirability of the proposed land use, which includes evaluating it against the principles referred to in Schedule 3;
(b) any objections received on the advertisement of the application, as well as comments received from other organs of state;
(c) any response received from the applicant to objections or comments;
(d) any approved spatial development framework, sectoral plan or structure plan that applies to the application or area concerned.

2.6.2 The municipal manager must notify the applicant, all objectors and all persons who submitted written comments within the stipulated period, of the Council's decision, within 120 days from date of application, provided that:

(a) such period may, with the written consent of the applicant, be extended;
(b) any time taken by the applicant:
    (i) to respond to objections or comments which the municipal manager submitted to the applicant;
    (ii) to complete any required impact assessment and lodge with the municipal manager an assessment report;
    (iii) to submit an advertisement to the press from date of the municipal manager's written request to the applicant to publish same, and to re-advertise an application in terms of section 2.2.6(a);

must not be taken into account.

2.6.3 The municipal manager must state in such notification the reasons for the Council's decision.

2.6.4 If any written objection or comment was in the form of a petition, the written notification to the persons contemplated in terms of section 2.3.2(b), shall be deemed to be sufficient notification for purposes of these regulations, provided that:

(a) if the petitioners failed to comply with the provisions of section 2.3.2(b), written notification to any one of the persons who signed such petition shall be deemed to be sufficient notification for purposes of these regulations, and
(b) if the Council deems it to be a more effective method of making known its decision regarding the matter to which the petition relates, publication of a notice in the press confirming that a decision was taken in such matter and specifying the place where and the hours during which particulars of the matter will be available for perusal, shall be deemed to be sufficient notification for purposes of these regulations.

2.6.5 If the Council grants an application against which an objection was received within the time period stipulated, such approval shall be suspended until such time the municipal manager confirms in writing to the applicant that no appeal has been lodged against such approval, or in the event of an appeal having been lodged, the appeal has been decided by the competent authority.

2.6.6 If no appeal is lodged within the prescribed period, the municipal manager shall notify the applicant in writing accordingly within fourteen days after such period has lapsed.

2.6.7 Every notification in terms of section 2.6.2 must be forwarded to the addressee by registered mail and must invite attention to the addressee's right of appeal if applicable.

2.7 CONDITIONS OF APPROVAL

2.7.1 The Council may impose conditions of approval under these regulations which are consistent with the requirements of the Planning Law and which may include provisions not contained in these regulations or which may be more or less restrictive than the standard provisions which apply to the zone concerned.

2.7.2 Conditions imposed by the Council when granting approval have the same force and effect as if they were part of these regulations.

2.7.3 Conditions of approval imposed under the Townships Ordinance and the Land Use Planning Ordinance shall continue to apply to the land concerned in so far as such conditions are more restrictive than the provisions of these regulations, unless amended by the Council after due process.

2.7.4 The Council may impose conditions of approval for a consent use that:
(a) limits the consent use rights to a particular owner or occupant of the land unit, and such consent shall lapse if the owner or occupant concerned vacates the land;
(b) limits the consent use for a specified period of time;
(c) requires that the consent use in question does not adversely affect the potential of that land unit for its primary use in terms of these regulations.

2.7.5 The Council may impose conditions in terms of section 2.7.4(a) only if the consent use in question:
(a) requires the operator to possess particular skills or experience;
(b) needs to be monitored on an ongoing basis to ensure that it does not adversely affect the amenity of the surrounding area, or
(c) needs to be limited in scale and impact.

2.8 THE COUNCIL MAY AUTHORISE AND CONDONE ACTS

2.8.1 Whenever an act is required to be done in terms of these regulations in a certain manner, or by a certain time, and such act has not been so done, the Council may, if it is satisfied that the manner in which the act was done will not substantially affect the rights of any other person, authorise the doing of such act in such manner or by such time as it may direct, and the act shall be deemed to have been validly done in accordance with the provisions of these regulations.

2.8.2 Whenever public notification is required in terms of these regulations, and the provisions for such notification are not fully complied with, the Council may, if it is satisfied that such non-compliance will not substantially affect the rights of any other person, condone such non-compliance and such notification shall be deemed to have been validly given in accordance with the provisions of these regulations.

2.8.3 Except where expressly provided to the contrary in these regulations, no Council approval, exemption, notice, order or action relating to the carrying out of the provisions of these regulations will be invalid or set aside merely by reason of want of form.

2.9 ENFORCEMENT

2.9.1 If any person is of the opinion that any provision of these regulations or a condition of approval imposed under these regulations is contravened, such person may lodge a written complaint with the municipal manager requesting action.

2.9.2 Where, in the Council's opinion, any contravention of these regulations or a condition of approval occurs, the Council may serve a written directive on the alleged offender and, if the alleged offender is not the owner of the land concerned, also on the land owner, requiring such person or persons to rectify the contravention.

2.9.3 A directive in terms of section 2.9.2 shall contain the following additional information, namely:
(a) the full particulars of the owner of the land unit concerned;
(b) a detailed description of the alleged contravention;
(c) the directives to be complied with in order to regularise the matter;
(d) the penalties payable in the event of a conviction, and
(e) the date specified for compliance with the directive.

2.9.4 The persons on whom a directive is served in terms of section 2.9.2 must comply with such directive within the time period stipulated, even if they dispute the existence of the contravention, failing which the Council may obtain an interdict or other appropriate relief against them in a Court of Law.

2.9.5 The Council may, when issuing a directive in terms of section 2.9.2, suspend any approval granted under the Planning Law or these regulations pending the outcome of an appeal.

2.9.6 If the Council has issued a directive regarding non-compliance with these regulations or conditions of approval imposed under these regulations and the persons to whom such directives were issued in terms of section 2.9.2, fail to punctually comply with the provisions thereof, the Council may forthwith withdraw the relevant approval by written notification to the affected parties.

2.9.7 Nothing contained in these regulations and no approval granted under these regulations shall detract from or absolve anyone from compliance with:
(a) any of the Council's by-laws;
(b) any right the Council possesses by virtue of a servitude or agreement;
(c) any condition of approval binding in terms of these regulations, and
(d) any restrictive title condition.

GENERAL ADMINISTRATION

2.10 PUBLIC SCRUTINY

The municipal manager must ensure that a copy of these regulations, the zoning map and register are available in the Council office for public scrutiny and must allow any person at a reasonable time, the opportunity to examine such documents.

2.11 VALIDITY OF INFORMATION

Information in connection with these regulations and permissible land uses that is given to a person, shall be valid only if it is in writing and signed by the official duly authorised thereto by the Council. If, however, such information is in conflict with the provisions of these regulations, the zoning map or an approval granted by the Council, it shall be invalid.

2.12 ADVISORY COMMITTEES

2.12.1 The Council may establish one or more advisory committees to investigate any matter which the Council considers necessary for purposes of these regulations and to furnish the Council with a report in respect of its findings and recommendations.

2.12.2 The Council shall, when establishing an advisory committee or afterwards:
(a) give it a name or change its name;
(b) determine its purpose and functions or effect amendments thereto; ,
(c) determine the powers and duties of the committee;
(d) make appointments to the committee, including the chairperson and deputy chairperson;
(e) remove persons from the committee, and
(f) disestablish an advisory committee when it is no longer required.

2.12.3 The Council in appointing a member of an advisory committee, shall consider:
(a) the need for the committee to represent various relevant interests, and
(b) the expertise necessary for the committee to exercise its powers and perform its duties effectively.

DEVELOPMENT CONTRIBUTIONS FOR SOCIETAL GOALS

2.13 DEVELOPMENT CONTRIBUTIONS FOR SOCIETAL GOALS

2.13.1 The Council may, as provided for in section 42(2) of the Land Use Planning Ordinance, also allow for societal goals in the granting of any permission in terms of or relating to these regulations or in making any recommendation about an application relating to these regulations.

2.13.2 To allow for such societal goals, the Council may lay down or recommend, as the case may be, conditions for the cession of land or the payment of money which is directly related to the effect of the authorisation concerned on public expenditure that may arise in future or was incurred in the past.

2.13.3 The conditions mentioned in section 2.13.2 must be proportionately based on the measurable extent to which the social burden will be increased for social housing, infrastructure provision, and conservation of the natural environment and heritage-resources that will result from any upgrading of land use rights in the municipal area.

2.13.4 The Council may require two kinds of development contribution, that is:
(a) for all private development: a *pro rata* contribution towards infra-structural and social facilities, including cost of social housing provision and environmental and heritage-resource conservation, and
(b) for private residential development: either direct provision of, or if this is impractical, *pro rata* contribution toward inclusionary housing, for houses of between 50 and 100 m^2 in area.

TRANSITION RULES FOR SUBSTITUTION OF ZONES

2.14 TRANSITION RULES FOR SUBSTITUTION OF ZONES

2.14.1 Annexure C lists the new zones under this zoning scheme that have been substituted for the zonings under the various old zoning schemes. The zoning maps listed in Schedule 2 give the new, substituted zonings.

2.14.2 Where a landowner does not agree with the substituted zoning of his/her land unit as reflected on the zoning maps listed in Schedule 2, he/she may request a reconsideration of the substitute zoning for his/her land unit, following the procedures prescribed in section 2.4 above.

2.14.3 If the landowner does not agree with the outcome of his/her request made under section 2.14.2 above, he/she may appeal as prescribed in section 62 of the Local Government: Municipal Systems Act (Act 32 of 2000).

CHAPTER 3: ZONING AND USE OF LAND

BASE ZONES AND CATEGORIES OF USE

3.1 USE ZONES

3.1.1 The municipal area has been divided into use zones, as listed in Part III of these regulations, for purposes of managing land use, which includes the use, measurements and bulk of buildings.

3.1.2 The municipal manager must ensure that the zonings of all land within the municipal area are depicted on the zoning map or recorded in the register.

3.1.3 Land situated within a particular zone is subject to the provisions specified for that zone under Part III of these regulations.

3.1.4 In addition to the provisions of Part III, the general provisions of Part IV of these regulations apply to all zones, and the provisions of any applicable overlay zone apply to the land concerned.

3.2 PRIMARY USES

Land may be put to a primary use, as listed under the zone concerned in Part III, without the need to first obtain the Council's consent in terms of these regulations.

3.3 CONSENT USES

Land may be put to a consent use as listed under the zone concerned in Part III, only with the Council's prior consent.

3.4 *AD HOC* DEVELOPMENT RULES

3.4.1 Where the development rules for a zone are not specified in detail and it is stated that the development rules will be determined by the Council, the following requirements must be complied with before the Council approves such development rules:

(a) The proposed development rules must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(b) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council or committee concerned.

3.4.2 The municipal manager must forthwith record in the register all development rules approved as contemplated above.

3.5 USES NOT PERMITTED

Any use not reflected as a primary or consent use for a particular zone shall, unless otherwise stipulated in the Planning Law or these regulations, not be permitted in the zone concerned.

3.6 SPECIAL USES

3.6.1 If the Council receives an application for a use that is not catered for in these regulations, it may classify such use as a special usage, subject to compliance with the provisions of Chapter 15.

3.6.2 All applications for a special usage are deemed to be consent use applications in terms of these regulations.

3.7 TEMPORARY USE RIGHTS

3.7.1 The Council may permit the occasional use of land for temporary activities such as craft markets, circuses, religious gatherings, film shoots or other outdoor events, even though these are not in accordance with the zoning of the land

unit concerned, provided that, in the Council's opinion, the temporary activity will not have a significant negative effect on surrounding areas, or on the natural and cultural environment.

3.7.2 The Council may, if it considers it necessary, require that the application be advertised.

3.7.3 Permission in terms of section 3.7.1 shall be subject to such conditions as the Council may impose, including (but not limited to) the following -

(a) that the applicant provides parking and toilet facilities to the Council's satisfaction;

(b) that such temporary activities do not extend for a continuous period of more than seven days;

(c) that such approval may be withdrawn by written notice to the applicant, should any condition of approval not be complied with or should, in the Council's opinion, a public nuisance be created.

3.8 NON-CONFORMING USES

3.8.1 An existing non-conforming use at the commencement date shall not constitute an offence in terms of these regulations.

3.8.2 A non-conforming use may continue as long as it remains otherwise lawful, subject to the following provisions:

(a) If such use ceases for any reason for a period of more than six consecutive months, any subsequent use of the land unit shall conform to the requirements of these regulations, with or without departures.

(b) Subject to (a) above, any new use or structure shall conform to the land use and development rules stipulated in these regulations.

3.8.3 If an existing building, which constitutes a non-conforming use, is destroyed or damaged to the extent that it is necessary to demolish a substantial part of the building, the Council may grant permission for the reconstruction of such building, subject to appropriate conditions.

3.8.4 Notwithstanding any other provisions of these regulations, a building, structure or site which is registered as a Grade I heritage resource with the South African Heritage Resources Agency, or a Grade II heritage resource with Heritage Western Cape, may be used, restored, reconstructed or extended in accordance with a permit issued by these statutory bodies.

3.9 OVERLAY ZONES

3.9.1 If the Council intends to adopt or amend an overlay zone, it may do so, subject to compliance with Chapter 15.

3.9.2 Overlay zones will be established by amendment of the zoning scheme regulations in terms of section 9 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord. 15 of 1985).

3.9.3 The Council must review an overlay zone at least every ten years from the date of adoption of that overlay zone.

SUMMARY OF USE ZONES AND DEVELOPMENT RULES

Table A overleaf contains a summary of the zones and development rules contained in these regulations. This table is provided for ease of reference and may not contain all of the provisions applicable to a particular zone. The detailed development rules are contained in Part III of these regulations, and in the event of a difference between Table A and Part III, the provisions of Part III shall prevail.

TABLE A: SUMMARY OF USE ZONES AND DEVELOPMENT RULES*

SINGLE RESIDENTIAL ZONES (CHAPTER 5)

ZONE	FLOOR FACTOR	COVERAGE	HEIGHT	BUILDING LINE STREET	BUILDING LINE SIDE	BUILDING LINE REAR	SETBACK	PARKING	OTHER PROVISIONS*
SINGLE RESIDENTIAL ZONE 1: DWELLING HOUSE (SR1) **PRIMARY USES** Dwelling house, semi-detached dwellings, row-housing, accommodation for lodgers, guest rooms, home occupation **CONSENT USES** Second dwelling unit or double dwelling house, day care centre, house shop, house tavern	None	Erf area < 300 m^2: 70% 300–500 m^2 : 60% 500-1000 m^2:50% > 1000 m^2: 40% or 500 m^2 (whichever is the smallest).	2 storeys	Erf area < 300 m^2 : 2m. 300 - 1000 m^2: 3m. > 1000 m^2: 4 m.	Row & semi detached: 0 & 1,5 m. Other: Erf width: < 20 m: 1,5 m. > 20 m: 2,0 m, or 3 m if municipal sewer on boundary.	2 m or 3 m if mid block sewer is on erf.	None	Erf area: < 300 m^2: 1 bay. > 300 m^2: 2 bays.	Single residential and group housing; Public open space; Areas of minimum and maximum erf sizes; Second / double dwelling house; Home occupation, professional practice; Guest rooms / lodgers; Day care centre; House shop; House tavern.
SINGLE RESIDENTIAL ZONE 2: ESTATE HOUSING (SR2) **PRIMARY USES** Dwelling house, retirement village, group housing, private open space, nature conservation. **CONSENT USES** Restaurant, hotel, place of assembly, holiday accommodation, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.									The Council determines development rules. Advertise as specified in section 3.4.
SINGLE RESIDENTIAL ZONE 3: INCREMENTAL HOUSING (SR3) **PRIMARY USES** Dwelling house, semi-detached dwellings, row-housing, second dwelling unit or double dwelling house, home occupation, accommodation for lodgers, guest rooms, house shop. **CONSENT USES** Day care centre, place of instruction, house tavern & social, educational, religious, business uses.	None	80%	2 storeys	1 m	1 m or 3 m if municipal sewer on boundary. Or zero on one side only, provided both owners agree, and with consent of the Council..	1 m or 3 m if mid block sewer is on erf. Or zero, provided both owners agree, if side building lines are provided, and with consent of the Council.	None	1 bay if required.	Social, educational, religious, occupational or business purposes. Garages and car ports. Parking and access. Building lines.

* "Other provisions" refer to provisions prescribed elsewhere in these regulations, but not reflected in Table A.

GENERAL RESIDENTIAL ZONES (CHAPTER 6)

ZONE	FLOOR FACTOR	COV-ERAGE	HEIGHT	BUILDING LINE STREET	BUILDING LINE SIDE	BUILDING LINE REAR	SETBACK	PARKING	OTHER PROVISIONS*
GENERAL RESIDENTIAL ZONE 1: GROUP HOUSING (GR1) **PRIMARY USES** On group site: group housing, retirement village, dwelling house. On erf: group house, home occupation,. **CONSENT USES** On group site: rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.	None	60% of group erf.	2 storeys.	External streets: 3,0 m, but 5,0 m on a declared road. Internal streets: 0,0 m, 4,5 m in front of garage.	0,0 m; 3,0 m next to other group erf site or other zone.	0,0 m; 3,0 m next to other group erf site or other zone.	6,5 m on external roads.	2 bays per dwelling of which 25% for visitors.	Design principles. Density. Communal open space. Service yard. Internal road width. Maximum group erf size. Landscaping. Site development plan. Owners' association. Home occupation / professional practice.
GENERAL RESIDENTIAL ZONE 2: TOWN HOUSING (GR2) **PRIMARY USES** On town housing site: Town housing, retirement village, dwelling house. On erf: town house, home occupation. **CONSENT USES** On town house site: flats, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station.	None	65% of group erf.	3 storeys.	External streets: 3,0 m, but 5,0 m on a declared road. Internal streets: 0,0 m, 4,5 m in front of garage.	0,0 m; 3,0 m next to other town housing site or other zone.	0,0 m; 3,0 m next to other town housing site or other zone.	6,5 m on external roads.	2 bays per dwelling of which 25% for visitors.	Design principles. Density. Communal open space. Service yard. Internal road width. Maximum town housing erf size. Landscaping. Site development plan. Flats. Owners' association. Home occupation/ professional practice.
GENERAL RESIDENTIAL ZONE 3: APARTMENTS (GR3) **PRIMARY USES** Flats, boarding house, guest house, group housing, town housing, retirement village, dwelling house. **CONSENT USES** Hotel, institution, place of instruction, place of assembly, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station. In a flat: home occupation.	1,6	40%	4 storeys.	5,0 m	1 - 3 storeys: 4,5 m 4th storey: 6,0 m	1 - 3 storeys: 4,5 m 4th storey: 6,0 m	6,5 m	1,75 bays per flat of which 15% for visitors.	Communal open space. Service yard. Group housing / town housing. Institution, place of instruction, place of assembly. Home occupation / professional practice.
GENERAL RESIDENTIAL ZONE 4: GUEST HOUSE (GR4) **PRIMARY USES** Guest house, dwelling house. **CONSENT USES** Boarding house, flats, conference centre.	1,0	50%	2 storeys.	4,0 m	3,0 m	3,0 m	6,5 m if more than 10 rooms.	1 bay per room, plus 2 bays.	Rules for the operation of a guest house. Site development plan.

* "Other provisions" refer to provisions prescribed elsewhere in these regulations, but not reflected in Table A.

BUSINESS ZONES (CHAPTER 7)

ZONE	FLOOR FACTOR	COVERAGE	HEIGHT	BUILDING LINE STREET	BUILDING LINE SIDE	BUILDING LINE REAR	SETBACK	PARKING	OTHER PROVISIONS*
BUSINESS ZONE 1: LOW INTENSITY BUSINESS (B1) **PRIMARY USES** Business premises, offices, flats and boarding house above the ground storey, public parking, dwelling house; rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Restaurant, bottle store, service trade, place of entertainment, place of assembly.	1,8	80% for 1st storey. 50% above 1st storey.	3 storeys.	0,0 m, or setback. 5,0 m on declared road.	0,0 m: 1st storey. 3,0 m on boundary with residential zones. Other storeys: 4,5 m.	0,0 m: 1st storey. 3,0 m on boundary with residential zones. Other storeys: 4,5 m.	6,5 m	1 bay per 25 m² bruto floor area.	Loading facilities. Canopy or balcony projection. Street corners. Screening. Site development plan.
BUSINESS ZONE 2: HIGH INTENSITY BUSINESS (B2) **PRIMARY USES** Business premises, offices, service trade, restaurant, above the ground storey flats & boarding house, public parking; rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Industrial hives, light industry, licensed hotel, bottle store, funeral parlour, service station, institution, place of assembly, place of instruction, place of entertainment. Flats & boarding house on the ground floor.	2,3	80% for 1st storey. 50% above 1st storey	4 storeys.	0,0 m, or setback. 5,0 m on declared road.	1st storey: 0,0 m, but 3,0 m on boundary with residential zones. Other storeys: 0,0 m for first 15 m from street, then 4,5 m for 2nd & 3rd storey; 6,0 m for 4th storey.	1st storey: 0,0 m, but 3,0 m on boundary with residential zones. Other storeys: 4,5 m for 2nd & 3rd storey; 6,0 m for 4th storey.	8,0 m	1 bay per 25 m² bruto floor area..	Loading facilities. Canopy or balcony projection. Street corners. Building projection over the street boundary. Public pedestrian way along the street boundary. Screening. Site development plan. Office park or industrial hive. Flats and boarding houses on ground floor level.
BUSINESS ZONE 3 SERVICE STATION (B3) **PRIMARY USES** Service station, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Motor repair garage, shops, offices, restaurant	1,6	80%	2 storeys and 8,0 m.	5,0 m or setback.	1st storey: 0,0 m, but on residential zones: 3,0 m; 2nd storey: 4,5 m.	1st storey: 0,0 m, but on residential zones: 3,0 m; 2nd storey: 4,5 m.	8,0 m	4 bays per repair & washing bays, plus 1 bay per 50 m² bruto floor area.	Site access requirements. Screening. Alternative development rules.

* "Other provisions" refer to provisions prescribed elsewhere in these regulations, but not reflected in Table A

INDUSTRIAL ZONES (CHAPTER 8)

ZONE	FLOOR FACTOR	COV-ERAGE	HEIGHT	BUILDING LINE STREET	BUILDING LINE SIDE	BUILDING LINE REAR	SETBACK	PARKING	OTHER PROVISIONS
INDUSTRIAL ZONE 1: LIGHT INDUSTRY: (IND1) **PRIMARY USES** Service trade, industrial hive, warehouse, restaurant, service station, public parking, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Motor repair garage, shop, bottle store, offices, adult entertainment business.	1,6	80%	2 storeys	5,0 m from boundary or from setback.	0,0 m with fire wall, otherwise: 3 m. On other zones: 1st storey: 3,0 m 2nd storey: 4,5 m.	3 m. On other zones: 2nd storey: 4,5 m.	8,0 m	1 bay per 50 m² bruto floor area.	Additional use rights. Boundary walls. Loading bays. Screening. Environmental impact. Hazardous substances. Site development plan. Industrial hive. Service station.
INDUSTRIAL ZONE 2: GENERAL INDUSTRY (IND2) **PRIMARY USES** Industry, service trade, warehouse, scrapyard, transport usage, industrial hive, service station, motor repair garage, funeral parlour, restaurant, public parking, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Shops, bottle store, place of instruction, place of assembly, adult entertainment business, waste disposal site, abattoir.	2,4	80%	10 m, or as agreed with the Council.	5,0 m from boundary or from setback.	0,0 m with fire wall, otherwise: 3 m. On other zones: 1st storey: 3,0 m; 2nd & 3rd storey: 4,5 m.	3 m. On other zones: 2nd & 3rd storey: 4,5 m.	8,0 m	1 bay per 50 m² bruto floor area.	Additional use rights. Boundary walls. Loading bays. Screening. Environmental impact. Hazardous substances. Site development plan. Industrial hive. Service station.
INDUSTRIAL ZONE 3: NOXIOUS TRADE (IND3) **PRIMARY USES** Noxious trade, risk activity, crematorium, abattoir, fuel storage facility, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Industry, service trade, warehouse, scrapyard, transport usage, shop, service station, motor repair garage , industrial hive, waste disposal site, public parking.	2,4	80%	10 m, or as agreed with the Council.	5,0 m from boundary or from setback.	10,0 m.	10,0 m.	8,0 m	1 bay per 50 m² bruto floor area.	Additional use rights. Environmental impact. Boundary walls. Loading bays. Screening. Site development plan. Service station.
INDUSTRIAL ZONE 4: EXTRACTIVE INDUSTRY (IND4) **PRIMARY USES** Mining, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Industry, noxious trade, risk activity.									Application requirements:. Site development plan. Operational requirements.

COMMUNITY ZONES (CHAPTER 9)

ZONE	FLOOR FACTOR	COV-ERAGE	HEIGHT	BUILDING LINE STREET	BUILDING LINE SIDE	BUILDING LINE REAR	SETBACK	PARKING	OTHER PROVISIONS*
COMMUNITY ZONE 1: EDUCATION (C1) **PRIMARY USES** Place of instruction. **CONSENT USES** Conference centre, place of assembly, place of worship, institution, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station.	1,5	50%	3 storeys.	10,0 m.	10,0 m.	10,0 m.	8,0 m	Schools: 2 bays per class room. Other: 1 bay per class room and office, + 1 bay per 10 learners.	Additional use rights. Site development plan.
COMMUNITY ZONE 2: PLACE OF WORSHIP (C2) **PRIMARY USES** Place of worship, residence for religious leader, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Columbarium, place of instruction, place of assembly, institution.	1,2	60%	2 storeys, 10 m, or as agreed with the Council. Dwelling house: as for SR1.	10,0 m Dwelling house: as for SR1.	10,0 m. Dwelling house: as for SR1.	10,0 m. Dwelling house: as for SR1.	6,5 m	1 bay per 8 seats.	Additional use rights. Site development plan. Exception for small congregations.
COMMUNITY ZONE 3: INSTITUTION & HOSPITAL (C3) **PRIMARY USES** Hospital, clinic, institution, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Place of assembly, place of instruction, boarding house.	1,2	60%	2 storeys.	10,0 m.	10,0 m.	10,0 m.	8,0 m	Hospital: 1 bay per bed. Clinic & consulting room: 4 bays per consulting room.	Site development plan.

* "Other provisions" refer to provisions prescribed elsewhere in these regulations, but not reflected in Table A.

AUTHORITY ZONE (CHAPTER 10)

ZONE	OTHER PROVISIONS
AUTHORITY ZONE (AU) **PRIMARY USES** Authority usage, utility usage, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Any use as determined by the Council	Uses must be compatible with type of uses permitted in the vicinity. Advertising of proposals.

TRANSPORT ZONES (CHAPTER 11)

ZONE	OTHER PROVISIONS
TRANSPORT USAGE 1: TRANSPORT USAGE (TR1) **PRIMARY USES** Transport usage, public parking, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Shop, offices, restaurant, bottle store, industry, service station, motor repair garage, place of assembly, place of entertainment, institution.	The Council determines development rules, subject to section 16.5.
TRANSPORT USAGE 2:ROAD (TR2) **PRIMARY USES** Public street, private road, public parking, private parking. **CONSENT USES** The Council determines.	Additional use rights. Street vendors permitted. Construction and deposit of materials. Air rights. Proposed public street, street widening and street closure subject to section 16.6.
TRANSPORT USAGE 3: PARKING (TR3) **PRIMARY USES** Public parking, private parking, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Shop, service station, motor repair garage.	The Council determines development rules subject to section 10.3.
TRANSPORT USAGE 4:RAILWAYS (TR4) **PRIMARY USES** Railway line, railway station and associated uses, public parking. **CONSENT USES** Shop, workshop, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.	The Council determines development rules subject to section 10.3.

CONSERVATION ZONES (CHAPTER 12)

ZONE	OTHER PROVISIONS
CONSERVATION ZONE 1: WILDERNESS AREA (CON1) **PRIMARY USES** Wilderness conservation **CONSENT USES** None.	The Council may require establishment of a management agency. Environmental management plan. Advertise development rules as if a rezoning.
CONSERVATION ZONE 2: STATUTORY CONSERVATION (CON2) **PRIMARY USES** Statutory nature conservation **CONSENT USES** Holiday accommodation, tourist facilities, 4x4 trail, management facilities, sustainable resource usage, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.	Environmental management plan. The Council may require Cape Nature Conservation Board's approval of environmental management plan. Advertise development rules as if a rezoning.
CONSERVATION ZONE 3: NON-STATUTORY CONSERVATION (CON3) **PRIMARY USES** Nature conservation, sustainable resources usage. **CONSENT USES** Tourist facilities, 4x4 trail, management facilities, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.	The Council may requite establishment of a management agency. Environmental management plan. Advertise development rules as if a rezoning.
OPEN SPACE ZONE 1: PUBLIC OPEN SPACE (OS1) **PRIMARY USES** Public open space, freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** The Council determines.	The Council may requite establishment of a management agency. The Council determines conditions of development. Advertise development rules as if a rezoning.
OPEN SPACE ZONE 2: PRIVATE OPEN SPACE (OS2) **PRIMARY USES** Private open space, freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Sports fields, or as the Council determines.	The Council may requite establishment of a management agency. The Council determines conditions of development Advertise development rules as if a rezoning..
OPEN SPACE ZONE 3: CEMETERY (OS3) **PRIMARY USES** Cemetery, columbarium. **CONSENT USES** Crematorium, place of worship, funeral parlour, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.	The Council determines development rules. Advertise development rules as if a rezoning.

RESORT ZONE: HOLIDAY ACCOMMODATION (CHAPTER 13)

ZONE	OTHER PROVISIONS
RESORT ZONE (REZ): HOLIDAY ACCOMMODATION **PRIMARY USES** Holiday accommodation, nature conservation, private open space. **CONSENT USES** Tourist facilities, conference centre, hotel, estate housing, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.	The Council determines development rules, subject tot section 3.4. Site development plan.

AGRICULTURAL & RURAL ZONES (CHAPTER 14)

ZONE	HEIGHT	BUILDING LINES			OTHER PROVISIONS*
		STREET	SIDE	REAR	
AGRICULTURAL ZONE 1: AGRICULTURE (AGR1) **PRIMARY USES** Agriculture, dwelling house, guest rooms, accommodation for lodgers, home occupation, **CONSENT USES** Second dwelling unit or double dwelling house, additional dwelling unit, guest house, tourist facilities, farm stall, farm shop, aquaculture, intensive animal farming, intensive horticulture, plant nursery, riding school, 4x4 trail, commercial kennels, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station.	House: 2 storeys; other buildings 10 m, or as agreed with the Council.	30,0 m	30,0 m.	30,0 m.	Maximum size of additional dwelling unit, farm shop and farm stall. Minimum subdivision size. Site development plan. Guest rooms and accommodation for lodgers. Home occupation.
AGRICULTURAL ZONE 2: AGRICULTURAL INDUSTRY (AGR2) **PRIMARY USES** Agricultural industry, rooftop base telecommunication station; freestanding base telecommunication station. **CONSENT USES** Tourist facilities, farm stall, abattoir, dwelling house, employees' accommodation.	Determined by the Council based on operational requirements.	30,0 m from public road boundary.	30,0 m from farm boundary.	30,0 m from farm boundary.	Identification of zoned area. Coverage: 80%. Site development plan. Parking: 1 bay per 100 m^2 bruto floor area.
RURAL ZONE 1: SMALL HOLDINGS (RU1) **PRIMARY USES** Agriculture, dwelling house, home occupation, guest rooms, accommodation for lodgers. **CONSENT USES** Second dwelling unit or double dwelling house, tourist facilities, riding school, plant nursery, intensive horticulture, intensive animal farming, commercial kennels, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.	2 storeys	10,0 m	10,0 m	10,0 m	Minimum size 3 ha (new small holdings. Maximum floor space: 500 m^2. Site development plan. Parking to the satisfaction of the Council.
RURAL ZONE 2: RURAL SETTLEMENT (RU2) **PRIMARY USES** Accommodation for rural employees. **CONSENT USES** Day care centre, place of assembly, clinic, shop, house shop, house tavern, farm shop.					The Council determines development rules – advertise as if rezoning. . Provision of services. Site development plan.

* "Other provisions" refer to provisions prescribed elsewhere in these regulations, but not reflected in Table A.

SPECIAL AND OVERLAY ZONES (CHAPTER 15)

ZONE	OTHER PROVISIONS
UNDETERMINED ZONE (UN) **PRIMARY USES** Those existing before 1 July 1986 **CONSENT USES** None.	No new development in this zone.
SPECIAL ZONE (SP) **PRIMARY USES** Special usage. **CONSENT USES** Rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station or as determined by the Council.	The Council determines development rules. Advertise development rules for public comment.
SUBDIVISIONAL AREA (SA)	At the confirmation of a subdivision for land which has been zoned as Subdivisional Area, the zoning parameters approved by the Council as part of the subdivision approval shall be deemed to be a substitution scheme.
OVERLAY ZONE (OL)	The Council determines development rules. Advertise development rules for public comment.

PART II
DEVELOPMENT PLANNING & IMPACT ASSESSMENTS

Part II contains supplementary provisions to assist the Council with managing the environment with the integrated development planning system at the municipal level. It highlights requirements for pro-active development planning and the need to consider all relevant facts before granting approvals, especially for activities which, if implemented, may impact negatively on the environment.

CHAPTER 4: INTEGRATED DEVELOPMENT PLANNING, ENVIRONMENTAL MANAGEMENT & IMPACT ASSESSMENTS

POLICY

- *Environmental management deals with the welfare of humanity, and its dependence on the natural environment. The National Environmental Management Act postulates as policy that "Environmental management must place people and their needs at the forefront of its concern, and serve their physical, psychological, developmental, cultural and social interests equitably" (Section 2(2)). The Environment Conservation Act accepts the all-embracing view of "environment", because it defines it as: "the aggregate of surrounding objects, conditions and influences that influence the life and habits of humans or any other organism or collection of organisms". From this follows that the aim of environmental management should be to promote sustainable development, in particular development that improves the welfare of the disadvantaged sector of society. Integrated development planning is an important environmental management tool.*
- *Integrated development planning involves linkages and coordination between the various sectors of activity that impact on the operation of the Municipality. It is a participatory approach, aimed at integrating economic, sectoral, spatial, social, institutional, ecological, conservational, heritage and fiscal strategies in order to support the optimal allocation of scarce resources between sectors and geographical areas and across the population.*
- *The Integrated Development Plan is the principal tool whereby the Municipality can realise its developmental and conservation mandate. The Integrated Development Plan must include a Spatial Development Framework. The principles of bioregional planning are particularly aimed at planning rural and natural areas outside the built up urban areas.*
- *The Spatial Development Framework is an indicative plan guiding the Council's management decisions for development and conservation. The detailed daily administration of land development, conservation and land use change is managed through the zoning scheme, it is these regulations, which record the land use and development permissions accruing to a piece of land. The zoning scheme and its implementation therefore have to be consistent with, and give effect to, the Spatial Development Framework.*
- *The zoning scheme should not be exclusively control-oriented or reactive, but should include a proactive element, in order to provide clear indications of what is acceptable, guiding both development, and conservation of the natural and cultural environment. Apart from making provision for different zones, the zoning scheme creates mechanisms whereby the strategies reflected in the Spatial Development Framework may be implemented.*
- *An important tool in the land use management process is use of environmental impact assessments. It is a method for identifying and predicting the impacts of proposed projects on the natural, biophysical, urban and socio-economic environment, before important decisions are taken. It involves the detailed study of the consequences for the environment of a proposed action. The purpose of an environmental impact assessment is:*
  - *to simplify decision making,*
  - *to assist in the design of development projects, and*
  - *to minimise negative impacts, and maximise positive impacts, on the environment.*
- *Environmental impact assessment may be required by national legislation or by the Council if it is of the opinion that a proposed land use or activity is likely to have a significantly negative impact on the environment. These regulations therefore create the mechanism and procedure whereby the Council may require and manage any environmental impact assessment not provided for in other legislation.*

PROCEDURES

4.1 INTEGRATED DEVELOPMENT PLANNING AND ZONING

4.1.1 The Council must pro-actively undertake developmentally oriented planning in accordance with the requirements of national and provincial legislation, which includes the requirement to promote sustainable development.

4.1.2 The Council must progressively integrate all its development planning and in so doing, aim at removing any unnecessary duplication of controls in the municipal administration.

4.2 CONSIDERATION OF IMPACT OF ACTIVITIES

The Council must, in order to give effect to the general objectives of integrated environmental management as laid down in national and provincial legislation, consider, investigate and assess activities which may significantly affect the environment, before granting any approval under the Planning Law.

4.3 ASSESSMENT OF ENVIRONMENTAL IMPACT

4.3.1 If the Council decides that a proposed land use is likely to have a significant impact on the capacity of municipal services or the biophysical environment or to create a public nuisance, and alternative procedures are not specified in other legislation, the Council may require that an impact assessment be carried out to its satisfaction.

4.3.2 If an impact assessment is required in terms of section 4.3.1, the applicant:

(a) must at the applicant's cost, appoint an independent consultant who must comply with the relevant requirements of these regulations relating to impact assessments;

(b) must ensure that the consultant has no financial interest in the proposed land use, other than to provide a professional service;

(c) must ensure that the consultant, while complying with this section, has the expertise necessary to perform all the relevant tasks contemplated in this section;

(d) must ensure that the consultant provides the Council access to, and opportunity for review of, all procedures, underlying data, reports and interviews with interested parties, whether or not such information may be reflected in a report required in terms of this section; and

(e) is responsible for the public participation process to ensure that all interested parties, including organs of state that may have jurisdiction over any aspect of the activity, are given the opportunity to participate in the relevant procedures contemplated in this section.

4.3.3 The municipal manager must:

(a) ensure that the evaluation and decisions required in terms of this section are done or reached efficiently and within a reasonable time, and that the applicant is informed immediately of any delay and is provided with a written explanation for any delay that may occur;

(b) provide the applicant with any guidelines, as well as access to any other information in the municipal manager's possession, that may assist the applicant in fulfilling its obligations in terms of this section; and

(c) try to keep the inputs required from the applicant to the minimum that are necessary to make an informed decision on the application, without putting any limitation on the rights that interested parties may have in terms of this section.

4.3.4 The environmental impact assessment must include, but is not limited to, the following information:

(a) Descriptions of:

(i) the relevant environment;

(ii) the activities to be undertaken;

(iii) every alternative considered during the environmental impact assessment;

(iv) the public participation process followed, including a list of interested parties and their comments, as well as any media coverage given to the proposed activity; and

(b) any other information that the municipal manger may consider relevant to the application;

(c) a comparative assessment of the alternatives including:

(i) the extent and significance of each identified environmental impact, and

(ii) the possibility for mitigation of each identified impact;

(d) conclusions and recommendations.

4.3.5 The consultant should give reasons if he/she considers information required in section 4.3.4 not relevant.

4.3.6 The municipal manager must, within fourteen days from date of receipt of an application, notify the applicant in writing of those aspects that require further information or documentation, if any.

4.3.7 After the municipal manager has received an environmental impact report that complies with section 4.3.4 to his/her satisfaction, the Council must consider the application concerned and may decide to approve or refuse same.

4.4 MUNICIPAL DIRECTIVES ON OBJECTIONABLE PRACTICES

4.4.1 If in the municipal manager's opinion, the general amenity of the land unit in any zone is substantially impaired by:

(a) any works of any nature undertaken or in process,

(b) any use of any building, structure or land, or

(c) the condition of any building, structure or land,

the municipal manager may serve a notice on the owner or occupant of the land unit on which the objectionable works, use or conditions exist, requiring the owner or occupant, within a specified period, to take action to abate and/or make good such objectionable work, use or condition.

4.4.2 If garden refuse, waste, builder's rubble, scrap metal, abandoned or inoperable motor vehicles accumulate on a land unit in such a way that, in the municipal manager's opinion, this may:

(a) constitute a fire hazard,

(b) threaten public safety, or

(c) be unsightly or objectionable,

the municipal manager may serve a notice on the owner or occupant to remove such material within a specified period.

4.4.3 If the owner or occupant fails to comply with the requirements of a notice as contemplated in sections 4.4.1 and 4.4.2, the municipal manager may take the necessary steps to implement such requirements at the expense of the owner or occupant concerned.

4.5 CONSERVATION OF TREES

4.5.1 When an application is submitted in terms of these regulations, the municipal manager may require a plan of the land unit concerned, prepared by a qualified landscape architect, showing trees considered to be worthy of conservation.

4.5.2 No person may damage, destroy or remove any tree shown on a plan as worthy of conservation in terms of section 4.5.1, except with the prior written approval of the municipal manager.

4.6 ENVIRONMENTAL MANAGEMENT PLANS

4.6.1 The following provisions apply with regard to environmental management plans:

(a) An environmental management plan shall contain the information specified in the definition of "environmental management plan" unless the Council agrees to waive certain requirements.

(b) The Council may approve an environmental management plan which is submitted for its approval, or may require amendments before it is approved, or may refuse it.

(c) If an environmental management plan is required in terms of these regulations, no application for subdivision of land, transfer of land units or for building plan permission in terms of the National Building Act shall be approved by the Council, unless an environmental management plan has first been approved.

(d) The land unit shall be developed generally in accordance with the environmental management plan as approved by the Council, and to the satisfaction of the Council.

(e) Application may be submitted to the Council for amendment of an approved environmental management plan.

(f) The Council must process an application to approve or amend an approved environmental management plan in accordance with its policy for transparency, public participation and administration of such applications.

(g) When approving an environmental management plan or amendment to an environmental management plan, the Council may impose conditions of approval.

PART III
CATEGORIES OF ZONES AND DEVELOPMENT RULES

Part III describes the various categories of zones and the development rules applying to each zone, including primary and consent uses.

CHAPTER 5: SINGLE RESIDENTIAL ZONES

POLICY

The following general policies and principles apply in single residential zones unless these policies and principles are superseded by an approved structure plan or spatial development framework:

(i) Single residential zones provide locations for single-family dwelling units in a variety of densities, and are intended to preserve the amenity and character of residential areas. The general aim of these single residential zones is to provide a comfortable, healthy, safe, and pleasant living environment and to promote the stability of residential neighbourhoods by preserving neighbourhood character. However, there are controlled opportunities for home occupations and low intensity mixed use development that is compatible with residential use, subject to the Council's consent.

(ii) Opportunities are created in Single Residential Zone 2 for innovative design solutions and site specific development rules, to reflect different life styles, such as residential golf estates and equestrian estates.

(iii) Provision is made in Single Residential Zone 3 for informal housing in specific areas. In such areas building and planning standards are relaxed, but the aim must be to upgrade these areas to acceptable standards as soon as possible. Once acceptable standards are reached, the properties concerned should be rezoned to Single Residential Zone 1.

5.1 SINGLE RESIDENTIAL ZONE 1: DWELLINGS (SR1)

Objective

The objective of Single Residential Zone 1: Dwellings is to provide for residential development where the predominant type of accommodation is a dwelling house for a single family, where each dwelling has its own land unit and adequate outdoor space. Limited employment and additional accommodation opportunities are possible as primary or consent uses, provided that the dominant use of the land unit remains residential, and impacts of such uses do not adversely affect the quality and character of the surrounding residential environment.

When erven are small, especially in developments earmarked for higher income groups, group housing should be considered rather than single residential development. Group housing is more suitable for denser residential development as there is a greater degree of control over design.

Semi-detached housing, and especially row-housing, is mainly intended for affordable housing projects.

Use of land

5.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: dwelling house, semi-detached dwellings, row-housing, accommodation for lodgers, guest rooms, home occupation.

(b) **Consent uses**: second dwelling unit or double dwelling house, day care centre, house shop, house tavern.

Development rules

5.1.2 The following development rules apply:

(a) **Coverage**: The maximum coverage is determined in accordance with the table below:

Nett erf area	Maximum coverage
Erf 300 m² or smaller	70%
Greater than 300 m², up to and including 500 m²	60%
Greater than 500 m², up to and including 1 000 m²	50%
Greater than 1 000 m²	500 m² or 40%, whichever is the smallest

(b) **Height**

(i) No building shall exceed a height of two storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 in 5, height may be determined in accordance with clause (ii) below.

(ii) Where height is determined in terms of this clause, no point on a building shall exceed a vertical distance above the grade-line of 6,0 m in the case of a flat roofed building, or 8,0 m in the case of an inclined or pitched roof building, provided that if it is an inclined or pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6,0 m.

(c) **Building lines**

The following building lines apply, subject to section 16.2:

(i) Street building line:

Nett erf area	Street building line
Erf 300 m² and smaller	2,0 m
Greater than 300 m², up to and including 1 000 m²	3,0 m
Greater than 1 000 m²	4,0 m

(ii) Side building line:

Average width of erf	Side building line
Semi-detached dwellings, row-housing: with erven of any width	0,0 m, and 1,5 m for a side not attached
20 m or less	1,5 m
Greater than 20 m	2,0 m

Provided that, where there is a municipal sewer pipe parallel to the boundary, a side building line of 3,0 m applies.

(iii) Rear building line: 2,0 m, unless there is a mid block sewerage pipe on the erf parallel to the rear boundary, in which case it is 3,0 m.

(d) Window and door placement

Any portion of a building which contains a window or door facing directly onto a side or rear boundary, must be placed a distance of at least 1,5 m away from such boundary. The portion of building required to be placed back from the boundary must include the window or door, together with such additional length of wall as is required to make up a total length of at least 3,0 m.

(e) Garages and carports

Garages and carports may be erected within the building lines under the circumstances described in section 16.2.

(f) Parking and access

Parking and access must be provided on the land unit in accordance with section 17.1.

Single residential and group housing, town housing and apartments

5.1.3 Where application has been made for a Single Residential Zone 1 development, and if the erven applied for are on average smaller than 400 m^2, the Council may decide, if in its opinion it will be in the interest of the community, that the development should be zoned as General Residential Zone 1, 2 or 3 (Group housing, Town Housing, or Apartments). In that case application must be made for rezoning to the General Residential zoning that the Council considers most appropriate.

Provision of public open space

5.1.4 With the development of a new Single Residential Zone 1, at least 5% of the gross area that is being subdivided for single residential housing must be reserved as functional public open space.

Subdivision and Density Standards

5.1.5 The following subdivision and density provisions apply:

(a) Minimum subdivision area

(i) The zoning map may designate areas within this zone where a minimum subdivision size is specified for a land unit.

(ii) Where a minimum subdivision size is specified in terms of (a)(i) above, the nett erf area of erven created by a new subdivision or any remainder to be zoned as Single Residential Zone 1, shall not be less than the minimum size specified.

(b) Maximum density

(i) The zoning map may designate areas within this zone where a maximum density is specified for a land unit, area or precinct.

(ii) Where a maximum density is specified in terms of (b)(i) above, the gross density of development on the land unit, area or precinct shall not exceed the maximum density specified.

Second dwelling unit, double dwelling house

5.1.6 In granting its consent for a second dwelling unit, or double dwelling house, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:

(a) Total floor area of a second dwelling unit shall not exceed 120 m^2, while total floor area of a dwelling unit in a double dwelling house is not subject to this restriction.

(b) A second dwelling unit shall be constructed in an architectural style, with external materials and finishes compatible to the main dwelling house.

(c) A second dwelling unit shall not exceed one storey in height.

(d) Both dwelling units in a double dwelling house shall be designed to give the appearance of a single large dwelling house. Both units may have a ground storey, or one unit may be on the ground storey and one on the storey above.

(e) The Council may stipulate minimum subdivision sizes and maximum density ratios for specified areas, as a requirement in granting consent for a second dwelling unit, or double dwelling house.

(f) Parking and access thereto must be provided on the land unit as specified in section 17.1.

Home occupation and professional practice

5.1.7 The following provisions, or any other provisions that the Council my consider necessary, apply where a portion of a dwelling house or dwelling unit is used for purposes of home occupation or professional practice:

(a) The dominant use of the dwelling house or dwelling unit shall be for the living accommodation of a single family.

(b) No portion of such dwelling, and no home occupation, shall be used for the purposes of a noxious trade, risk activity or sale of alcoholic beverages.

(c) No goods for sale shall be publicly displayed and no external evidence of the home occupation shall be visible from the street, except for an advertising sign in accordance with clause (d) below.
(d) No advertising sign shall be displayed other than a single un-illuminated sign or notice not projecting over a street. Such sign shall not exceed 0,2 m² in area and shall indicate only the name, telephone number and profession or occupation of the occupant.
(e) An activity associated with a home occupation or professional practice shall not occupy more than 25% of the total floor area of the dwelling on the land unit or 40 m², whichever is the most restrictive.
(f) No products, goods, or supplies connected with the home occupation may be stored on the land outside a building.
(g) No more than four persons in total may be engaged in home occupation activities on the land concerned, including the occupant or occupants and any assistants.
(h) In the case of a professional practice, only one other person of the same or a related profession as the occupant may be employed on the premises.
(i) No more than one commercial vehicle, not exceeding 3 500 kg gross weight, may be utilised for the home occupation, provided that a vehicle used by an occupant exclusively for personal purposes shall not be regarded as a commercial vehicle.
(j) The hours of operation shall not extend beyond 7h30 to 17h30 from Monday to Friday, and also not to Sundays. Operating hours may be extended to Saturdays on the discretion of the Council.
(k) A home occupation or professional practice must not cause a public nuisance.
(l) Any new structure, or alteration to the existing dwelling or outbuilding, shall conform to the residential character of the area concerned.
(m) On-site parking and access thereto must be provided as provided in section 17.1 to the satisfaction of the Council.

Guest rooms and accommodation for lodgers

5.1.8 The following conditions apply where rooms are let to lodgers or as guest rooms:
(a) The dominant use of the land must remain as a dwelling for the living accommodation of a single family.
(b) No more than three rooms per land unit shall be used for bedroom accommodation for paying guests or lodgers, and no more than five guests or lodgers shall be supplied with lodging or meals at any time.
(c) A register of guests and lodgers must be kept, and completed when rooms are let, and the register must be produced for inspection on request by a council official.
(d) Every guest room must be attached to the dwelling house, or second dwelling unit, whichever is applicable.
(e) Guest rooms must not be converted to, or used as, separate dwelling units, and there shall be no cooking facilities in the guest rooms, apart from a kettle.
(f) Meals may be supplied only to guests or lodgers who have lodging in the rooms.
(g) No advertising sign shall be displayed other than a single un-illuminated sign or notice not projecting over a public street, and such sign must not exceed 0,2 m² in area.
(h) Operation of a guest room facility or provision of accommodation to lodgers must not cause a public nuisance.
(i) On site parking and access thereto must be provided as specified in section 17.1 to the satisfaction of the Council.

Day care centre

5.1.9 In granting its consent for a day care centre, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:
(a) No more than 20 children shall be enrolled with the day care centre at one time.
(b) At least one toilet and one hand basin shall be available for the use of children attending the day care centre.
(c) A minimum area of indoor play space and outdoor play space shall be provided in accordance with the following table:

Indoor play space	Outdoor play space
1,8 m² per child, of which not more than one third may be enclosed veranda space.	4,5 m² per child to be fenced off from any public street.

(d) Operation of a day care centre must not cause a public nuisance.
(e) Off street off-loading or fetching facilities must be provided to the satisfaction of the Council.
(f) On site parking and access thereto must be provided as specified in section 17.1 to the satisfaction of the Council.

House shop

5.1.10 In granting its consent for a house shop, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:
(a) The extent and position of the retail component shall be clearly defined on a plan, and shall not exceed 25 m² or 50% of total floor area (excluding any toilet and storeroom), whichever is the most restrictive.
(b) In addition to the house shop, the land concerned must contain a dwelling house which must be occupied by the proprietor of the house shop.

(c) Any new structure, or alteration to the existing dwelling or outbuilding, must conform to the residential character of the area concerned.
(d) No more than three persons, including the occupant of the dwelling house, are permitted to be engaged in retail activities on the land.
(e) Only one non-illuminated sign shall be permitted, and it shall not exceed 0,5 m² in area. Such sign shall indicate only the name of the owner, name of the business and nature of the retail trade.
(f) The following are not permitted in a house shop: sale of liquor or alcoholic beverages, storage or sale of gas and gas containers, video games or pool tables.
(g) The hours of operation shall not extend beyond 6h30 to 21h00.
(h) Operation of a house shop must not cause a public nuisance.
(i) On site parking and access thereto must be provided as specified in section 17.1 to the satisfaction of the Council.
(j) Permission to operate a house shop is granted to a particular operator operating from the particular land concerned, and is not transferable.

House tavern

5.1.11 In granting its consent for a house tavern, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:
(a) The extent and position of the retail component shall be clearly defined on a plan, and shall not exceed 25 m² or 50% of total floor area (excluding any toilet and storeroom), whichever is the most restrictive.
(b) In addition to the house tavern, the land must contain a dwelling unit which must be occupied by the proprietor of the house tavern.
(c) The Council may restrict the maximum number of patrons, operating hours and number of staff of the house tavern.
(d) The Council may require structural alterations to the land or improvements on the land for fire or health reasons, and to ensure that the impact of the house tavern on neighbouring uses is minimised.
(e) The following uses are not permitted in a house tavern: video games, amusement centre, discotheque.
(f) The owner of the house tavern must obtain a liquor license in terms of the relevant legislation. In the event of the liquor license being withdrawn or suspended, the Council's consent for the operation of a house tavern shall automatically lapse.
(g) Only one non-illuminated sign shall be permitted, and it shall not exceed 0,5 m² in area. Such sign shall indicate only the name of the owner and name of the house tavern.
(h) Operation of a house tavern must not cause a public nuisance.
(i) On site parking and access thereto must be provided as specified in section 17.1 to the satisfaction of the Council.
(j) Permission to operate a house tavern is granted to a particular operator, operating from the particular land concerned, and is not transferable.

5.2 SINGLE RESIDENTIAL ZONE 2: ESTATE HOUSING (SR2)

Objective

The objective of Single Residential Zone 2: Estate Housing is to provide a high degree of flexibility for low to medium density residential projects that require individually tailored development control provisions. It includes a defining facility such as a golf course, equestrian facilities, intensive production of a specific agricultural product, or nature conservation. This zone is particularly suitable for residential estates that are governed by land or home owners' associations, with access control and coordinated design requirements (such as golf, equestrian and wine estates and conservancies). This zone does not include holiday resorts.

Use of land

5.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:
(a) **Primary uses**: dwelling house, retirement village, group housing, private open space, nature conservation.
(b) **Consent uses**: restaurant, hotel, place of assembly, holiday accommodation, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Development rules

5.2.2 The following development rules apply:
(a) The Council may, subject to the provisions of section 3.4, determine development rules for the use of buildings and land, density, height, coverage, layout, building design, open space, landscaping, parking, access, and management of the natural environment.
(b) Applicants must submit and obtain the Council's approval of the following:
(i) a site development plan, as provided for in section 16.5;
(ii) a constitution for an owners' association as contemplated in the Planning Law;
(iii) architectural guidelines and a system of architectural control, and
(iv) an environmental management plan, as provided for in section 4.6.

(c) The land unit must be developed:
(i) in accordance with the site development plan, architectural guidelines and environmental management plan as approved by the Council, and
(ii) to the satisfaction of the Council.

(d) Despite any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

5.3 SINGLE RESIDENTIAL ZONE 3: INCREMENTAL HOUSING (SR3)

Objective

The objective of Single Residential Zone 3: Incremental Housing is to provide for upgrading from informal settlements to formal settlements, and the upgrading of housing. In recognition of the realities of poor and marginalised communities, development rules are not restrictive and local employment generation is encouraged within this zone. Once upgrading of an area has reached an appropriate stage, as determined by the Council, it is contemplated that the area may be rezoned to Single Residential Zone 1 or other zone.

Use of land

5.3.1 The following uses apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: dwelling house, semi-detached dwellings, row-housing, second dwelling unit or double dwelling house, home occupation, accommodation for lodgers, guest rooms, house shop.

(b) **Consent uses**: day care centre, place of instruction, house tavern.

5.3.2 Notwithstanding the uses listed under section 5.3.1, the following additional uses are permitted in this zone: An occupant of any dwelling house, second dwelling unit, double dwelling house or shelter may utilise such unit for any social, educational, religious, occupational or business purpose subject to the following conditions:
(a) the dominant use of the land shall remain residential, and
(b) the use concerned shall not interfere with the amenity of the neighbourhood.

Development rules

5.3.3 The following development rules apply:

(a) **Coverage:** The maximum coverage is 80%.

(b) **Height:** No building shall exceed a height of two storeys.

(c) **Building lines**

The following building lines apply, subject to section 16.2, except that the distance that a wall must be from a side or rear boundary for any doors and windows to be allowed in it, as prescribed in section 16.2.1(c)(i), is reduced from 1,5 m to 1,0 m in this zone.

(i) The street building line is 1,0 m.

(ii) The side building line is 1,0 m, provided that if a sewage line is installed, or planned, parallel to a side boundary, a side building line of 3,0 m may be imposed by the Council, and except further that:
(aa) where both owners of two adjoining erven agree to it, the side building line may be zero on the common side boundary of both these erven, with the consent of the Council, on condition that the building line on the other side boundary of both these erven is at least 1,0 m, and.
(bb) that such a zero side building line can only be applied if there is no municipal sewer line on the particular side boundary.

(iii) The rear building line is 1,0 m, provided that if a mid-block sewage line is installed, or planned, a rear building line of 3,0 m may be imposed by the Council, and except further that:
(aa) where both owners of two erven with a common rear boundary agree to it, the rear building line may be zero on both these erven, with the consent of the Council, on condition that both side building lines on both erven are at least 1,0 m, and
(bb) that such a zero rear building line can only be applied if there is no municipal sewer line on the particular rear boundary.

(f) **Garages and carports**
Garages and carports may be erected within the building lines under the circumstances described in section 16.2.

(g) **Parking and access**
(i) Parking shall be provided on the land unit in accordance with the following table:

Use of building	Parking standard
Shelter	No parking required.
Dwelling house, double dwelling house, second dwelling unit, home occupation, guest rooms, lodging rooms.	One parking bay if required by the Council.
Place of instruction, place of worship, house shop, house tavern.	As required by the Council.

(ii) Erven in this zone, except for house taverns, are exempt from the requirements of section 17.1 which relate to parking and access.

CHAPTER 6: GENERAL RESIDENTIAL AND ACCOMMODATION ZONES

POLICY

The following general policies and principles apply in the General Residential and Accommodation Zones unless these policies and principles are superseded by an approved structure plan or spatial development framework:

(i) Higher density residential development needs to be encouraged in suitable areas to help manage the pressure of urban growth and reduce urban sprawl. The general residential zones aim to provide a healthy, safe, and pleasant environment for urban living at higher densities.

(ii) Sufficient public open space should be provided in areas where higher density residential development is promoted.

(iii) Within the general residential zones there are controlled opportunities for home employment and low intensity mixed use development. However, it is important to balance these needs with the need to protect the character and amenity of the residential area.

6.1 GENERAL RESIDENTIAL ZONE 1: GROUP HOUSING (GR1)

Objective

The objective of General Residential Zone 1: Group Housing is to encourage residential development of a medium density, with a coordinated design, where special attention is given to aesthetics, architectural form and the inter-relationship between components of the group housing scheme. While higher densities in suitable areas can be supported, it is necessary to balance this with appropriate public open space and community facilities.

Use of land

6.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**:
(i) on group housing site: group housing, retirement village, dwelling house, and
(ii) on an individual group erf: group house, home occupation.

(b) **Consent use:** On Group site: rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Development rules

6.1.2 The following development rules apply to group housing and retirement villages:

(a) Design principles
(i) The principles which are reflected in the definition of "group housing" must be followed and implemented.
(ii) Special attention must be given to aesthetics, architectural coordination, urban design and landscaping.

(b) Density
The maximum gross density shall be 30 dwelling units per hectare on a group housing and retirement village site, provided that the Council may require a lower density if it considers such lower density necessary for topographic or planning reasons or to conserve the natural environment.

(c) Coverage
The maximum coverage on a group erf is 60%.

(d) Height
(i) No building shall exceed a height of two storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 in 5, height may be determined in accordance with clause (ii) below.

(ii) Where height is determined in terms of this clause, no point on a building shall exceed a vertical distance above the grade-line of 6,0 m in the case of a flat roofed building, or 8,0 m in the case of an inclined or pitched roof building, provided that if it is an inclined or pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6,0 m.

(iii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(e) Open space

(i) Each dwelling unit shall have access to public or communal open space on the group housing site, in addition to roads, service yards and parking areas.

(ii) The communal open space must total at least 200 m^2, or 10% of the gross area of the group housing site, whichever is the greater.

(iii) The form and siting of the communal open space must be such that it offers access to recreational space to all occupants.

(f) Service yard

(i) A service yard must be provided on each group housing site, of sufficient size for the temporary storage of household refuse, to the satisfaction of the Council.

(ii) The service yard must be so situated that refuse may easily be removed.

(iii) The service yard must be screened from the street by a wall or walls 1,8 m in height.

(g) Setback

(i) The Council may require that the street boundary of an external street or streets bounding the group housing site be set back 6,5 m from the centre line of such street or streets, if such street is narrower than 13 m.

(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(h) Building lines

The following building lines apply, subject to section 16.2:

(i) Street building lines on external streets bounding a group housing site: 3,0 m, subject to the setback provision (g)(i) above, except where such street is a declared road, in which case the building line is 5,0 m.

(ii) Street building lines within a group housing site: zero metres; provided that all garages shall be set back at least 4,5 m from the road reserve, to ensure safe parking and traffic circulation.

(iii) Side and rear building lines: zero metres, unless the Council requires a building line for fire fighting purposes, or where a group housing site abuts on another zone or another group housing site, in which case the side and rear building lines shall be 3,0 m.

(i) Parking and access

(i) Parking and access thereto shall be provided in accordance with section 17.1.

(ii) The required parking may be provided at each group house concerned, or partly, or in its entirety, on a communal parking area.

(j) Internal road width

(i) The minimum internal road reserve width on the group housing site is 8,0 m provided that the Council may require a greater road reserve width where it is of the opinion that the vehicular use or length of road justifies such greater road reserve width.

(ii) Each *cul-de-sac* must be provided with a space for the turning around of vehicles, as prescribed in 17.2.

(k) Maximum size of group housing site

Group housing sites should preferably not exceed 2 ha in extent, to ensure the aesthetic attractiveness of such a development. The Council may consider larger developments if the applicant subdivides the development into aesthetically acceptable segments, to the satisfaction of the Council.

Site development plan

6.1.3 A site development plan of the proposed group housing scheme, prepared in terms of section 16.5, must be submitted to the Council for approval.

Home owners' association

6.1.4 The Council may require that an owners' association be established as contemplated in the Planning Law.

Home occupation or professional practice

6.1.5 The conditions of section 5.1.7 apply to home occupations and professional practice in this zone, except that, in addition, the written permission of the relevant owners' association must also be obtained.

6.2 GENERAL RESIDENTIAL ZONE 2: TOWN HOUSING (GR2)

Objective

The objective of General Residential Zone 2: Town Housing is to encourage residential development of a greater density than for General Residential Zone 1, while retaining the emphasis on design co-ordination and a modest scale in terms of height. Opportunities are also provided for limited integration of flats within the coordinated scheme. This zone has particular locational requirements, such as proximity to transport and amenities, and should not be randomly located without due consideration of the availability of open space and community facilities.

Use of land

6.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) Primary uses:
(i) on the town housing site: town housing, retirement village, dwelling house, and
(ii) on an individual town house erf: town house, home occupation.

(b) Consent uses on the town house site: flats, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Development rules

6.2.2 The following development rules apply to town house schemes and retirement villages:

(a) Design Principles
(i) The principles which are reflected in the definition of "town housing", must be followed and implemented.
(ii) Special attention must be given to aesthetics, architectural coordination, urban design and landscaping.

(b) Density
The maximum gross density shall be 50 dwelling units per hectare on a town house site, provided that the Council may require a lower density if it considers such lower density necessary for topographic or planning reasons or to conserve the natural environment.

(c) Coverage
The maximum coverage on a town house erf is 65%.

(d) Height
(i) No building shall exceed a height of three storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 in 5, height may be determined in accordance with clause (ii) below.
(ii) Where height is determined in terms of this clause, no point on a building shall exceed a vertical distance above the grade-line of 9,0 m in the case of a flat roofed building, or 11,0 m in the case of an inclined or pitched roof building, provided that if it is an inclined or pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 9,0 m.
(iii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(e) Open space
(i) Each dwelling unit shall have access to public or communal open space on the town housing site, in addition to roads, service yards and parking areas.
(ii) The communal open space must total at least 200 m^2, or 10% of the gross area of the town housing site, whichever is the greater.
(iii) The form and siting of the communal open space must be such that it offers access to recreational space to all occupants.

(f) Service yard
(i) A service yard must be provided on each town housing site, of sufficient size for the temporary storage of household refuse, to the satisfaction of the Council.
(ii) The service yard must be so situated that refuse may easily be removed.
(iii) The service yard must be screened from the street by a wall or walls 1,8 m in height.

(g) Setback
(i) The Council may require that the street boundary of an external street or streets bounding the town housing site be set back 6,5 m from the centre line of such street or streets, if such street is narrower than 13 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(h) Building lines

The following building lines apply, subject to section 16.2:

(i) Street building lines on external streets bounding a town housing site: 3,0 m subject to the setback provision (g)(i) above, except where such street is a declared road, in which case the building line is 5,0 m.

(ii) Street building lines within a town housing site: zero metres, provided that all garages shall be set back at least 4,5 m from the road reserve to ensure safe parking and traffic circulation.

(iii) Side and rear building lines: zero metres, unless the Council requires a building line for fire fighting purposes, or where a town housing site abuts on another zone or another town housing site, in which case the side and rear building lines shall be 3,0 m.

(i) Parking and access

(i) Parking and access thereto shall be provided in accordance with section 17.1.

(ii) The required parking may be provided at each town house concerned, or partly, or in its entirety, on a communal parking area.

(j) Internal road width

(i) The minimum internal road reserve width on the town housing site is 8,0 m provided that the Council may require a greater road reserve width where it is of the opinion that the vehicular use or length of road justifies such greater road reserve width.

(ii) Each *cul-de-sac* must be provided with a space for the turning around of vehicles, as prescribed in 17.2.

(k) Maximum size of town housing site

Town housing sites should preferably not exceed 2 ha is extent, to ensure the aesthetic attractiveness of such a development. The Council may consider larger developments if the applicant subdivides the development into aesthetically acceptable segments, to the satisfaction of the Council.

Site development plan

6.2.3 A site development plan of the proposed town housing scheme, prepared in terms of section 16.5, must be submitted to the Council for approval.

Home owners' association

6.2.4 The Council may require that an owners' association be established as contemplated in the Planning Law.

Development rules for flats

6.2.5 The Council may grant its consent for flats as part of a town housing scheme, provided the flats do not exceed a height of three storeys nor the density requirement, and the design principles reflected in the definition of town housing are also applied to the flats.

Home occupation or professional practice

6.2.6 The conditions of section 5.1.7 apply to home occupations and professional practice in this zone, except that, in addition, the written permission of the relevant owners' association must also be obtained.

6.3 GENERAL RESIDENTIAL ZONE 3: APARTMENTS (GR3)

Objective

The objective of General Residential Zone 3: Apartments is to promote higher density residential development. The dominant use within this zone is residential, but limited mixed use development is possible with the Council's consent. This zone has particular locational requirements, such as proximity to transport and amenities, and should not be randomly located without due consideration of the availability of open space and community facilities.

Use of land

6.3.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) Primary uses: flats, boarding house, guest house, group housing, town housing, retirement village, dwelling house.

(b) Consent uses :

(i) on the site: hotel, institution, place of instruction, place of assembly, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(ii) in dwelling units in a block of flats: home occupation.

Development rules

6.3.2 The following development rules apply to flats, boarding houses and hotels in the General Residential Zone 3:

(a) Floor factor:

The floor factor shall not exceed 1,6.

(b) Coverage:
The maximum coverage is 40%.

(c) Height:
(i) No building shall exceed a height of four storeys.
(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) Setback
(i) The council may require that the street boundary or boundaries of the site be set back by 6,5 m from the centre line of the adjoining street or streets, if the street or streets are narrower than 13 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) Building lines

The following building lines apply, subject to section 16.2:
(i) Street building line: 5,0 m, subject to the setback provisions of (d)(i) above.
(ii) The side and rear building lines for different storeys shall vary according to the storey concerned, and shall be determined in accordance with the following table:

Storey of the building	Side and rear building line of the storey
Third storey and below	4,5 m
Fourth storey	6,0 m

(f) Open space
(i) Every dwelling unit in a block of flats, boarding house or hotel in this zone shall have access to an outdoor living area on the land unit, which may include private or communal open space, but excludes roads, service yards and parking areas.
(ii) A minimum outdoor living area of 10% of the gross erf area shall be provided; such outdoor living area must be of reasonable proportions and location to allow for leisure or recreational use by residents, and may include open courtyards within the complex.

(g) Service yard
(i) A service yard must be provided on each site, of sufficient size for the temporary storage of household refuse, to the satisfaction of the Council.
(ii) The service yard must be so situated that refuse may easily be removed.
(iii) The service yard must be screened from the street by a wall or walls of 1,8 m height.

(h) Parking and access
Parking and access thereto must be provided on the land unit in accordance with section 17.1.

Site development plan

6.3.3 The Council may require a site development plan as prescribed in section 16.5, in which event the Council's approval thereof must be obtained.

Group housing, town housing

6.3.4 The development rules applicable to group housing in General Residential Zone 1 and to town housing in General Residential Zone 2 shall also apply to group and town housing in this zone.

Institution, place of instruction, place of assembly

6.3.5 The development rules, which apply to an institution, place of instruction and a place of assembly in Community Zones 1 and 3 shall also apply in this zone. However, in cases where the institution, place of instruction or place of assembly is situated within a building which is also used for flats or a boarding house, then the coverage, height and building line requirements for the flats or boarding house apply.

Hotel

6.3.6 If consent is granted for the erection of an hotel in this zone, the development rules of this zone apply.

Home occupation and professional practice

6.3.7 The Council may grant its consent for a home occupation or professional practice in this zone provided that:
(a) no consent application shall be considered unless the applicant has obtained the prior written comment of the relevant body corporate or owner of the block of flats, and
(b) if the Council grants its consent, it may impose conditions which may include or be more restrictive than the conditions stipulated in section 5.1.6.

6.4 GENERAL RESIDENTIAL ZONE 4: GUEST HOUSE (GR4)

Objective

The objective of General Residential Zone 4: Guest House is to provide for tourist accommodation in a home-like atmosphere.

Use of land

6.4.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: guest house, dwelling house.

(b) **Consent uses**: boarding house, flats, conference centre.

Development rules

6.4.2 The following development rules apply:

(a) **Floor factor**
The floor factor shall not exceed 1,0.

(b) **Coverage**
The maximum coverage is 50%.

(c) **Height**
No building shall exceed a height of two storeys.

(d) **Setback**
(i) Where the guest house has 10 or more rentable rooms the council may require that the street boundary or boundaries of the site be set back by 6,5 m from the centre line of the adjoining street or streets, if the street or streets are narrower than 13 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) **Building lines**
Subject to section 16.2 the building lines are as follows:
(i) Street building line: 4,0 m;
(ii) Side building line: 3,0 m;
(iii) Rear building line: 3,0 m.

(f) **Parking and access**
Parking and access thereto must be provided on the land unit in accordance with section 17.1

Rules for the operation of a guest house

6.4.3 In granting its consent for a guest house, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:
(a) No more than sixteen rooms per land unit shall be used for bedroom accommodation for paying guests or lodgers.
(b) A register of guests and lodgers must be kept, and completed when rooms are let, and the register must be produced for inspection on request by a council official.
(c) Guest rooms must not be converted to, or used as, separate dwelling units.
(d) Only meals which are supplied to guests or lodgers, who have lodging at the guest house, are permitted.
(e) No advertising sign shall be displayed other than a single non-illuminated sign or notice not projecting over a public street, and such sign must not exceed 0,5 m² in area.

Site development plan

6.4.4 The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5 for its approval.

CHAPTER 7: BUSINESS ZONES

POLICY

The following general policies and principles apply in the Business Zones unless these policies and principles are superseded by an approved structure plan or spatial development framework.

(i) The business zones are designed to provide locations for a wide range of economic activities, and to include mixed land uses such as residential and community development. Different business zones permit different levels of development intensity.

(ii) Provisions are included to encourage, where appropriate, the use of detailed urban design criteria to achieve specific urban environments and mix of uses.

(iii) The business zones are intended to be in context with the scale and intensity of development in the surrounding area. Low intensity business zones are appropriate for local neighbourhood shops, while high intensity business centres are appropriate for a central business district that accommodates a full range of compatible land uses.

(iv) Particular business zones are provided for petrol filling stations and associated development because of important road access implications.

7.1 BUSINESS ZONE 1: LOW INTENSITY BUSINESS (B1)

Objective

The objective of Business Zone 1: Low Intensity Business is to provide for low intensity commercial and mixed use development which serves local neighbourhood needs for convenience goods and personal services. Such development should be limited in scale and capable of integration into the adjacent residential neighbourhood, without adversely affecting the amenity of the residential neighbourhood.

Use of land

7.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: business premises, offices, flats and boarding house above the ground storey, public parking, dwelling house; rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: restaurant, bottle store, service trade, place of entertainment, place of assembly,

Development rules

7.1.2 The following development rules apply:

(a) **Floor factor**
The floor factor on the land unit shall not exceed 1,8.

(b) **Coverage**
The maximum coverage is 80% for the ground floor and 50% for the second and third storeys.

(c) **Height**
(i) No building shall exceed a height of three storeys.
(ii) Notwithstanding the definition of "storey", the ground storey of a building in Business Zone 1 may extend to 4 m from the surface of the ground floor to the surface of the next floor above.
(iii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) **Setback**
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 6,5 m from the centre line of abutting public street or streets, if such street or streets are less than 13 m wide.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) **Street building line**
The street building line is zero:
(i) subject to the setback restriction of (d)(i);
(ii) provided that a 5,0 m street building line may be required where the street boundary abuts a declared road and;
(iii) provided that minor architectural and sun screen features may project or extend beyond the street building line, if such features are situated above the ground storey and do not project more than 500 mm beyond the street boundary.

(f) **Side and rear building lines**
(i) The side and rear building line may be zero for the ground storey, provided that:
(aa) a building or portion of a building which is erected on the side boundary of a land unit shall have no doors, windows, ventilation or other openings inserted in any wall on such boundary, unless the Council is satisfied that such openings will not adversely affect any future development on adjacent land units, and
(bb) where the side and rear boundary of a Business Zone 1 land unit abuts a Single or General Residential Zone land unit, the side and rear building lines on the Business Zone 1 land unit shall be 3,0 m, subject to section 16.2.
(ii) The side and rear building lines above the ground storey are 4,5 m.

(g) **Canopy or balcony projection**
The Council may require, and may permit, a canopy or balcony projection over the street boundary in accordance with the following conditions:
(i) the canopy shall not project nearer than 500 mm to a vertical plane through the kerb line or proposed kerb line;

(ii) no portion of a canopy projection shall be less than 2,8 m above the pavement;
(iii) the Council may lay down more restrictive requirements relating to the dimensions, design and materials of the canopy or balcony.
(iv) The owner must enter into an encroachment agreement with the Council.

(h) Street corners
The Council may require that the owner of a building, to be situated at a public street corner which the Council considers to be significant, shall incorporate in the building architectural features which focus visual interest on the corner, and which emphasise the importance of pedestrian movement around the corner. Such features may include a building cut-off, walkthrough covered arcade, plaza or other elements.

(i) Parking and access
(i) Parking and access thereto must be provided on the land unit in accordance with section 17.1.
(ii) In order to enhance the amenity of the street level, the Council may require that no parking bays on the land unit, or within a building at ground floor level, shall be located closer than 10 m to the street boundary.

(j) Loading facilities
The Council may require that loading facilities are provided on the site as prescribed in section 17.3.

(k) Screening
The Council may require that:
(i) any part of the land unit which is used for the storage or loading of goods, shall be enclosed with a suitable brick wall, concrete wall or landscape screening;
(ii) any external utility service or equipment which is required for a building, whether on the roof, side of the building or ground, shall be appropriately screened from view, and such enclosure of screening shall be integrated with the building regarding materials, colour, shape and size and shall be to the Council's satisfaction.

Site development plan

7.1.3 The Council may require a site development plan be submitted under section 16.5 for its approval.

7.2 BUSINESS ZONE 2: HIGH INTENSITY BUSINESS (B2)

Objective

The objective of this zone is to provide for intensive business and mixed use development with relatively few restrictions in order to promote urban vitality and economic growth.

Use of land

7.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: business premises, offices, service trade, restaurant, flats and boarding house above the ground storey, public parking, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: industrial hive, light industry, licensed hotel, bottle store, funeral parlour, service station, institution, place of assembly, place of instruction, place of entertainment. Flats and boarding house on the ground floor.

Development rules

7.2.2 The following development rules apply:

(a) Floor factor
The maximum floor factor on the land unit is 2,3, subject to (j).

(b) Coverage
The maximum coverage is 80% for the ground floor and 50% for the second, third and fourth storeys.

(c) Height
(i) No building may exceed four storeys in height.
(ii) Notwithstanding the definition of "storey", the ground storey of a building in a Business Zone 2 may extend in height to 4,0 m from the surface of the ground floor to the surface of the next floor above.
(iii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) Setback
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8,0 m from the centre line of the abutting public street or streets, if such street of streets are less than 16 m wide.

(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) Street building line

The street building line is zero subject to:

(i) the setback restriction;

(ii) a 5,0 m street building line may be required where the street boundary abuts a declared road;

(iii) minor architectural and sun screen features may extend beyond the street building line provided that such features are situated above the ground storey and do not project more than 500 mm beyond the street boundary.

(f) Side and rear building lines for the ground storey

The side and rear building lines may be zero provided that:

(i) a building or portion of a building which is erected on the side or rear boundary of a land unit shall have no doors, windows, ventilation or other openings inserted in any wall on such boundary, unless the Council is satisfied that such openings will not adversely affect any future development on adjacent land units, and

(ii) where the side or rear boundary of a Business Zone 2 land unit abuts a Single or General Residential Zone land unit, the building line in the Business Zone 2 shall be at least 3,0 m from that side or rear boundary, subject to section 16.2.

(g) Side and rear building lines for second to fourth storeys

(i) The side building line may be zero for the first 15 m, measured from the street boundary or setback, whichever may be applicable.

(ii) Further away from the street boundary the side and rear building lines are as in the table below:

Storey of building	Side and rear building line of this storey
Second and third storeys	4,5 m
Fourth storey	6,0 m

(h) Parking and access

(i) Parking and access thereto shall be provided on the land unit in accordance with section 17.1.

(ii) In order to enhance the amenity of the street level, the Council may require that no parking bays on the land unit, or within a building at ground floor level, shall be located closer than 10 m to the street boundary.

(i) Loading facilities

The Council may require that loading facilities be provided on the site as prescribed in section 17.3.

(j) Canopy or balcony projection

The Council may require, and may permit, a canopy or balcony projection over the street boundary in accordance with the following conditions:

(i) The canopy shall not project nearer than 500 mm to a vertical plane through the kerb line or proposed kerb line.

(ii) No portion of a canopy projection shall be less than 2,8 m above the pavement.

(iii) The Council may lay down more restrictive requirements relating to the dimensions, design and materials of the canopy or balcony.

(iv) The owner must enter into an encroachment agreement with the Council.

(k) Building projection over the street boundary

Notwithstanding the street building line, the Council may permit a projection of the building over the street boundary subject to the following conditions:

(i) The projection may reach 3,0 m over the street building line, but may not project nearer than 500 mm to a vertical plane through the kerb line or proposed kerb line.

(ii) The projection may not exceed a ground storey plus one additional storey above the ground storey.

(iii) The ground floor level of the projection shall be used exclusively as a public pedestrian way, with or without a colonnade.

(iv) The projection shall provide at least 2,8 m clearance above the level of the pavement.

(v) The floor space of the additional storey that may be erected over the ground floor level of the projection shall not be included in the calculation of maximum floor space.

(vi) The owner must enter into an encroachment agreement with the Council.

(l) Public pedestrian way along the street boundary

If the Council deems it appropriate, it may allow a public pedestrian way on the land unit of at least 3,0 m wide, alongside the street boundary, open to a public street and accessible to the public at all times, in which case:

(i) the maximum floor space of a building which contains the public pedestrian way, may be increased by twice the area of the public pedestrian way, and

(ii) the permissible height of the building may be increased by one additional storey, which must be set back 7,5 m from the side and rear boundaries.

(m) Street corners

The Council may require that the owner of a building, to be situated at a public street corner which the Council considers to be significant, shall incorporate in the building architectural features which focus visual interest on the corner, and which emphasise the importance of pedestrian movement around the corner. Such features may include a building cut-off, a walkthrough covered arcade, a plaza or other elements.

(n) Screening

The Council may require that:

(i) any part of the land unit which is used for the storage or loading of goods, shall be enclosed with a suitable brick wall, concrete wall or landscape screening;

(ii) any external utility service or equipment which is required for a building, whether on the roof, side of the building or ground, shall be appropriately screened from view, and such enclosure of screening shall be integrated with the building in terms of materials, colour, shape and size and shall be to the Council's satisfaction.

Site development plan

7.2.3 The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

Office park or industrial hive

7.2.4 The following development rules apply to an office park or industrial hive:

(a) The principles as embodied in the definitions of these two uses must be strictly adhered to.

(b) Special attention shall be given to aesthetics, architectural coordination, urban design and landscaping.

(c) The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

Flats and boarding houses on ground floor level

7.2.5 Where flats or boarding houses are to be provided at ground floor level in this zone, building lines as specified in section 6.3.2(e), for General Residential Zone 3, apply.

7.3 BUSINESS ZONE 3: SERVICE STATION (B3)

Objective

The objective of Business Zone 3: Service Station is to provide opportunities in urban areas for petrol filling stations, service stations, motor repair garages and associated facilities which have specific vehicle access requirements and potential negative impacts on the adjoining area.

Use of land

7.3.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: service station, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: motor repair garage, shops, offices, restaurant.

Development rules

7.3.2 The following development rules apply:

(a) Floor factor

The floor factor on the land unit shall not exceed 1,6.

(b) Coverage

The coverage is 80%.

(c) Height

(i) No building shall exceed a height of two storeys and no structure, including a signpost, shall exceed a height of 8,0 m above the grade-line.

(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) Setback

(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8,0 m from the centre line of the abutting public street or streets if such street or streets are narrower than 16 m.

(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) Street building line
The street building line is 5,0 m, subject to section 16.2.

(f) Side and rear building lines
(i) The side and rear building lines may be zero at ground floor level, provided that:
(aa) a building or portion of a building which is erected on the side or rear boundary of a land unit shall have no doors, windows, ventilation or other openings inserted in any wall on such boundary unless the Council is satisfied that such openings will not adversely affect any future development on adjacent land units, and
(bb) where the side or rear boundary of a Business Zone 3 land unit abuts a Single or General Residential Zone land unit, the building line in the Business Zone 3 shall be 3,0 m from the side and rear boundaries, subject to section 16.2.
(ii) The side and rear building lines above the ground storey are 4,5 m.

(g) Parking and access
Parking and access thereto must be provided on site as prescribed in section 17.1.

(h) Site access requirements
(i) The total width of vehicle carriageway crossings shall, where they cross the street boundary, not exceed 10 m.
(ii) A wall, at least 100 mm thick and 200 mm high, shall be erected on the street boundary between different carriageway crossings. The wall shall continue along such boundary unless the land unit is otherwise enclosed.
(iii) The vehicle carriageway crossings shall be limited to two per site, unless the total length of a street boundary exceeds 30 m, in which case one additional carriageway crossing may be permitted.
(iv) At the point where it crosses the street boundary, a vehicle carriageway crossing shall not be closer than:
(aa) 30 m to the intersection of a declared road, with any other road of a like status;
(bb) 30 m to the nearest point of an intersection where traffic is controlled, or is proposed to be controlled, by a traffic signal or traffic island;
(cc) 10 m from the corner of an intersection not referred to above, if such intersection is not splayed, or 5 m from the point where the splay meets the road boundary if such intersection is splayed;
(dd) 1,5 m from a side boundary.

(i) Screening
Any part of the land of a service station which is used for the repair of motor vehicles, the storage of inoperable motor vehicles or parts of motor vehicles, empty containers such as oil drums and packing cases, or any other scrap whatsoever, must be enclosed with a brick or concrete screen wall, to the satisfaction of the Council, at least 1,8 m high, or contained in a building.

Alternative development rules

7.3.3 The Council may approve a site development plan, according to the prescriptions of section 16.5, of a proposed service station, as a substitution for the development rules set out in section 7.3.2(a) to (i) above; provided that the site development plan pays particular attention to provision for vehicle access, risk management of fuel pumps and fuel storage areas, screening of areas used for the storage of inoperable motor vehicles or parts of motor vehicles, empty containers such as oil drums or any other scrap, and minimising any visual intrusion or operational disturbance with adjoining properties.

CHAPTER 8: INDUSTRIAL ZONES

POLICY

The following general policies and principles apply in the Industrial Zones unless these policies and principles are superseded by an approved structure plan or spatial development framework.

(i) Industrial zones are designed to accommodate manufacturing and related industrial processes. These cover a wide range, from light industrial uses to hazardous or noxious uses which have a potentially high impact and need to be carefully managed. The different zones are based on the degree of potential impacts resulting from different activities and processes.

(ii) Hazardous or noxious activities should be confined to suitable areas where the risks can be identified and mitigated as far as possible.

(iii) Limited opportunities are given for consent uses associated with industrial areas.

8.1 INDUSTRIAL ZONE 1: LIGHT INDUSTRY (IND1)

Objective

The objective of Industrial Zone 1: Light Industry is to accommodate industrial uses and service trades that may be carried out without nuisance to other properties in the vicinity or the general public. Such uses may be located next to business uses and in reasonable proximity to residential areas, provided that they do not negatively affect the character or amenity of such areas.

Use of land

8.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: service trade, industrial hive, warehouse, restaurant, service station, public parking, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: motor repair garage, shop, bottle store, offices, adult entertainment business.

(c) **Additional use rights** which apply to land in this zone are:
The occupant of a service trade may sell goods which have been completely or partially manufactured, processed, packed, assembled or completed on the land concerned, and such other goods as the Council may permit, provided that:
(i) the total floor space devoted to the sale of goods shall not exceed ten percent of the total floor space of all the buildings on the land unit, and
(ii) such other goods that are offered for sale but that have not been manufactured, processed, packed, assembled or completed on the land, are connected with the goods that are manufactured or partially completed on the land.

Development rules

8.1.2 The following development rules apply:

(a) Floor factor
The floor factor on the land unit shall not exceed 1,6.

(b) Coverage
The maximum coverage is 80%

(c) Height
(i) No building shall exceed a height of two storeys.
(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) Setback
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8,0 m from the centre line of the abutting public street or streets if such street or streets are narrower than 16 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) Street building line
The street building line is 5,0 m subject to section 16.2.

(f) Side building lines
(i) Where an external wall is constructed of a material which has a 1 hour fire resistance, where there are no openings in such external walls, and the land unit abuts another industrial zone a 0,0 m side building line is permitted.
(ii) Where the land unit abuts a zone that is not an industrial zone, the side building line is 3,0 m for the first story and 4,5 m for the second storey.
(iii) In all other cases a 3,0 m side building line applies.

(g) Rear building line
(i) No building shall be constructed closer than 3,0 m to the rear boundary, subject to section 16.2.
(ii) Where the land unit abuts a zone that is not an industrial zone, rear building line is 4,5 m for the second storey.
(iii) In cases where a building extends up to both side boundaries of a land unit, and there is no other means of access to the rear of the land unit, other than through the building, at least one opening in the external wall of the building shall be provided to the rear boundary, and such opening shall be protected by automatic fire shutters to the satisfaction of the Council.

(h) Boundary walls
Where a land unit has a common boundary with another land unit that is not zoned for industrial purposes, the Council may require a 1,8 m high wall to be erected along the boundary to its satisfaction.

(i) Parking and access
Parking and access shall be provided in accordance with section 17.1.

(j) Loading bays
Loading bays shall be provided in accordance with section 17.3.

(k) Screening
The Council may require any part of the land unit which is used for storage or the loading of goods to be enclosed with a brick or concrete screen wall to the Council's satisfaction.

Hazardous substances

8.1.3 No activity which includes storage of on-site hazardous substances shall be permitted unless a risk management and prevention plan has been approved by the Council.

Site development plan

8.1.4 The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

Industrial hive

8.1.5 The following development rules apply to an industrial hive.

(a) Design principles
(i) The principles which are reflected in the definition of industrial hive shall be closely followed and implemented.
(ii) Special attention shall be given to aesthetics, architectural coordination, urban design and landscaping.

(b) Site development plans
The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

(c) Parking and access
Parking and access shall be provided in accordance with section 17.1.

(d) Mix of retail and industrial development
(i) The Council may impose conditions specifying limits on the mix of retail and manufacturing activities.
(ii) In the absence of conditions referred to in (i), an industrial hive may not contain more than 50% of the total floor space allocated to retail activities, shops or associated uses.

Service station

8.1.6 The same development rules that apply for a service station in Business Zone 3: Service Station, apply to service stations in this zone.

8.2 INDUSTRIAL ZONE 2: GENERAL INDUSTRY (IND2)

Objective

The objective of Industrial Zone 2: General Industry is to accommodate all forms of industry, except noxious trade and risk activity, in order to promote the manufacturing sector of the economy and to provide for other activities (excluding retail) that require large areas for their operation, and which are not usually accommodated in other zones, such as warehouses, wholesale depots and workshops.

Use of land

8.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: industry, service trade, warehouse, scrapyard, transport usage, industrial hive, service station, motor repair garage, funeral parlour, restaurant, public parking, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: shop, bottle store, place of instruction, place of assembly, adult entertainment business, waste disposal site, abattoir.

(c) **Additional use rights** which apply to land in this zone are:
The operator of an industry or service trade may sell goods which have been completely or partially manufactured, processed, packed, assembled or completed on the land, and such other goods as the Council may permit, provided that:
(i) the total floor space devoted to the sale of goods shall not exceed ten percent of the total floor space of all the buildings on the land unit, and

(ii) such other goods that are offered for sale but that have not been manufactured, processed, packed, assembled or completed on the land, are connected with the goods that are manufactured or partially completed on the land.

Development rules

8.2.2 The following development rules apply:

(a) Floor factor
The floor factor on the land unit shall not exceed 2,4.

(b) Coverage
The maximum coverage is 80%.

(c) Height
(i) The height restriction is 10,0 m above the grade-line, provided that, where a greater height is shown to be important for the functioning of a building, the Council may grant permission for such greater height.
(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) Setback
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8,0 m from the centre line of the abutting public street or streets if such street or streets are narrower than 16 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) Street building line
The street building line is 5,0 subject to section 16.2.

(f) Side building lines
(i) Where an external wall is constructed of a material which has a 1 hour fire resistance, where there are no openings in such external walls, and the land unit abuts another industrial zone a 0,0 m side building line is permitted.
(ii) Where the land unit abuts a zone that is not an industrial zone, the side building line is 3,0 m for the first story and 4,5 m for the second and third storeys.
(iii) In all other cases a 3,0 m side building line applies.

(g) Rear building line
(i) No building shall be constructed closer than 3,0 m to the rear boundary, subject to section 16.2.
(ii) Where the land unit abuts a zone that is not an industrial zone, the rear building line is 4,5 m for the second and third storeys.
(iii) In cases where a building extends up to both side boundaries of the land unit, and there is no other means of access to the rear of the land unit, other than through the building, at least one opening in the external wall of the building shall be provided to the rear boundary, and such opening shall be protected by automatic fire shutters to the satisfaction of the Council.

(h) Boundary walls
Where a land unit has a common boundary with another land unit that is not zoned for industrial purposes, the Council may require a 1,8 m high wall to be erected along the boundary to its satisfaction.

(i) Parking and access
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with the provisions of section 17.1.

(j) Loading bays
Loading bays shall be provided on the land unit in accordance with the provisions of section 17.3.

(k) Screening
The Council may require any part of the land unit which is used for storage or the loading of goods to be enclosed with a suitable brick or concrete screen wall, to the satisfaction of the Council.

Hazardous substances

8.2.3 No activity which includes the storage of on-site hazardous substances shall be permitted unless a risk management and prevention plan has been approved by the Council.

Site development plan

8.2.4 The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

Industrial hive

8.2.5 The same development rules which apply to an industrial hive in Industry Zone 1: Light Industry, apply to an industrial hive in this zone.

Service station

8.2.6 The same development rules that apply to a service station in Business Zone 3: Service Station, apply to service stations in this zone.

8.3 INDUSTRIAL ZONE 3: NOXIOUS TRADE (IND3)

Objective

The objective of Industrial Zone 3: Noxious Trade is to provide for those industries that are noxious because of smell, product, waste or other objectionable consequence of their operation, or that carry a high risk in the event of fire or accident. Noxious trades should not be located close to residential areas and wind direction must be taken into account, where appropriate.

Use of land

8.3.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: noxious trade, risk activity, crematorium, abattoir, fuel storage facility, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: industry, service trade, warehouse, scrapyard, transport usage, shop, service station, motor repair garage, industrial hive, waste disposal site, public parking.

(c) **Additional use rights** which apply to land in this zone are:
The operator of a noxious trade, risk activity, service trade or industry may sell goods which have been completely or partially manufactured, processed, packed, assembled or completed on the land, and such other goods as the Council may permit; provided that:

(i) the total floor space devoted to the sale of goods shall not exceed ten percent of the total floor space of all the buildings on the land unit, and

(ii) such other goods that are offered for sale but that have not been manufactured, processed, packed, assembled or completed on the land, are connected with the goods that are manufactured or partially completed on the land.

Environmental impact

8.3.2 In addition to the requirements of any other legislation relating to environmental impact, the following provisions apply:

(a) No land shall be utilised for Industry Zone 3, unless an environmental impact assessment has been undertaken, and the Council is satisfied with the conclusions of the environmental impact assessment.

(b) No activity, which includes storage of on-site hazardous substances, shall be permitted unless a risk management and prevention plan has been approved by the Council.

Development rules

8.3.3 The following development rules apply:

(a) **Floor factor**
The floor factor on the land unit shall not exceed 2,4.

(b) **Coverage**
The maximum coverage is 80%.

(c) **Height**

(i) The height restriction is 10,0 m above the grade-line, provided that, where a greater height is shown to be important for the functioning of a building, the Council may grant permission for such greater height.

(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) **Setback**

(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8,0 m from the centre line of the abutting public street or streets if such street or streets are narrower than 16 m.

(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) **Building lines**

The following building lines apply, subject to section 16.2.

(i) Street building line: 5,0 m.
(ii) Side and rear building lines: 10,0 m, or as prescribed by the Council.

(f) Boundary walls
Where a land unit has a common boundary with another land unit that is not zoned for industrial purposes, the Council may require a 1,8 m high wall to be erected along the boundary to its satisfaction.

(g) Parking and access
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with section 17.1.

(h) Loading bays
Loading bays shall be provided on the land unit in accordance section 17.3.

(i) Screening
The Council may require any part of the land unit which is used for storage or loading of goods to be enclosed within a suitable brick or concrete wall.

Site development plan

8.3.4 The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

Service station

8.3.5 The same development rules that apply to a service station in Business Zone 3: Service Station, apply to a service station in this zone.

8.4 INDUSTRIAL ZONE 4: EXTRACTIVE INDUSTRY (IND4)

Objective

The objective of Industry Zone 4: Extractive Industry is to provide for the use of land for the extraction of minerals and raw materials and to a limited extent associated business operations. This zone is intended for operations of a more permanent nature as opposed to temporary, short term mining or prospecting activities.

Use of land

8.4.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) Primary use: mining, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) Consent uses: industry, noxious trade, risk activity.

Development rules

8.4.2 The following development rules apply:

(a) Application requirements

(i) The owner shall comply with national and provincial statutory requirements applicable to mining, including but not limited to:
(aa) the permits and licences necessary in accordance with the Minerals Act, and
(bb) the authorisations or exemptions necessary in terms of the National Environmental Management Act.

(ii) Any application to rezone a land unit to Industrial Zone 4 must contain an explanation of the measures that will be implemented to address safety and environmental concerns, including but not limited to:
(aa) control of drainage, sedimentation and erosion;
(bb) preservation of natural vegetation and wildlife habitats;
(cc) protection of surface and subsurface water;
(dd) preservation of topsoil;
(ee) provision for restoration and the re-use of the site;
(ff) provision for noise and visual buffering;
(gg) accommodation of heavy traffic and vehicles on roadways;
(hh) provision for a phased programme of commitments and liabilities commensurate with the restoration requirements.

(iii) In the assessment of an application to conduct industrial activities in this zone, particular consideration shall be given to the potential nuisance or risk such activity may pose to the surrounding area and persons or community.

(b) Site development plan

The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

(c) Height

Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

Operational requirements

8.4.3 The following provisions apply during the operation of an extractive industry:

(a) The owner or operator of an extractive industry shall:
(i) notify the Council of any seasonal, temporary or permanent shutdown occurrences;
(ii) not increase drainage and water runoff to any adjacent land or watercourse;
(iii) provide adequate on-site dust control to the satisfaction of the Council.

(b) Haulage routes for vehicles and equipment travelling to and from the site shall be subject to the approval of the Council.

(c) The Council may impose such other conditions and development rules, as it deems necessary.

CHAPTER 9: COMMUNITY ZONES

POLICY

The following general policies apply in the Community Zones unless these policies are superseded by an approved structure plan or spatial development framework:

Community zones are designed to accommodate a range of social uses directed at serving local community needs such as education, religious and health facilities.

Community buildings constitute important social and urban design focal points, and prominent architectural forms should be encouraged.

9.1 COMMUNITY ZONE 1: EDUCATION (C1)

Objective

The objective of Community Zone 1: Education is to provide for educational facilities of all kinds, but controlled provision is made for other compatible community uses.

Use of land

9.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: place of instruction.

(b) **Consent uses**: conference centre, place of assembly, place of worship, institution, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(c) **Additional use rights:** Land in this zone may occasionally be used for social functions provided:
(i) the social functions are incidental and related to the activities permitted in this zone, and
(ii) the social functions do not, in the Council's opinion, generate excessive or prolonged disturbance such as noise.

Development rules

9.1.2 The following development rules apply:

(a) **Floor factor:**
The floor factor on the land unit shall not exceed 1,5.

(b) **Coverage:**
The total maximum coverage for all buildings on the land unit is 50%.

(c) **Height:**
(i) No building shall exceed three storeys.

(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) **Setback**
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8,0 m from the centre line of the abutting public street or streets if such street or streets are narrower than 16 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) **Street building line:**
The street building line is 10,0 m subject to section 16.2.

(f) **Side and rear building lines:**
The side and rear building lines are 10,0 m subject to section 16.2.

(g) **Parking and access**
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with section 17.1.

(h) **Site development plan**
The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

9.2 COMMUNITY ZONE 2: PLACE OF WORSHIP (C2)

Objective

The objective of Community Zone 2: Place of Worship is to provide for places where communities can congregate and worship according to the custom of their specific faith or religion.

Use of land

9.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: place of worship, residence for religious leader, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: columbarium, place of instruction, place of assembly, institution.

(c) **Additional use rights:** Land in this zone may occasionally be used for social functions provided:
(i) the social functions are incidental and related to the activities permitted in this zone, and
(ii) the social functions do not, in the Council's opinion, generate excessive or prolonged disturbance such as noise.

Development rules

9.2.2 The following development rules apply:

(a) **Floor factor**
The floor factor on the land unit shall not exceed 1,2.

(b) **Coverage**
The total maximum coverage for buildings on the land unit is 60%.

(c) **Height**
(i) No building shall exceed two storeys, except for a bell tower, steeple, minaret or similar architectural feature designed to accentuate the significance of the building as a place of worship.
(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) **Setback**
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 6,5 m from the centre line of the abutting public street or streets if such street or streets are narrower than 13 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) **Street building line**
The street building line is 10,0 m subject to section 16.2.

(f) **Side and rear building line**
Side and rear building lines are 10,0 m subject to section 16.2.

(g) **Building lines for residence of religious leader**
Building lines for the residence of the religious leader are as for Single Residential Zone 1.

(h) **Parking and access**
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with section 17.1.

(i) **Site development plan**
The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

(j) **Exception for small congregations**
Where a religious group has few members, and the site is limited in size, the Council may relax the provisions of (a) to (g) above.

9.3 COMMUNITY ZONE 3: INSTITUTION (C3)

Objective

The objective of Community Zone 3: Institution is to provide for a wide range of institutional uses including hospitals, clinics, institutions, places of assembly.

Use of land

9.3.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: hospital, clinic, institution, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: place of assembly, place of instruction, boarding house.

Development rules

9.3.2 The following development rules apply:

(a) **Floor factor**
The floor factor on the land unit shall not exceed 1,2.

(b) **Coverage**
The total maximum coverage for all buildings on the land unit is 60%.

(c) **Height**
(i) No building shall exceed a height of two storeys.
(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(d) **Setback**
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8,0 m from the centre line of the abutting public street or streets if such street or streets are narrower than 16 m.
(ii) The provisions of section 16.2.4 apply.

(e) **Street building line**
The street building line is 10,0 m subject to section 16.2.

(f) **Side and rear building line**
Side and rear building lines are 10,0 m subject to section 16.2.

(g) **Parking and access**
Parking and access shall be provided on site in accordance with the provisions of section 17.1.

(h) **Site development plan**
The Council may require a site development plan, to be submitted under section 16.5, for its approval.

CHAPTER 10: AUTHORITY ZONE

POLICY &OBJECTIVE

The purpose and objective of the Authority Zone is to reserve land for uses that are normally provided by the national, provincial and municipal governments, but which do not fall under any of the other zoning categories.

10. AUTHORITY ZONE: GOVERNMENT (AU)

Use of land

10.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: authority usage, utility usage, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: any use determined by the Council subject to section 10.3.

Development rules

10.2 The following development rules apply:

(a) No structure shall be erected nor land used in this zone, unless it is considered by Council to be compatible with, and associated with the permitted uses.

(b) The Council shall, subject to section 10.3, determine the development rules applicable to land units in this zone.

(c) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

Determination of consent uses and development rules

10.3 The following requirements must be complied with before the Council may determine consent uses or development rules as contemplated in sections 10.1 and 10.2:

(a) The proposed development rules or consent uses must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(b) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

CHAPTER 11: TRANSPORT ZONES

POLICY

The following general policies apply in the Transport Zones unless these policies are superseded by an approved structure plan or spatial development framework.

Transport zones are designed to facilitate efficient operation of the various transport systems. Appropriate development can help to promote public transport, which can in its turn promote development. Provision is made for controlled mixed use development in certain transport zones, provided the operation of the transport system is not compromised.

11.1 TRANSPORT ZONE 1: TRANSPORT USAGE (TR1)

Objective

The objective of Transport Zone 1: Transport Usage is to reserve land for transportation systems, excluding private roads and public streets, but including all other transport undertakings such as airports, heliports, bus depots, taxi ranks, cable car stations, and modal interchanges.

Use of land

11.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: transport usage, public parking, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: shop, offices, restaurant, bottle store, industry, service trade, service station, motor repair garage, place of assembly, place of entertainment, institution.

Development rules

11.1.2 The Council must prescribe the development rules applicable to land units in this zone, which may include the submission of a site development plan, as prescribed in section 16.5.

11.1.3 Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

11.2 TRANSPORT ZONE 2: ROAD (TR2)

Objective

The objective of Transport Zone 2: Road is to provide for public streets and private roads, whether constructed or still to be constructed.

Use of land

11.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: public street, private road, public parking, private parking.

(b) **Consent uses**: any other uses determined by Council, subject to the following:

(i) Such use does not, in the Council's opinion, compromise the movement of vehicles and or pedestrians in the vicinity.

(ii) Such land should be rezoned if the use constitutes a significant and permanent change from the primary use, and if these regulations provide a more suitable alternative zone.

(c) **Additional use rights:** Any public street, or any portion of land indicated as a public street on an approved plan that has not lapsed, shall be deemed to be zoned as Transport Zone 2: Road.

Development rules

11.2.2 The following development rules apply:

(a) Street vendors

Use of the road reserve in a public street for business by street vendors, peddlers or hawkers within the road reserve of a public street is permitted subject to:

(i) compliance with any applicable Council by-law relating to street vendors, peddlers or hawkers, and

(ii) the Council may terminate such use if, in its opinion, there is interference with pedestrian or vehicular movement, or with the amenity of the area, or such use constitutes a public nuisance.

(b) Construction and deposit of materials

No person shall:

(i) construct a private crossing, bridge or culvert onto or across a public street;

(ii) construct or lay a sidewalk on a public street;

(iii) construct a veranda, stoep, wall, steps or other projection in or over a public street;

(iv) deposit or leave any goods, articles, building materials or waste in a public street other than for a reasonable period during the course of loading, off-loading or removal thereof,

except in accordance with the written permission and requirements of the Council.

(c) Air rights and underground rights

The Council may grant permission for consent uses to be implemented as air rights in this zone, provided that:

(i) the Council is satisfied that structural components, clearance and operational characteristics are sufficient to ensure safe and efficient operation of the street, road or parking, and

(ii) an agreement defining the extent of rights, ownership and maintenance obligations relating to the land affected, is concluded between the parties concerned and is approved by the Council.

(d) Proposed public street, street widening and street closure.

Any reference on the zoning map to proposed public street, proposed street widening or proposed street closure shall be subject to section 16.6.

11.3 TRANSPORT ZONE 3: PARKING (TR3)

Objectives

The objective of Transport Zone 3: Parking is to provide for parking of operable motor vehicles on a temporary basis in order to meet a parking demand, with or without a fee. Such parking may be provided in buildings as well as open parking lots, and may be privately or publicly owned.

This zone should be used where only parking is required as a primary use and other uses need to be restricted. Any parking associated with a permitted use on a land unit is considered as incidental and subsidiary to the permitted use, and it is not necessary to zone such parking areas as Transport Zone 3.

Use of land

11.3.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) Primary use: public parking, private parking, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) Consent uses: shop, service station, motor repair garage.

Development rules

11.3.2 The Council shall determine the development rules applicable to a land unit in this zone subject to compliance with the provisions of section 10.3.

11.3.3 Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

11.4 TRANSPORT ZONE 4: RAILWAYS (TR4)

Objective:

The objective of Transport Zone 4: Railways is to provide for railways and their accompanying uses

Use of land

11.4.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) Primary uses: railway line, railway station and associated uses, public parking.

(b) Consent uses: shop, workshop, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Development rules

11.4.2 The Council shall determine the development rules applicable to a land unit in this zone, subject to compliance with the provisions of section 10.3.

11.4.3 Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

CHAPTER 12: CONSERVATION AND OPEN SPACE ZONES

POLICY

The following general policies apply in the Conservation and Open Space Zones unless these policies are superseded by an approved structure plan or spatial development framework.

(i) Provision is made for different types of nature conservation, depending on the biophysical characteristics of an area. Conservation of the natural environment is essential for the protection of biodiversity and is in the general public interest. It is an important aim of bioregional planning.

(ii) Provision must be made for different types of open space, depending on the functions of that open space. Public open space has an important status because of its contribution to the general public interest and the difficulty of replacing public open space once lost. For these reasons public open space needs to be differentiated from private open space, and the status of public open space should not be changed without very careful consideration.

(iii) Certain open spaces have special significance as nature areas, whether public or private, and need to be clearly identified on the zoning map. These areas may also be subject to other requirements in terms of environmental legislation regarding their use.

12.1 CONSERVATION ZONE 1: WILDERNESS AREA (CON1)

Objective

The objective of Conservation Zone 1: Wilderness Area, is to provide for the conservation of predominantly natural, remote and unspoilt areas. Such areas may or may not be proclaimed nature areas or may be the "core" zone of a bioregional planning region. The range of permitted uses is extremely limited.

Use of land

12.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: wilderness conservation.

(b) **Consent uses**: none.

Management provisions

12.1.2 The Council may require the establishment of a management agency for land situated in this zone if, in its opinion, adequate provision does not exist for the management of the land in question.

12.1.3 The Council may require that the land owner submits and obtains the Council's approval of an environmental management plan, as contemplated in section 4.6.

12.1.4 The Council shall determine the development rules based on the objectives of this zone, the particular circumstances of the land and in accordance with an approved environmental management plan, subject to the following conditions:

(a) If a management agency was established, it shall be required to make proposals to the Council regarding appropriate development rules.

(b) The proposed development rules must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(c) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

12.2 CONSERVATION ZONE 2: STATUTORY CONSERVATION (CON2)

Objective

The objective of Conservation Zone 2: Statutory Conservation, is to provide for the conservation of natural resources in areas that have been proclaimed as nature areas in order to sustain flora and fauna and protect areas of undeveloped landscape, including woodlands, ridges and wetlands.

Use of land

12.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use:** statutory nature conservation.

(b) **Consent uses**: holiday accommodation, tourist facilities, 4x4 trail, management facilities, sustainable resource usage, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Management provisions

12.2.2 The Council may require that the land owner submits and obtains the Cape Nature Conservation Board's approval of an environmental management plan, as contemplated in section 4.6.

12.2.3 The Cape Nature Conservation Board shall be requested to propose to the Council development rules for the land based on the objectives of this zone and the particular circumstances of the land and in accordance with an approved environmental management plan.

12.2.4 The Council shall determine the development rules, with due regard to proposals received from the Cape Nature Conservation Board and subject to the following conditions:

(a) The proposed development rules must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(b) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

12.2.5 Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

12.3 CONSERVATION ZONE 3: NON-STATUTORY CONSERVATION (CON3)

Objective

The objective of Conservation Zone 3: Non-Statutory Conservation, is to provide for the conservation of the natural environment in areas that have not been proclaimed as nature areas, in order to sustain flora and fauna and protect areas of undeveloped landscape, including woodlands, ridges and wetlands. A range of consent uses is provided to supplement and support the main objective of this zone. It will be of particular use as the conservancy part of conservation estates.

Use of land

12.3.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: nature conservation, sustainable resource usage.

(b) **Consent uses**: tourist facilities, 4x4 trail, management facilities, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Management provisions

12.3.2 The Council may require the establishment of a management agency for land situated in this zone if, in its opinion, adequate provision does not exist for the management of the land in question.

12.3.3 The Council may require that the land owner submits and obtains the Council's approval of an environmental management plan, as contemplated in section 4.6.

12.3.4 The Council shall determine the development rules based on the objectives of this zone, the particular circumstances of the land and in accordance with an approved environmental management plan, subject to the following conditions:

(a) If a management agency was established, it shall be required to make proposals to the Council regarding appropriate development rules.

(b) The proposed development rules must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(c) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

12.3.5 Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

12.4 OPEN SPACE ZONE 1: PUBLIC OPEN SPACE (OS1)

Objective

The objective of Open Space Zone 1: Public Open Space is to provide for active and passive recreational areas on public land, in order to promote recreation, and enhance the aesthetic appearance of an area. Public Open Spaces may also serve to conserve the natural environment and biodiversity.

Use of land

12.4.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: public open space, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: as determined by the Council.

Management provisions

12.4.2 The Council may require the establishment of a management agency for land situated in this zone if, in its opinion, adequate provision does not exist for the management of the land in question.

12.4.3 The Council may require that the land owner submits and obtains the Council's approval of an environmental management plan, as contemplated in section 4.6.

12.4.4 The Council shall determine the development rules and consent uses based on the objectives of this zone, the particular circumstances of the land and in accordance with an approved environmental management plan, subject to the following conditions:

(a) If a management agency was established, it shall be required to make proposals to the Council regarding appropriate development rules and consent uses.

(b) The proposed development rules and consent uses must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(c) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

12.5 OPEN SPACE ZONE 2: PRIVATE OPEN SPACE (OS2)

Objective

The objective of Open Space Zone 2: Private Open Space is to provide for active and passive recreational areas on private land, in order to promote recreation and enhance the aesthetic appearance of an area.

Use of land

12.5.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: private open space, freestanding base telecommunication station.

(b) **Consent uses**: sports fields, or as determined by the Council.

Management provisions

12.5.2 The Council may require the establishment of a management agency for land situated in the zone if, in its opinion, adequate provision does not exist for the management of the land in question.

12.5.3 The Council may require that the land owner submits and obtains the Council's approval of an environmental management plan, as contemplated in section 4.6.

12.5.4 The Council shall determine the development rules and consent uses based on the objectives of this zone, the particular circumstances of the land and in accordance with an approved environmental management plan, subject to the following conditions:

(a) If a management agency was established, it shall be required to make proposals to the Council regarding appropriate development rules and consent uses.

(b) The proposed development rules and consent uses must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(c) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

12.6 OPEN SPACE ZONE 3: CEMETERY (OS3)

Objective

The objective of this zone is to provide for land that is reserved for the burial of the dead, and associated activities.

Use of land

12.6.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: cemetery, columbarium.

(b) **Consent uses**: crematorium, place of worship, funeral parlour, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Development rules

12.6.2 The Council shall determine the development rules based on the objectives of this zone, subject to the following conditions:

(a) The proposed development rules must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(b) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

12.6.3 Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

CHAPTER 13: RESORT ZONE

13. RESORT ZONE: HOLIDAY ACCOMMODATION (REZ)

Objective

The objective of the Resort Zone: Holiday Accommodation is to promote tourist and holiday facilities in areas with special environmental or recreational attributes, and to facilitate access to these facilities for the general public. At the same time care is needed to minimise potential negative impacts of development on fragile environments. The guiding principle should be that a resort must not detract from the amenity that attracted the holiday facilities in the first place, nor should it cause a public nuisance for other people living and working in the vicinity. This zone should be used only in exceptional cases and is normally applied to tourist developments outside established, built up areas.

Use of land

13.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: holiday accommodation, nature conservation, private open space.

(b) **Consent uses**: tourist facilities, conference centre, hotel, estate housing, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Management and development provisions

13.2 The following development rules apply:

(a) The Council may, subject to the provisions of section 3.4, determine development rules for the use of buildings and land, density, height, coverage, layout, building design, open space, landscaping, parking, access and managing the natural environment.

(b) Applicants must submit and obtain the Council's approval of the following:
(i) a site development plan, as prescribed in section 16.5;
(ii) a landscape master plan;
(iii) architectural guidelines and a system of architectural control; and
(iv) an environmental management plan as prescribed in section 4.6.

(c) The land unit must be developed:
(i) in accordance with the site development plan, architectural guidelines and environmental management plan as approved by the Council, and
(ii) to the satisfaction of the Council.

(d) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

CHAPTER 14: AGRICULTURAL AND RURAL ZONES

POLICY

The following general policies apply in the Agricultural Zones unless these policies are superseded by an approved structure plan or spatial development framework.

(i) Agricultural land should generally be protected from developments that render the land less suitable for agriculture, or detract from its aesthetic and cultural value. The sub-division of farms should be avoided and economically viable units must be maintained. Subdivision and rezoning of agricultural properties should be considered only when this will help to promote sustainable development.

(ii) Bona fide agricultural activities should not be subject to unreasonable limitations because the economic viability of the agricultural sector is vulnerable. Complementary activities to conventional agriculture will also assist with the viability of the sector. To this end, compatible uses, listed as consent uses, can be considered to enhance economic viability of farms. Where non-agricultural uses are allowed, such uses should form an integral part of the agricultural undertaking, and not compromise the dominant use of the land unit for agriculture.

(iii) Aside from sustaining a valuable economic resource, preservation of agricultural land can help to promote stability of the urban edge, conserve wetlands and other naturally sensitive areas, as well as maintain rural characteristics which are valued by the community.

(iv) Rural Zone 2: Rural Settlement, makes provision for the establishment of agri-villages or rural settlements in support of provincial initiatives to provide security of tenure for employees in rural areas, including rural employees in other sectors apart from agriculture, such as forestry and conservation employees. Both "on the farm" and "off the farm" settlement options are recognised for farm employees and their dependants, allowing them various tenure, housing and subsidy benefits. Rural Zone 2: Rural Settlement, may occur on privately or publicly owned land. Provision is made for complementary consent uses that will improve the amenity of the settlement or supplement the economic base for residents.

(v) The Council may, if considered desirable, approve an application for rezoning to Rural Zone 2 under the following circumstances:

- *where a rural area has substantial demand for "on the farm" and/or "off the farm" settlement, and has no established urban settlements within practical commuting distance from the rural community, and where the local authority has no feasible means of establishing and managing a new town in terms of conventional procedures;*
- *where the owners and the workforce of a company, farm, or group of neighbouring farms, have identified sufficient demand and capacity for the establishment of a centrally located settlement for housing, communal facilities and services to be provided in a cost-effective manner for local rural employees;*
- *where there are substantial numbers of rural employees who choose to retire in a rural rather than an urban environment;*
- *where the type of product cultivated or the nature of the farming activities precludes "on the farm" housing.*

14.1 AGRICULTURAL ZONE 1: AGRICULTURE (AGR1)

Objective

The objective of Agricultural Zone : Agriculture is to promote and protect agriculture on large farms as an important economic, environmental and cultural resource. Limited provision is made for non-agricultural uses to provide rural communities in more remote areas with the opportunity to increase the economic potential of their properties; provided these uses do not present a significant negative impact on the primary agricultural resource.

Use of land

14.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary uses**: agriculture, dwelling house, guest rooms, accommodation for lodgers, home occupation.

(b) **Consent uses**: second dwelling or double dwelling unit, additional dwelling unit, guest house, tourist facilities, farm stall, farm shop, aquaculture, intensive animal farming, intensive horticulture, plant nursery, riding school, 4x4 trail, commercial kennels, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Development rules

14.1.2 The following development rules apply:

(a) **Floor space**

(i) Any additional dwelling unit shall not exceed a total floor space of 120 m².

(ii) Any farm shop or farm stall shall not exceed a floor space of 100 m².

(b) **Building lines**

The following building lines apply, subject to section 16.2:

(i) The street building line is 30,0 m.

(ii) The side and rear building lines are 30,0 m.

(c) **Parking**

Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with section 17.1, where applicable.

(d) **Height**

(i) Dwelling houses shall not exceed a height of two storeys, provided that, where the slope of the grade line is greater than 1 in 5, the owner may elect to regulate height in accordance with clause (ii) below.

(ii) Where the height is regulated in terms of this clause, no point on a building shall exceed a vertical distance above the grade line of 6,0 m in the case of a flat roofed building, or 8,0 m in the case of an inclined or pitched roof building, provided that if it is an inclined or pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6,0 metres.

(iii) Agricultural buildings other than the dwelling houses shall not exceed 10 m in height above the grade line to the ridge of the roof, provided that where Council is satisfied that a greater height is necessary for the function of the building, it may permit such greater height.

(iv) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(e) Minimum subdivision size

(i) The zoning map may designate areas within this zone where a minimum subdivision size is specified for a land unit, based on inputs obtained from the Department of Agriculture.

(ii) Subdivision of land in this zone may not be into smaller units than that prescribed in (i) above, or, where such a prescription does not exist, no subdivision in this zone shall be approved unless the land units after subdivision, according to the opinion of the Council, still are viable agricultural units.

(iii) Unless prior ministerial approval is obtained in terms of national legislation for subdividing land into smaller agricultural units than the minimum size specified in (i) and (ii) above, an application for such a subdivision must be accompanied by an application to rezone the land to a non-agricultural use.

Site development plan

14.1.3 The Council may require that a site development plan be submitted to its satisfaction in terms of section 16.5 for a consent use.

Guest rooms and accommodation for lodgers

14.1.4 The development rules applicable to guest rooms and the accommodation for lodgers in Single Residential Zone 1, section 5.1.8, shall also apply in this zone.

Home occupation

14.1.5 The development rules applicable to home occupation and professional practice in Single Residential Zone 1, section 5.1.7, shall also apply in this zone.

14.2 AGRICULTURAL ZONE 2: AGRICULTURAL INDUSTRY (AGR2)

Objective

The objective of Agricultural Zone 2: Agricultural Industry is to make provision for the processing of agricultural products on farms or portions of farms where such processing may, in Council's opinion, potentially impact negatively on the amenity of the surrounding area because of the size or intensity of the activity, but for reasons of efficiency these activities are best situated within an agricultural area, as opposed to an urban or industrial area.

Use of land

14.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) Primary use: agricultural industry, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

(b) Consent uses: tourist facilities, farm stall, abattoir, dwelling house, accommodation for rural employees.

Identification of zoned area

14.2.2 The Council may approve rezoning of a portion of a land unit that is otherwise zoned, to Agricultural Zone 2, provided that the area affected by the Agricultural Zone 2 zoning is clearly identified on a survey diagram or other plan prepared by a suitably qualified person to Council's satisfaction.

Management provisions

14.2.3 The following development rules apply:

(a) Floor space

(i) The total floor space, including all dwelling units on the land portion zoned Agricultural Zone 2, including accommodation for rural employees associated with an agricultural industry, shall not exceed 1 000 m².

(ii) Any farm stall shall not exceed a floor space of 100 m².

(iii) The Council may stipulate additional floor space limitations taking into account the character of the area and operational requirements of a particular agricultural industry.

(b) Coverage
The maximum coverage for all buildings on a land portion zoned as Agricultural Zone 2, is 80%.

(c) Building lines

The following building lines apply to the land portion zoned as Agricultural Zone 2, subject to section 16.2:
(i) Street building line is 30,0 m.
(ii) The side and rear building lines is 30,0 m measured from the boundary of the farm on which the Agricultural Zone 2 portion is situated.

(d) Parking
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with section 17.1.

(e) Height
(i) The Council may determine a height limitation in response to the operational requirements of a particular agriculture industry.

(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

Site development plan

14.2.4 The Council may require a site development plan be submitted under section 16.5 for its approval.

14.3 RURAL ZONE 1: SMALLHOLDINGS (RU1)

Objective

The objective of Rural Zone 1: Smallholdings is to create a zoning for agricultural land which has already been subdivided to portions that are smaller than an economic agricultural unit, especially where such small farms appear in clusters. The objective of Rural Zone 1 is not primarily to provide for subdivision of farms. Policy requires that agricultural land not be subdivided into uneconomic units. The objective is also not that all individual, isolated smaller farms be zoned as such.

Smallholdings normally represent an ineffective use of land. The creation of new smallholdings must be approved only if, for a specific area, policy, as represented by the structure plan or spatial development framework, clearly indicates that such subdivision is desirable.

The size of each land unit that is too small for an economic agricultural unit and which may be considered as a "smallholding" must be determined by the potential productivity of the land and may therefore differ in different parts of the municipal area. Smallholdings must, however, not be so small that these could more aptly be classified as single dwelling units.

Where smallholdings fall within a demarcated urban edge, development of this type should conform to provincial policy on the establishment of agricultural smallholdings on the urban fringe.

Use of land

14.3.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) Primary uses: agriculture, dwelling house, home occupation, guest rooms, accommodation for lodgers.

(b) Consent uses: second dwelling unit or double dwelling house, tourist facilities, riding school, plant nursery, intensive horticulture, intensive animal farming, commercial kennels, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station.

Development rules

14.3.2 The following development rules apply:

(a) Floor space
The total floor space of all dwelling units on the land unit, including worker accommodation, shall not exceed 500 m².

(b) Building lines
The following building lines apply, subject to section 16.2:
(i) The street building line is 10,0 m.
(ii) The side and rear building lines are 10,0 m.

(c) Parking
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with section 17.1, to the satisfaction of the Council.

(d) Height

(i) No building shall exceed a height of two storeys, provided that, where the slope of the grade line is greater than 1 in 5, height may be regulated in accordance with clause (ii) below;

(ii) Where the height is regulated in terms of this clause, no point on a building shall exceed a vertical distance above the grade line of 6 m in the case of a flat roofed building, or 8,0 m in the case of an inclined or pitched roof building, provided that if it is an inclined or pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6,0 m.

(ii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

Minimum subdivision size

14.3.3 No new subdivision or any remainder to be zoned Rural Zone 1 shall be less than:

(a) 3,0 ha, if no minimum subdivision size is specified on the zoning map, or

(b) the specified minimum size if the zoning map specifies a minimum subdivision size for a land unit in this zone.

Site development plan

14.3.4 The Council may require a site development plan be submitted under section 16.5 for its approval.

14.4 RURAL ZONE 2: RURAL SETTLEMENT (RU2)

Objective

The objective of Rural Zone 2: Rural Settlement is to support the government's rural land development programme and to provide for the establishment of accommodation for rural employees outside conventional towns in "agri-villages". This will help to address the accommodation needs of agricultural employees and their dependants in rural areas such as farms, forestry and conservation areas. Provision is made for complementary consent uses that will improve the amenity of the settlement or supplement the economic base for residents.

Use of land

14.4.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: accommodation for rural employees.

(b) **Consent uses**: day care centre, place of assembly, clinic, shop, house shop, house tavern, farm shop.

Zoning

14.4.2 The Council may approve rezoning of a portion of land that is otherwise zoned, to Rural Zone 2, provided that the area thus zoned Rural Zone 2 is clearly identified on a survey diagram or other plan prepared by a suitably qualified person to the Council's satisfaction.

Development rules

14.4.3 The development rules applicable to the land portion zoned as Rural Zone 2 shall be determined by the Council, subject to the following conditions:

(a) The proposed development rules must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(b) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

Site development plan

14.4.4 The Council may require a site development plan be submitted under section 16.5 for its approval.

CHAPTER 15: SPECIAL AND OVERLAY ZONES

POLICY

The general policy as formulated in the objectives of each of the zones specified below applies to land affected by the zones listed in this chapter, namely, Undetermined Zone, Special Zone, Subdivisional Area and Overlay Zone, unless these policies are superseded by an approved structure plan or spatial development framework.

15.1 UNDETERMINED ZONE (UN)

Objective

The objective of the Undetermined Zone is to enable the Council to defer a decision regarding a specific land use and development rules until the circumstances affecting the land unit have been properly investigated; or until the owner of the land makes an application for rezoning; or a zoning determination is made by the Council.

Use of land

15.1.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **No primary uses** apply in this zone, provided that this shall not be interpreted to preclude a landowner from continuing any lawful utilisation of the land commenced on or before 1 July 1986.

(b) **No consent uses** apply in this zone.

Development rules

15.1.2 No new development shall be permitted on any land in this zone.

15.2 SPECIAL ZONE (SP)

Objective

The objective of the Special Zone is to provide for a new development that cannot be classified under an existing zone, and under circumstances where special or unique factors justify the creation of specific development rules for a specific site or sites without justifying the creation of a new zone in these regulations.

It provides an opportunity to introduce a negotiated agreement between the Council and owner or developer in the interests of sustainable development. It allows for unforeseen or special circumstances, and it allows for innovative design, architectural styles and building forms.

One of the key aims of these regulations is to provide clarity and consistency. Therefore this zoning should be used sparingly.

Use of land

15.2.1 The following use restrictions apply to land in this zone:

(a) **Primary use**: special usage.

(b) **Consent uses**: rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station or any use specified by the Council.

Alternative methods of development management

15.2.2 The Council may, at its discretion, employ one of the following methods of development management in this zone:

(a) Special development rules may be determined by the Council and described as a separate Special Zone in an annexure to these regulations. This method is known as the "Special Zone Annexure".

(b) The development rules may also be determined by the Council, by means of a site development plan. This method is known as the "Special Zone Site Development Plan".

(c) The Council may combine both the Special Zone Annexure method and the Special Zone Site development plan method.

(d) Once a land unit has been zoned Special, Special Zone Annexures and Special Zone Site Development Plans may be adopted or amended by the Council in terms of a standing Council resolution, and do not require the formal amendment of these regulations.

15.2.3 The Special Zone Annexure is suitable for sites where:

(a) the development rules can be clearly determined, and the Council is prepared to accept differing forms of development subject to compliance with the development rules, or

(b) the size of the proposed development, number of land units or range of uses is such that the Council considers this method to be the most appropriate for development management.

15.2.4 The Special Zone Site Development Plan is suitable for sites where:

(a) the Council requires a commitment from the developer or owner to a specific form of development, or

(b) the size of the proposed development, number of land units or range of uses is such that the Council considers this method to be the most appropriate for development management.

Development rules

15.2.5 The following development rules apply:

(a) General

(i) If special factors justify the prescription of special development rules for land, without justifying the creation of a new zone in these regulations, such land may be zoned as Special Zone.

(ii) When approving rezoning of a land unit to this zone, the Council shall, subject to compliance with subsection (d), determine development rules in accordance with the procedures stipulated in either (b) or (c) below.

(iii) Notwithstanding any of the above provisions, a rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

(b) Special zone annexures

(i) When the Council employs the Special Zone Annexure method of development management, it must identify the area concerned on the zoning map by way of a separate number, and must stipulate the development rules for that area as a separate Special Zone in an annexure to these regulations.

(ii) Each Special Zone where the management provisions differ from those of another Special Zone, must be given a separate number, and each number with the accompanying development rules, must be described as a separate Special Zone in the annexure to these regulations.

(iii) A list of special zone annexures established in terms of these regulations must be provided in Annexure A.

(c) Special zone development plan

(i) Where the Council employs the site development plan method of development management, it shall require a site development plan to be submitted, for its approval, in terms of section 16.5.

(ii) The reference number of a site development plan approved by Council shall be recorded in the register.

(d) Advertise for public participation

The following requirements must be complied with before the Council may finally determine development rules in respect of this zone.

(i) The proposed development rules must be advertised for public comment in the press on the same basis as an application for rezoning.

(ii) The municipal manager must submit copies of all comments and objections received in response to such advertisement to the Council.

(e) Amending development rules

After the development rules have been approved by the Council, as specified in (d) above, any application for amendment of the approved development rules must be regarded as an application for a rezoning.

15.3 SUBDIVISIONAL AREA ZONE (SA)

Objective

The objective of the Subdivisional Area Zone is to designate land where future subdivision and development rights are granted in terms of the Planning Law, subject to conditions including the submission of a detailed subdivision application. This zone confirms only the principle of subdivision, not the detail which will be determined when an actual application for subdivision is approved. After a subdivisional plan has been confirmed, the zoning of individual land units within the subdivision is regarded as a replacement scheme, and such zoning applies to the relevant land units. At this stage the Subdivisional Zone no longer applies to the relevant land units.

Development rules

15.3.1 The following development rules apply:

(a) The zoning of the land unit as Subdivisional Area, shall not exempt an owner from compliance with the provisions of relevant planning laws which govern the subdivision of land.

(b) The density requirement and other conditions which are laid down at the time of approval of the rezoning to Subdivisional Area apply.

(c) Such conditions may include, but are not limited to, requirements for a spatial development framework, environmental management plans, landscape plans, precinct plans or site development plans, and traffic impact assessments.

15.3.2 At the confirmation of a subdivision for land which has been zoned as Subdivisional Area, the zoning parameters approved by the Council as part of the subdivision approval shall be deemed to be a substitution scheme.

15.4 OVERLAY ZONE (OL)

Objective

The objective of the Overlay Zone is to provide for special or unique factors pertaining to specific areas in the municipal area with the objective of giving expression, in a planning context, to the local needs and values of the communities concerned and to promote particular types of development, urban form, landscape character, environmental features, ecological systems or heritage values.

Use of land

15.4.1 The Council must compile rules or guidelines for every separate overlay zone:
(a) which clearly specify the purpose of the overlay zone;
(b) to serve as a guide for development proposals, and
(c) according to which applications for development in a particular overlay zone may be evaluated.

Procedures for establishing overlay zones

15.4.2 If the Council intends to adopt or amend an overlay zone, the municipal manager must:
(a) cause the proposed adoption or amendment to be advertised in accordance with the public consultation policy of the Council, affording interested parties the opportunity to submit written comments or objections to the municipal manager within a period of not less than thirty days from the date of such advertisement;
(b) request the relevant comment of any public institution which, in his or her opinion, has an interest in the overlay zone concerned;
(c) submit the proposed overlay zone or amendment, and all relevant documentation to the Council for consideration and a decision;
(d) notify all persons who submitted comments relating to the adoption or amendment of the overlay zone within the prescribed period, of the Council's decision, and
(e) make known the adoption or amendment of an overlay zone by publication of a notice in the press, confirming at which municipal office information on the overlay zone may be inspected by interested parties.

15.4.3 The Council must review an overlay zone at least every ten years from the date of adoption of that overlay zone.

Identification and numbering of overlay zones

15.4.4 The Council shall approve a distinctive name and number for each overlay zone and any sub-zone when adopting such overlay zone or sub-zone.

15.4.5 The Council shall indicate the area of an overly zone on the zoning map, and:
(a) shall record the existence of an overlay zone in the annexure to these regulations, with reference to where any detailed provisions of the overlay zone may be found;
(b) may include any detailed provisions of the overlay zone as an annexure to these regulations; or
(c) may record the detailed provisions of the overlay zone in a separate document with a cross reference to that document in the annexure concerned.

Status of overlay zones

15.4.6 An overlay zone does not change the underlying zoning of the properties to which it relates, but may vary the development rules relating to these properties.

15.4.7 The development rules of an overlay zone may be more restrictive or more permissive than the development rules applicable to the underlying zoning of the land concerned as recorded in Part III of these regulations.

15.4.8 The provisions of an overlay zone do not in any way detract from any requirements in terms of national and provincial legislation.

Overlay zones advisory committees

15.4.9 The Council may appoint an advisory committee for each or any overlay zone to advise the Council on development proposals within an overlay zone.

15.4.10 The Council may specify that, before any development application in an overlay zone is considered, the advice of the advisory committee first be sought, if applicable.

15.4.11 The provisions of section 2.12 apply to the institution of an overlay zone advisory committee.

PART IV
GENERAL PROVISIONS

CHAPTER 16: GENERAL PROVISIONS APPLICABLE TO ALL ZONES

16.1 RECONCILIATION OF BASE ZONES, PRIMARY USES AND CONSENT USES

16.1.1 Where application is made for a consent use listed as a consent use for the zoning of the application site, but which also is a primary use in another base zone with development rules that differ from those of the primary use of the application site:

(a) the more restrictive conditions will apply, or

(b) if, in the opinion of the Council, the consent use applied for becomes the dominant use of the site, the Council may insist that the whole site, or the affected portion of the site, be rezoned to the appropriate primary use.

16.1.2 Where application is made for a consent use that is not listed as a consent use in the zone of the application site, but as a consent use in a base zone other than that of the application site, the application site must first be rezoned to the zone that allows the use as a consent, but the Council may prescribe, as a condition, that the zoning of the erf will be restricted to the consent use that was applied for.

16.1.3 Where application is made for a consent use and the development rules are not clear, the Council must determine which development rules apply, in which case the procedures prescribed in section 3.4 will apply.

16.2 BUILDING LINES

Encroachment of building lines

16.2.1 The following additional development rules apply with regard to encroachment of building lines:

(a) Notwithstanding the building lines set out in Part III, the following structures or portions of structures may be erected within the prescribed building lines:

(i) boundary walls and fences;

(ii) open and uncovered stoeps;

(iii) entrance steps, landings and entrance porches;

(iv) eaves projecting no more than 1,0 m from the wall of the building;

(v) cornices, chimney breasts, flower boxes, water pipes, drain pipes and minor decorative features not projecting more than 500 mm from the wall of the building;

(vi) screen-walls not exceeding 2,0 m in height above the natural level of the ground, provided that no screen-wall shall be erected over the street building line without the Council's consent;

(vii) swimming pools not closer than 1,0 m from any boundary;

(viii) drying yards, provided that no drying yard shall be erected over the street building line without the Council's consent;

(ix) a basement, provided that the basement ceiling does not project above ground level.

(b) The Council may permit the erection of an outbuilding or carport which encroaches into the side or rear building line, in which case the following conditions apply:

(i) No building shall exceed the height of one storey.

(ii) No door or window shall be permitted in any wall which is closer than 1,5 m to the side or rear boundary concerned.

(iii) An access way, other than through a building and at least 1,0 m wide, shall be provided from a public street to every vacant portion of the land unit concerned, other than a court yard.

(iv) No runoff of rainwater from the roof shall be discharged directly onto any adjoining land.

(v) The Council shall determine at which parts of side and rear boundaries a zero building line may be applied.

(c) In circumstances where there is a zero side or rear building line, or where the building line is encroached upon, as in (a) or (b) above, the following provisions apply:

(i) No door or window shall be permitted in any wall which is closer than 1,5 m to the side or rear boundary concerned.

(ii) No runoff of rainwater from the roof shall discharge onto any adjoining land unit.

(d) The Council may relax the street building line under the following circumstances:

(i) in the case of a garage or carport subject to section 16.2.2;

(ii) if, in its opinion, the architectural effect of the building line relaxation will enhance the appearance of a public street;

(iii) if, in its opinion, there are other special circumstances such as the topography of the site.

Garages and Carports within Building Lines

16.2.2 The following additional development rules apply with regard to garages and carports within street building lines:

(a) The Council may permit the erection of a garage within the street building line if, in the Council's opinion, the garage cannot reasonably be sited at the prescribed distance due to the slope of the land unit, or for other reasons, provided:
  (i) the height of such garage from the finished floor level to the top of its roof shall not exceed 4,0 m;
  (ii) the garage shall not be closer than 5,0 m to the road kerb.

(b) A carport may be erected on the street boundary, provided that:
  (i) the width of such carport measured edge to edge of the roofing and guttering and parallel to the street boundary shall not exceed 6,5 m;
  (ii) the roof of the carport shall be supported by metal or wrought timber posts or brick, concrete or masonry pillars;
  (iii) the carport shall not be enclosed on any side except by:
    (aa) a boundary wall or fence not exceeding 1,8 m high;
    (bb) a wall which forms an external wall to the building;
    (cc) a wall or fence, not being a wall or fence referred to above, which does not exceed 1,25 m in height.
  (iv) the height of such carport from the floor to the highest point of its roof shall not exceed 3,0 m;
  (v) the edges of the roof sheeting shall be neatly trimmed with a facia board not less than 150 mm in depth.

Boundary lines may not be encroached upon

16.2.3 Where a building line is encroached upon according to sections 16.2.1 and 16.2.2, this does not confer any right of encroachment upon an enjoining land unit.

Setback

16.2.4 The portions of the land unit falling within the setback area shall be excluded for the purpose of determining coverage and the maximum floor space on the land unit, unless the owner transfers the portion of land concerned to the Council free of any charge. In that case the portion shall be included for the purpose of determining the coverage or maximum floor space on the land unit.

16.3 OUTDOOR STORAGE AND PLACEMENT OF VEHICLES AND MOBILE HOMES

Outdoor storage and placement of vehicles

16.3.1 The following development rules apply in all Residential Zones with regard to outdoor storage and placement of vehicles:

(a) Motor vehicles owned by the owners or occupants of a dwelling unit, and used for commercial activities conducted away from the dwelling unit, may be parked on the land unit concerned, provided that:
  (i) no more than one commercial vehicle per dwelling shall be parked on the land unit, and
  (ii) the gross weight of any such commercial vehicle shall not exceed 3 500 kg.

(b) A recreation vehicle, such as a caravan, may not be used for habitation by the occupant or guests on a land unit for more than 60 days during any 12 month period.

(c) No area visible from a public street shall be used for the outdoor storage of inoperable vehicles.

(d) No area visible from a public street shall be used for the outdoor storage of building material, appliances or similar items except:
  (i) when being temporarily stored for the purpose of construction in accordance with a valid building plan approval, or
  (ii) in conjunction with a yard or garage sale with a duration of not more than two consecutive days.

Mobile homes

16.3.2 The following development rules apply to mobile homes:

(a) Mobile homes that are to be situated in a mobile home park are subject to any applicable by-law of the Council.

(b) Mobile homes which are placed on a land unit zoned for residential purposes, shall be subject to the following requirements:
  (i) The mobile home shall be sited on a foundation slab and anchored to the Council's satisfaction.
  (ii) Solid, perimeter skirting, of material and colour complementary to the mobile home, shall be provided from the bottom of the mobile home to the ground surface.
  (iii) The roof and exterior siding of the mobile home shall be of a non-reflective material.
  (iv) Any structural additions shall be of materials which, in the opinion of the Council, are compatible with the mobile home.

16.4 SIGNS AND OUTDOOR ADVERTISEMENTS

POLICY AND OBJECTIVE

The purpose of the following general policies and principles regarding outdoor advertising and signage is to supplement the Municipality's existing "By-law relating to outdoor advertising and signage" in order *to provide for additional control in sensitive areas, unless these policies and principles are superseded by by-laws or policy approved the Council.*

(i) The impact of outdoor advertising needs to be controlled and managed in order to preserve the visual quality of the landscape and townscape, and for road safety considerations.

(ii) The visual impact of outdoor advertising varies according to the type of environment and the type of advertisement. Some areas are highly sensitive, while others are not particularly sensitive and may accommodate outdoor advertising with limited negative effects.

(iii) In general, natural and rural areas are highly sensitive to negative visual impacts from outdoor advertising. Urban areas may include places of high sensitivity such as heritage areas and scenic routes, and places of some sensitivity, such as most residential neighbourhoods, and places of lesser sensitivity, such as business districts and industrial areas.

(iv) The Council tries to regulate outdoor advertising in a manner that differentiates between environmental quality and the sensitivity of different parts of the municipal area. The general approach is to regulate the most sensitive areas most strictly, and less sensitive areas less strictly. The potential for outdoor advertising should be determined by linking the area of control with the landscape type and the sign type.

The objective of this additional control over outdoor advertisements and notice boards is hence to empower the Council to designate different control areas where the degree of control is matched with the sensitivity of the environment. In this demarcation the Council may be guided by the principles and guidelines on demarcation and control of such areas contained in the "South African manual for outdoor advertising control" *compiled for the Department of Transport and the Department of Environmental Affairs and Tourism.*

Declaration of areas of additional control over outdoor signs and advertisements

16.4.1 Over and above the conditions of the municipal "*By-law relating to outdoor advertising and signage*" (or any by-law replacing it), the Council may demarcate and declare areas where additional control over outdoor advertisements and signs may be instituted.

16.4.2 In the demarcation provision can be made for the following areas of control:

(a) Areas of maximum control

(i) In areas of maximum control the Council shall strictly regulate all outdoor advertising so that such advertising does not intrude upon, dominate or derogate in any way from the character or quality of the environment.

(ii) The Council may indicate the type of signage that is permitted, excluded or requires further approval in areas of maximum control.

(iii) All nature and rural zones shall be deemed to be areas of maximum control.

(iv) The following urban areas are deemed to be areas of maximum control:

(aa) public open space;
(bb) heritage conservation areas;
(cc) scenic drives and vistas from important view points;
(dd) areas of historic or architectural significance,

provided that the responsible roads authority may, after an impact assessment, identify areas along main roads where a relaxation may be allowed, in which case these areas will be indicated as areas of partial control.

(b) Areas of partial control

(i) In areas of partial control the Council shall regulate signage to achieve integration between signage and surrounding land uses, while recognising greater freedom with regard to the size, number and position of such signs.

(ii) The Council may indicate the type of signage which is permitted, excluded or requires further approval in areas of partial control.

(iii) The following areas are deemed to be areas of partial control:

(aa) high density mixed use areas, including high density residential areas;
(bb) medium density residential areas in transition to office and commercial uses;
(cc) local neighbourhood centres, suburban shopping centres and office parks;
(dd) ribbon development along main streets;
(ee) educational institutions, sports fields and commercialised squares;
(ff) government usage and civic amenities.

(c) Areas of minimum control

(i) In areas of minimum control the Council shall regulate signage to generally permit signs except for high impact signage.

(ii) The Council may lay down conditions relating to high impact signage including, but not limited to, the shape, size and height of the sign, colour and texture, the location and orientation of the sign in relation to the road, illumination and animation, road safety considerations, the design and construction of the sign, and general maintenance of the sign.

(iii) The following areas are deemed to be minimum control:

(aa) business districts, commercial shopping centres and office precincts;

(bb) industrial areas and industrial parks;

(cc) prominent public transport nodes such as railway stations, large bus stations and taxi ranks, and airports;

provided that areas of historical, cultural and architectural value shall be excluded from areas of minimum control.

16.4.3 Areas of control shall be indicated on a plan, which together with any accompanying by-law or policy document shall be listed in the Annexures to these regulations.

Application to display a new sign or alter an existing sign in a controlled area

16.4.4 A person who wants to erect an outdoor advertisement or sign, or change an existing one, in a controlled area, as prescribed in 16.4.2, must apply as prescribed in "*By-law relating to outdoor advertising and signage*" (or any by-law replacing it).

16.4.5 In granting its approval the Council may impose conditions relating to, but not limited to, the following:

(a) the shape, size and height of the sign;

(b) the colour and texture of the sign;

(c) the location and orientation of the sign in relation to the road;

(d) illumination and animation of the sign;

(e) road safety considerations;

(f) the design and construction of the sign, and

(g) general maintenance of the sign.

16.4.6 The Council may require that an impact assessment be conducted by the applicant and shall require such impact assessment for an application to display any billboard or sign with an area in excess of 16 m². The impact assessment shall include but is not limited to:

(a) a visual impact assessment, and

(b) a traffic safety assessment.

16.4.7 In granting its approval the Council shall limit the period for display of the sign to not longer than five years, after which a new application must be submitted.

16.5 SITE DEVELOPMENT PLANS

16.5.1 The following provisions apply with regard to site development plans:

(a) A site development plan shall contain the information specified in the definition of "site development plan" unless the Council agrees to waive certain requirements.

(b) If considered necessary by the Council, or required by a competent provincial authority, the submission of a site development plan shall be accompanied by a traffic impact assessment or a traffic impact statement.

(c) The Council may approve a site development plan which is submitted for its approval, or may require amendments, or may refuse to approve the site development plan.

(d) In circumstances where a site development plan is required in terms of these regulations, no application for subdivision of land, or for building plan permission in terms of the National Building Act, shall be approved by the Council, unless a site development plan has first been approved.

(e) The land shall be developed generally in accordance with the site development plan as approved by the Council, and to the satisfaction of the Council.

(f) Application may be submitted to the Council for amendment of an approved site development plan.

(g) The Council shall process an application to approve or amend an approved site development plan in accordance with its policy for transparency, public participation and administration of such applications.

(h) When approving a site development plan or amendment to a site development plan, the Council may impose conditions of approval.

16.5.2 The site development plan for land shall not depart from the zoning provisions for that land unless a departure application has first been approved.

16.5.3 Where the Council may require that a site development plan be submitted as specified in Part III of these regulations, the following further conditions will apply:

(a) The Council shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of the relevant zone, or conditions of a rezoning approval, and

(b) The Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar concerns.

16.6 PROPOSALS CONCERNING PUBLIC STREETS

16.6.1 The Council may indicate on its zoning map:

(a) new public streets which it proposes to establish;

(b) public streets which it proposes to widen;

(c) public streets which it proposes to close.

16.6.2 Such indications are intended for the information of the public, and to assist the Council in achieving the general planning and development principles. The zoning of the land in question does not change until the new public street, widening or closure has been approved in terms of relevant legislation, and any further legal procedures relating to rezoning have been complied with.

CHAPTER 17: PARKING, TURNING CIRCLES, LOADING AND INFRASTRUCTURE

POLICY

The approach adopted in terms of the Road Access Guidelines of the Provincial Administration of the Western Cape is that off-street parking is preferred in order to maximise operational and safety efficiencies on arterials. In addition, off-street parking must be provided and laid out in a manner which facilitates easy access and avoids back-up into the street system. Although it is less desirable, the Road Access Guidelines, however, do provide for on-street parking.

17.1 PARKING AND ACCESS

The following parking requirements apply to all zones except Residential Zone 3: Incremental Housing:

Off-street parking requirements

17.1.1 In cases where parking requirements are not stipulated for a particular use, or in terms of a specific condition imposed by the Council, parking must be provided in accordance with the attached "Table B: Off street parking requirements". The Council must determine off-street parking requirements for land uses not stipulated in Table B.

Alternative parking provision

17.1.2 As an alternative to compliance with the required off-street parking, the owner may with the approval of the Council, if the Council deems that from a planning perspective it is undesirable or impracticable to provide parking on the land unit itself:

(a) acquire the prescribed area of land for the required parking facilities elsewhere in a position approved by the Council, and level, surface and maintain this land to the satisfaction of the Council; or

(b) acquire rights to an extant parking facility for the required parking elsewhere in a position approved by the Council, and

(c) shall register a notarial deed against such land or parking rights to the effect that the Council and the public shall have access thereto for the purpose of parking; and the cost of registration of the servitude shall be borne by the owner.

17.1.3 As alternative for the conditions of section 17.1.2, the owner may, if the Council deems that from a planning perspective it is undesirable or impracticable to provide the prescribed parking wholly or in part on the land unit about which an application is brought, pay, subject to the approval of the Council, a cash amount equal to the estimated market value per m^2 of the land upon which the building is erected or is to be erected, multiplied by the gross area in m^2 of the land that should be provided for parking, and in this case the Council must itself provide the land required for such parking, at such time and where it is convenient for the Council to do so.

17.1.4 When the Council has allowed the owner to pay a cash amount in terms of section 17.1.3 above, in lieu of provision of parking, the owner must pay a further amount to the Council which is equal to the estimated cost of developing as parking the area described in section 17.1.3.

17.1.5 To calculate the area for which cash compensation will be offered in the place of provision of parking on a particular land unit, as described in section 17.1.3 above, the gross area of a single bay will be taken as equal to

25 m², notwithstanding the area prescribed for a parking bay in its definition, in order to provide for access to the parking bays.

TABLE B: OFF-STREET PARKING REQUIREMENTS

LAND USE	NUMBER OF PARKING BAYS
SINGLE RESIDENTIAL	
Dwelling house	Erf bigger than 300 m²: 2 bays per dwelling: Erf 300 m² and smaller: 1 bay per dwelling.
Second / double dwelling house	1 additional bay.
Guestrooms and accommodation for lodgers	1 bay for the dwelling and one bay for every rentable room.
Home occupation and professional practice	1 additional bay for each employee plus 1 for visitors.
Day care centre	2 additional bays.
House shop	1 additional bay.
House tavern	1 bay for each 5 seats.
Incremental housing	Exempted from section 17.1.
GENERAL RESIDENTIAL	
Group and town housing	2 bays per dwelling of which 25% is reserved for visitors.
Flats	1,75 bays per flat, of which 1 bay or 15%, whichever is the largest, is reserved for visitors.
Guest house	1 bay for every rentable room plus 2 additional bays for the owner and staff.
Boarding house	3 bays for every 4 bedrooms.
Licensed hotel	1 bay per bedroom plus 20 bays.
Old age home	1 bay per 2 bedrooms.
BUSINESS ZONES	
Offices	1 bay per 25 m² gross floor area.
Business premises, shops, shopping centres, offices, restaurant and funeral parlour	1 bay per 25 m² gross floor area.
Chapel for funeral parlour	1 bay for every 4 seats.
Service station and motor repair garage	Repair and washing bays: 4 bays for every bay; Vehicle sales area: 1 bay per 50 m² gross floor area; Other land uses: as specified.
INDUSTRIAL ZONE	
Industry, light industry and noxious industry	1 bay per 50 m² gross floor area.
Industrial hive	1 bay per 25 m² gross floor area.
COMMUNITY ZONES	
Place of instruction: Schools	2 bays for each class room.
Other places of instruction (except schools)	1 bay per class room and office plus 1 bay per 10 learners.
Place of worship	1 bay per 8 seats.
Place of assembly, sport and recreation facility, place of entertainment and conference centre	1 bay per 8 seats.
Hospital (general and private)	1 bay per bed.
Clinic and medical consulting rooms	4 bays per consulting room.
AGRICULTURE	
Agriculture	As indicated on a Council approved site development plan.
Agricultural industry	1 bay per 100 m² gross floor area.

Additional parking and site access requirements

17.1.6 The following additional parking and site access requirements apply to all zones except Residential Zone 3: Incremental Housing and Business Zone 3: Service Station:

(a) Vehicular access shall be limited to one carriageway crossing per site per public street or road abutting the site.

(b) A carriageway crossing may comprise a single lane not exceeding 4,0 m in width where it crosses the street boundary, or combined entrance and exit lanes not exceeding 8,0 m in width where they cross the street boundary.

(c) Notwithstanding (a) above, where the total length of any street boundary of a site exceeds 30,0 m in length, one additional carriageway crossing may be permitted provided that no two carriageway crossings are closer than 15,0 m to each other.

(d) If the corner at a street intersection is not splayed, vehicle carriageway crossings shall not be closer than 10,0 m to such corner.

(e) If the corner at a street intersection is splayed, vehicle carriageway crossings shall not be closer than 10,0 m from such corner or 5,0 m measured from the point where the splay reaches the road boundary, whichever is the greater distance measured from the corner.

(f) Parking areas shall be used for the parking of vehicles which are lawfully allowed on them and any activity which causes an obstruction for the vehicular traffic, or pedestrian in the use of the sidewalk, is prohibited.

(g) Parking areas shall be constructed to the satisfaction of the Council.

(h) Two or more parking bays in tandem will be counted as one parking bay, that is, where one bay can be accessed only via another bay.

(i) Notwithstanding conditions (a) to (h), the Council may lay down more restrictive requirements in connection with parking and site access if deemed necessary from a pedestrian or traffic safety point of view.

Parking layout plan

17.1.7 A parking layout plan must:

(a) be submitted to the Council for all parking areas in excess of 6 parking bays, or if required by the Council, for a lesser number of bays.

(b) indicate the way in which it is intended that vehicles shall park, the means of entrance and exit, and landscaping proposals, and

(c) the Council may approve or disapprove the parking layout plan and impose conditions of approval.

Motorcycle and bicycle spaces

17.1.8 The following provisions for motorcycle and bicycle parking spaces apply:

(a) The Council may require that parking be provided for motorcycles and bicycles.

(b) For every four motorcycle and six bicycle parking spaces provided, a credit of one parking bay may be given towards the parking requirements provided that:

(i) the total credit shall not exceed 2,5% of the parking bays required;

(ii) the minimum dimension for a motorcycle space shall be 2,2 m in length and 1,0 m in width;

(iii) the minimum dimension for a bicycle space shall be 2,0 m in length and 0,6 m in width;

(iv) bollards and racks, or other devices for storing and protecting the bicycles and motorcycles should be installed to the satisfaction of the Council.

Parking for the physically disabled

17.1.9 Parking must be provided to ensure easy and convenient access for physically disabled persons to services and facilities generally open to the public and to residential uses in special circumstances, and the following provisions apply:

(a) The Council may require that at least one parking bay per land unit is capable of use by a physically disabled person.

(b) In any parking facility serving the public, parking for physically disabled persons shall be provided as follows:

TABLE C:
PARKING FOR THE PHYSICALLY DISABLED

Total no of parking bays	Required number of bays accessible to the physically disabled
1-50	1
51-100	2
101-150	3
151-200	4
For every additional 100 bays	1 additional parking bay

(c) Parking bays for physically disabled persons shall be a minimum of 2,5 m in width and 5,5 m in length.

(d) Parking bays for physically disabled persons shall be provided with an adjacent access aisle that shall be a minimum of 1,5 m in width. Access aisles may be shared between two adjacent bays for physically disabled persons.
(e) Parking for physically disabled persons and access aisles shall be level.
(f) Parking bays for physically disabled persons shall be located as near as possible to accessible building or site entrances and shall be located to provide convenient access to curb ramps.
(g) Each parking bay reserved for physically disabled persons shall be marked on the parking surface with the international symbol of accessibility.
(h) Additional signage indicating the parking bay as reserved for the exclusive use by physically disabled persons may be required by the Council, including a sign warning drivers of the possibility of towing due to unauthorised use and providing information regarding the recovery of vehicles.
(i) Where five or fewer parking bays are provided, at least one bay shall be 4,0 m wide and marked to provide a parking bay of 2,5 m with an access aisle 1,5 m, but the bay need not be reserved exclusively for physically disabled persons only.
(j) Physically disabled parking provided in terms of this section shall count toward fulfilling off-street parking requirements.

Combined parking requirements

17.1.10 The following provisions for combined parking apply:

(a) Where two or more land uses share a common parking area, the Council may reduce the number of parking bays that would be required to be provided for the independent uses, provided that the Council is satisfied that the utilisation of the same parking area by different activities, is not concurrent.

(b) Common bays may not subsequently be reallocated to selective uses, without the consent of the Council.

17.2 TURNING CIRCLES

(a) Turning circles, or another provision for the turning around of vehicles, must be provided at the end of *cul-de-sacs*, to the satisfaction of the Council.
(b) The diameter of such circles, where a turning circle is provided, must be between 18 m and 25 m, depending on the length of the *cul-de-sac*, in the case of single and general residential zones, or an applicable larger diameter in the case of other zones.

17.3 LOADING AND OFF-LOADING FACILITIES

The following provisions for loading and off-loading apply:
(a) The Council may, for the purpose of preventing the obstruction of traffic on any public street adjacent to a land unit, require the owner to submit proposals, to the satisfaction of the Council, for suitable and sufficient space on the land unit for any loading, offloading or refuelling of vehicles which are likely to occur under normal circumstances.
(b) No owner or occupant of a land unit referred to in (a) above, shall undertake or knowingly permit loading, offloading or refuelling of vehicles otherwise than in accordance with the proposals as approved by the Council.
(c) For industrial zones the following norms serve as guidelines:

TABLE D: REQUIREMENTS FOR LOADING BAYS

Total floor area of buildings	Required loading space
Up to 1 000 m²	1 loading space
1 001 to 2 500 m²	2 loading spaces
2 501 to 5 000 m²	3 loading spaces
For each additional 5 000 m² or part thereof.	1 additional loading space

(d) Such loading zones must have access to the street, to the satisfaction of the Council. This access must be at least 5,0 m wide, and, where such access passes through a building, must have a height of at least 3,0 m.

17.4 REFUSE DISPOSAL

The Council may, for the purposes of collecting refuse, require the owner or occupant to install a refuse receptacle or receptacles on the land unit which shall:
(a) be of sufficient size to accommodate the refuse generated from the land unit for one week;

(b) be located adjacent to a public street or, at the Council's discretion, in a position which will provide acceptable access to a refuse collection vehicle;
(c) be designed in a manner that is architecturally compatible with the surrounding structures and screened from public view, and
(d) comply with any other reasonable condition the Council may impose relating to health, pollution control, safety or aesthetics.

17.5 TELECOMMUNICATION STATIONS

POLICY AND OBJECTIVE
The following general policies and principles for freestanding or rooftop telecommunication stations apply in all zones unless these policies and principles are superseded by a more specific Council policy, or by-law:

(i) The impact of freestanding base telecommunication stations and rooftop base telecommunication stations and their accompanying infrastructure must be limited as far as possible by the judicious selection of sites and the co-location of telecommunication infrastructure where possible, rather than depending upon camouflage.

(ii) Especially heritage and naturally attractive areas and areas with high aesthetic and tourism value, must be avoided.

(iii) Precautionary measures with regard to the health of the relevant community and security of the base telecommunication station and antennae as prescribed in the National Environmental Management Act apply.

The objective of this section is to provide the Council with minimum requirements that need to be complied with, in the absence of a specific Council by-law dealing with telecommunication infrastructure and other private and commercial antennae systems.

Application for freestanding or rooftop telecommunication stations

17.5.1 No freestanding or rooftop base telecommunication stations may be erected, modified or have its radio-frequency emissions altered without the prior written consent of the Council in accordance with the following procedures in terms of these regulations:

(a) An application for the Council's consent to erect freestanding or rooftop base telecommunication stations shall include the following information:
(i) a locality plan of the proposed site, indicating the erf number, street address, current zoning of the site, and the land uses of the subject and surrounding properties;
(ii) information about the type of proposed antennae, including a dimensioned plan of the structure in relation to the site boundaries, a front and side elevation of the structure to scale including any other buildings or structures on the site, and proposed lighting of the structure;
(iii) a site development plan including proposed mitigation measures;
(iv) if required by the Council, a visual impact assessment of the proposal, including photographic material in order adequately to evaluate the proposal.

(b) The Council may request the applicant to provide information about technically viable alternative sites or structures, and to motivate why co-location at such sites or structures are not proposed.

(c) In the event of an application by a person other than the land owner. the applicant shall submit a duly executed power of attorney to the Council.

(d) The applicant shall comply with the requirements as determined by the National Environmental Management Act.

Radio Frequency Emissions

17.5.2 The following provisions apply in the interests of a healthy environment:

(a) All cellular telecommunication infrastructure or combination of such infrastructure must comply with the International Commission on Non-Ionising Radiation Protection (ICNIRP) public exposure standards.

(b) No cellular telecommunication infrastructure or combination of such infrastructures may at any time operate with radio-frequency emission levels that exceed the ICNIRP public exposure standard, and shall operate below such standard where technically and financially feasible.

(c) If an application is made for a shared site, the total projected radio-frequency emission levels for the entire installation must be submitted to the Council as part of the application.

(d) The Council may cause regular measurements to be made to ensure that the operation of all cellular telecommunication infrastructures in its area of jurisdiction complies with the ICNIRP public exposure standard, at the cost of the network provider.

(e) In the event that such measurement shows that the ICNIRP public exposure standard is exceeded, the consent of the Council shall lapse and the Council may cause the cellular telecommunication infrastructure to be decommissioned at the cost of the network provider.

Decommissioned telecommunication stations

17.5.3 The following provisions apply with regard to decommissioned telecommunication stations:

(a) The owner or operator of the telecommunication station shall remove all infrastructures relating to the telecommunication station.

(b) Where the site has been disturbed, the owner or operator of the telecommunication station shall rehabilitate the site to its original state or to a state acceptable to the Council.

(c) Where the owner or operator fails to comply with (a) and (b) above, the Council may remove the telecommunication station and related infrastructure, and rehabilitate the site at the cost of the owner or operator.

Satellite dish telecommunication infrastructure

17.5.4 The following provisions apply with regard to domestic satellite dish telecommunication infrastructure:

(a) Satellite dish telecommunication infrastructure that are mounted on the ground shall be placed in a position which minimises any negative visual impact on the surrounding area.

(b) Satellite dish telecommunication infrastructure which are mounted to the side of a building shall be :
(i) placed so that they are not visible from the public street or surrounding area, or
(ii) architecturally screened so as to minimise any negative impact on the surrounding properties and from the public streets.

(c) Satellite dish telecommunication infrastructure that is mounted on the roof of a building shall be:
(i) set back as far as practically possible from the edge of the building, or
(ii) architecturally screened so as to minimise any negative impact on the surrounding properties and from the public streets.

(d) The colour of satellite dish telecommunication infrastructure shall be single, non-glossy colour of cream, off-white, beige, dark green, black or grey.

(e) A rooftop base communication station may not extend more than 3m in height above the part of the building that it is attached to without the prior approval of the Municipality.

17.6 INFRASTRUCTURE AVAILABILITY AND SERVICE LEVIES

Engineering services installed by an owner or developer shall comply with the minimum standards for the provision of engineering services as laid down by the Council.

(a) The installation and provision of engineering services shall, in the absence of a service agreement, be the responsibility of:
(i) the owner or developer, for all internal engineering services within the boundaries of the land concerned, and
(ii) the Council, for external engineering services which lie outside the boundaries of the land concerned, and to which the internal services connect.

(b) The owner or developer may make a contribution in whole or in part for the cost of external services if:
(i) the Council does not have sufficient funds, or
(ii) the installation of such external services does not conform to the Council's current capital expenditure programme, and
the conditions relating to such contribution shall be negotiated between Council and the owner or developer, and shall be recorded in a services agreement.

(c) The Council may impose a levy on new development in order to provide public open space, or to recover the cost of funding the provision of external services, or for some other purposes, provided such levy is consistently applied and in conformance with any guidelines laid down by the Provincial Government of the Western Cape.

CHAPTER 18: SUBDIVISION AND CONSOLIDATION OF LAND

18.1 SUBDIVISION OF LAND

Subdivision applications

18.1.1 The Council shall not grant an application for a subdivision unless it is satisfied that, for each land unit created, there is adequate and lawful means of access from a public street and (if required) water supply and sewage disposal.

Minimum subdivision size

18.1.2 The zoning map may designate areas where a minimum subdivision size is specified for a land unit, in which case the erf area of a new subdivision and any remainder shall not be less than the minimum size specified.

Subdivision permitting attached dwelling units

18.1.3 Subsequent to the granting of a subdivision permitting two or more adjoining land units with attached dwelling units to be held under separate title, the owners shall:

(a) maintain such part of any retaining wall, roof, pipe, gutter, wiring or other structure that is common to the adjoining land units or attached dwelling units;

(b) maintain every part of such wall, roof, pipe, gutter, wiring, or other structure which is on or traverses such land units or attached dwelling units;

(c) permit access to such land units or dwelling units for the purposes of maintaining, repairing, renewing or altering to any wall, roof, pipe, gutter, wiring or any other structure, and

(d) not make any alterations to or demolish any part of the buildings erected on such land units, including boundary walls and fences, or change the exterior colour scheme or materials of such buildings, without the written consent of the Council.

Utility services

18.1.4 Subsequent to the granting of a subdivision, the owner of any land unit must, without compensation, allow:

(a) electricity, telephone and television cables, water pipes, sewer pipes, stormwater pipes, ditches and channels from any other land unit or land units to be conveyed across the land unit concerned;

(b) installations such as electrical mini-substations, meter kiosks and service pillars to be installed thereon, if considered necessary by the Council, in such manner and position as may from time to time be reasonably required, and must allow the right of access to the land unit at any reasonable time for the purpose of constructing, removing or inspecting any works connected with the above.

Bank stability

18.1.5 Subsequent to the granting of a subdivision, the owner of any land unit must, without compensation:

(a) receive such material or permit such excavation on the land unit as may be required to allow the use of the full width of an abutting street and provide a safe and proper slope to its bank necessitated by differences between the level of the street as finally constructed and the level of the land unit, or

(b) alternatively the owner may elect to build retaining walls to the satisfaction of, and within a period to be determined by, the Council.

Subdivision not confirmed

18.1.6 The Council may permit a building or structure to be erected on a land unit forming part of a subdivision which has not been confirmed.

18.2 CONSOLIDATION OF LAND

Application of development rules to consolidated land units

18.2.1 When two or more individual land units are consolidated, the boundaries of the consolidated land unit shall for the purposes of administrating these regulations, be the new cadastral boundaries as shown on an approved land survey diagram. Former building lines, coverage and other provisions which previously applied to individual land units, shall not remain in force over those former land units, but apply to the consolidated land unit in accordance with these regulations.

18.2.2 Where two or more individual land units are combined to form a consolidated land unit, and the Council receives a pre-application enquiry or building plan application which would, in its opinion:

(a) substantially alter the character of the area, with negative consequences, as a direct result of the size of the consolidated land unit, and

(b) include a larger surface area of building, larger massing of structure, or reduction of space between built elements, than would have been possible prior to consolidation due to the building lines, floor space or coverage provisions that formerly applied to the individual land units in terms of these regulations,

the Council may impose additional development rules.

18.2.3 The additional development rules referred to above may:

(a) relate to the massing, spacing and position of buildings on the consolidated land unit, and

(b) be more restrictive than the development rules that would normally apply to the consolidated land unit in terms of these regulations, but

(c) not be more restrictive than the development rules which applied to the former individual land units, prior to consolidation, unless the land is rezoned.

18.2.4 If any of the actions described in subsections 1 to 3 above are contemplated, the prescriptions of section 3.4 will apply.

PART V
INTERPRETATION AND DEFINITIONS

CHAPTER 19: INTERPRETATION AND DEFINITIONS

19.1 INTERPRETATION

Rules for interpretation

19.1.1 The following rules of interpretation apply:

(a) In these regulations, in the register and in any note on the zoning map, the words and expressions shall have the meanings assigned to them in accordance with the definitions contained in section 19.2, except where a contrary interpretation is clear from the context. Interpretation of words not defined in this chapter will have the meanings assigned to them in the "New Shorter Oxford English Dictionary" published by Oxford University Press, except where a contrary interpretation is clear from the context.

(b) Headings contained in these regulations shall be used for reference purposes, but shall not be construed to govern, limit or modify the meaning or intent of any provision of the zoning scheme.

(c) The masculine gender includes the feminine and neuter, and *visa versa*, and the singular include the plural, unless the context indicates otherwise.

(d) Whenever reference is made to a law, ordinance or by-law, the reference applies to all substitutions, amendments and additions of that law, ordinance or by-law.

(e) Whenever reference is made to the use of a building, the reference applies also to the erection of a building, to the use of part of a building and to the use of a land unit, whether a building is erected on the land unit or not.

(f) It is understood that the terms "must" and "shall" and the present tense are mandatory, and the term "may" is not mandatory, unless the context clearly indicates otherwise.

(g) The Council's interpretation of the text shall prevail unless a court finds otherwise.

Methods of measuring distances and levels

19.1.2 The following provisions apply with regard to the method of measuring distances and levels:

(a) Where reference is made or implied to the distance between boundaries or between a building and a boundary, this distance shall be measured in the following manner:
   (i) The boundary or boundaries and all points of the building shall be projected onto a horizontal plane, and all measures shall be made in such a plane.
   (ii) The distance between a point on a building and a boundary shall be the shortest line between that point and the boundary.

(b) Where reference is made to a portion of a boundary "opposite" a building, such portion shall be defined by drawing lines in a manner described in section (a) from points on such building, at right angles to such boundary.

(c) Where reference is made to a grade-line, or to the level of the ground or of a roof, parapet or other thing, such level shall be calculated in accordance with recognised geometric principles. In any case where the levels involved are so irregular that calculation in accordance with these principles is impractical or leads to

a result which is not in accordance with the intent of the zoning scheme, the Council shall determine the level.

Interpretation of zone boundaries

19.1.3 Where uncertainty exists as to the boundaries of use zones, the following rules apply in the order listed:

(a) Boundaries shown as following or approximately following any public street or road shall be construed as following the street cadastral boundary.

(b) Boundaries shown as following or approximately following any land unit boundary shall be construed as following such boundary.

(c) Boundaries shown as following or approximately following natural features shall be construed as following such features.

(d) In the event of further uncertainty as to the boundaries of a use zone, the Council shall make a determination.

Interpretation of category of use and zoning

19.1.4 The Council shall determine the category of use or zoning, and its decision shall be final unless the contrary is proven, where:

(a) there is uncertainty or dispute about zoning categories;

(b) there is conflict between the provisions of a zoning map, these regulations and the register, and

(c) there is uncertainty or dispute about the zoning of a land unit.

19.2 DEFINITIONS

In these regulations words and expressions have the following meanings:

4x4 trail: a series of roads, tracks and routes, designed for use by off-road vehicles as a recreation or adventure facility, and includes buildings normally required for the administration and maintenance thereof, but does not include holiday accommodation or tourist facilities (*4x4 roete*);

abattoir: a place where livestock or poultry is slaughtered and prepared for the distribution thereof to butcher shops and food markets (*slagpale*);

accommodation for lodgers: a dwelling house or second dwelling unit in which the occupant of the dwelling supplies lodging, with or without meals, for compensation to lodgers on the longer term, provided that:

(i) the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and

(ii) the land complies with the provisions pertaining to accommodation for lodgers (*verhuur van kamers* or *huurkamers*);

accommodation for rural employees: a private settlement of restricted size established and managed as a legal institution or housing managed by means of legal agreement that is situated within an agricultural or rural area and where residence is restricted to bona fide rural employees and their dependants, on farms, forestry or conservation areas (*huisvesting vir landbou-werknemers*);

additional dwelling unit: a dwelling unit that may be erected, with the consent of the Council, on a land unit in Agricultural Zone 1, irrespective of the size of the land unit, in addition to the main dwelling house and a second dwelling unit; provided that:

(i) the additional dwelling unit shall remain on the same land unit as the main dwelling house;

(ii) where the land unit is bigger than 10 ha, another additional dwelling unit may be erected for every additional 10 ha, or part thereof, of the land unit, subject to a maximum of five additional units per land unit,

(iii) the design of the additional dwelling units must be in harmony with their surroundings (*addisionele wooneenheid*);

adult entertainment business: an establishment, where for any form of consideration, films, photographs, books, magazines or live performances are hired, sold or occur, which are characterised by an emphasis on the display or description of pornographic or erotic sexual activities or human genitalia. Adult entertainment business includes a massage parlour or escort agency where the massage or manipulation of the human body is administered with the purpose of obtaining an erotic response, and such manipulation is not administered by a registered medical practitioner or similar professional person (*volwasse vermaakbedryf*);

advertise (when used in the context of making known a matter referred to in these regulations): one or more of the methods of making known which, according to the policy or guidelines of the Council, is the most suitable method to reach as many people as possible who may have an interest in or are directly affected by the matter, including:

(i) serving a notice, or

(ii) displaying a notice board on a land unit, or

(iii) publishing a notice in the press, or
(iv) holding public meetings, or
(v) having radio broadcasts, or
(vi) constituting and implementing consultative forums or entering into social compacts whether before or after the submission of an application,

and "advertising" and "advertisement" have corresponding meanings (*adverteer*);

advertisement (when used in the context of outdoor advertising): any visible representation of a word, name, letter, figure or object or of an abbreviation of a word or name, or any sign or symbol or light, which is not intended solely for illumination or warning against danger (*advertensie*);

Advertising on Roads and Ribbon Development Act: the Advertising on Roads and Ribbon Development Act, 1940 (Act 21 of 1940) (*Wet op Adverteer op en Toebou van Paaie*);

agricultural industry: an enterprise for the processing of agricultural products on or close to the land unit where these agricultural products are grown or produced, and where processing in such proximity is necessary due to the nature, perishability and fragility of such agricultural products, and includes, *inter alia*, wineries and farm packing stores, but does not include service trades (*landbounywerheid*);

agriculture: the cultivation and/or utilization of land for crops and plants, or the keeping and breeding of animals, or the operation of a game farm, including use on an intensive basis of the natural veld or land, and includes only such activities and buildings as are reasonably connected with the main farming activities, but excludes an agricultural industry (*landbou*);

air rights: the development of a defined space above or below a public street, railway line or another transport usage, and the allocation of rights for such development (*lugregte*);

antenna: any system of wires, poles, rods, reflective surfaces or similar devices, used to transmit or receive electronic communication signals or electro-magnetic waves; (*antenna*);

apartments: the same as "flats" (*woonstelle*);

appeal: a petition, in terms of the Planning Law, to the competent authority for review of a decision made under the Planning Law or these regulations (*appèl*);

aquaculture: the growing or breeding and harvesting of water flora or fauna in artificially constructed dams or holding tanks or suspended from floating supports, for commercial purposes (*akwakultuur*);

area of control (used in the context of outdoor advertising): the degree of advertising control to be applied in a specific area, such as maximum, partial or minimum control, in accordance with the visual sensitivity of the area and traffic safety conditions (*beheergebied*);

associated (used in the context of a related use or purpose): a use, purpose, building or activity which is ancillary and subservient to the lawful dominant use of the land unit, and "related" has the same meaning (*aanverwante*);

atrium: a covered courtyard comprising a void within a building that extends for one or more storeys in height, but does not contain floors that penetrate into the void. An atrium contains a floor and a roof or a ceiling (*atrium*);

authority usage: a use which is practised by or on behalf of a public authority, and the characteristics of which are such that it cannot be classified or defined under other uses in these regulations, and includes a use practised by:
(i) the State, such as a military training centre and installation, police station, correctional institution or jail;
(ii) the Provincial Government, such as a road station and road camp;
(iii) the Council, such as fire services, sewage purification works, a waste control site, a reservoir, a composting installation, or water purification works with related uses (and limited accommodation for staff who are required to be on standby for emergencies), or
(iv) a public utility, such as a telecommunication facility (*owerheidsgebruik*);

average depth (in relation to a land unit):
(i) an average perpendicular distance between the public street or road and the points at which the side boundaries meet the rear boundary, or
(ii) in the case of a corner site, the average of the perpendicular distance between each public street or road and the point at which the side boundaries meet, or
(iii) in the case of a panhandle or very irregular land unit, the average depth as determined by the Council (*gemiddelde diepte*);

average width (in relation to a land unit):
(i) the average of the length of the street boundary and the rear boundary, or
(ii) in the case of a corner site, the average of the length of the shortest street boundary and the opposite side boundary, or
(iii) in the case of a panhandle or a very irregular land unit, the average width as determined by the Council (*gemiddelde breedte*);

balcony: a floor projecting outside a building at a level higher than that of the ground floor, enclosed only by low walls or railings or by main containing walls of rooms abutting such projecting floor, and includes a roof, if any, over such floor and pillars supporting such roof (*balkon*);

base flood: the level of flood water that on average is exceeded every one hundred years (also called a 1 in 100 year flood) (*basis-vloed*);

base zone: that zone which determines the basic land use and development rules for a land unit in terms of these regulations, before the application of any overlay zone (*basissone*);

basement: that space in a building, between its floor and ceiling, which is partly or completely below the grade-line, provided that a "basement" shall be deemed to be a "storey" for the purpose of a height measurement, where any portion extends more than 1,0 m above the lowest level of the ground immediately contiguous to the building (*kelder*);

bed and breakfast establishment: the same as "guest rooms" (*bed-en-ontbyt-inrigting*):

billboard: any screen or board larger than 4,5 m², supported by a freestanding structure, which is to be used or intended to be used for the purpose of posting, displaying or exhibiting an outdoor advertisement and which is also commonly known as an advertising hoarding. The main function of a billboard is to advertise non-locality bound products, activities or services (*advertensiebord*);

bioregion: a geographical space that contains one whole or several nested ecosystems characterised by landforms, vegetative cover, human culture or history (*biostreek*);

bioregional planning: an internationally recognised concept and process aimed at achieving sustainable development, a type of regional planning with bioregions as geographic basis (*biostreek-beplanning*);

biosphere reserve: areas or terrestrial and coastal or marine ecosystems, or a combination thereof, which are internationally recognised within the framework of the "Man and the Biosphere Programme" of the United Nations' Educational, Scientific and Cultural Organisation (*biosfeer-reserwe*)

boarding house: a building where lodging is provided, usually in the longer term, with or without meals, together with such outbuildings as are normally used therewith, and includes an old age home, building in which rooms are rented for residential purposes, and residential club; but does not include a dwelling house, group house, double dwelling house, institution, place of instruction, hotel, guest house and guest rooms or flats (*woongebou*);

bottle store: an establishment where the dominant use is the retail sale of alcoholic beverages for consumption off the land unit, and includes an off sales facility which is under the same management as a licensed hotel (*drankwinkel*);

boundary (in relation to a land unit): one of the cadastral lines separating such land unit from another land unit or from a public street or road (*grens van erf*);

building: without in any way limiting its ordinary meaning, includes:
- (i) any roofed structure,
- (ii) any external stairs, steps or landings of a building and any gallery, canopy, balcony, stoep, veranda, porch or similar feature of a building,
- (iii) any walls or railings enclosing any feature referred to in (ii), and
- (iv) any other portion of such a structure (*gebou*);

building line: an imaginary line on a land unit, which defines a distance from a specified boundary, within which the erection of buildings or structures are completely or partially prohibited (*boulyn*);

bulk has the same meaning as "floor space" (*vloerruimte*);

business premises: a building or land from which business is conducted and includes a shop, office, financial institution and building for similar uses, but does not include a place of assembly, place of entertainment, institution, service station, motor repair garage, industry, industrial hive, noxious trade, risk activity, restaurant, adult entertainment business or bottle store (*sakeperseel*);

builder's yard: land which is used for the storage of material and equipment which:
- (i) is required for or is normally used for construction work, or
- (ii) was obtained from demolitions of structures or excavations of ground, or
- (iii) is necessary for or is normally used for land improvements, such as storage of material used for building roads, for installing essential services, or for any other construction work (e.g.: of sand or bricks), whether for public or private purposes (*bouerswerf*);

cadastral line: a line representing the official boundary of a land unit as registered in the Deeds Office or as a record on a diagram or general plan approved by the Surveyor General (*kadastrale lyne*);

camping site: a land unit or part thereof in which tents or caravans are utilised for the temporary accommodation for visitors, and includes ablution, cooking and other facilities for the use of such visitors (*kampeerterrein*);

canopy: a cantilevered or suspended roof, slab or covering (not being the floor or balcony) projecting from the wall of a building (*oorhang*);

caravan: a vehicle which has been equipped or converted for living or sleeping purposes and which can be readily moved *(woonwa)*;

carport: a roofed structure for the housing of motor vehicles which is open at the entrance and at least on one other side *(motorafdak)*;

carwash: a building or structure equipped with mechanical equipment for the purpose of washing motor vehicles *(motor-wasbedryf)*;

cemetery: a place where the dead are buried and may include buildings that are necessary for the administrative and religious uses associated therewith, but does not include a crematorium *(begraafplaas)*;

clinic: an institution where patients are given medical treatment or medical related advice, and may include a medical centre, an outpatients' centre or a wellness centre with associated uses, provided that it shall not contain live-in facilities for more than twenty persons, including patients and staff *(kliniek)*;

columbarium: a place, wall of remembrance or monumental wall containing niches for the preservation of the ashes of human remains *(kolumbarium)*;

commencement date: the date on which these regulations came into operation *(aanvangsdatum)*;

commercial antenna: a facility incorporating a high mast, for the transmission and/or receiving of electromagnetic waves, and associated with a rooftop base telecommunication station or a freestanding base telecommunication station. *(kommersiële antenna)*;

commercial kennels: kennel services for dogs, cats and similar animals, and includes commercial breeding, boarding kennels, pet hotels and dog training centres *(kommersiële hondehokke)*;

common boundary (in relation to land units): a boundary common with the adjoining land unit other than a street boundary *(gemeenskaplike grens)*;

communal open space: private open space in a General Residential Zone that is accessible to all the occupants of that residential development (*gemeenskaplike oopruimte*);

competent authority: the Municipality or the Provincial Minister authorised in terms of the Ordinance to consider an application or to perform a function, as contemplated by these regulations read with Chapter II of the Ordinance;

conference centre: a place of assembly with or without overnight accommodation, which also supplies meals, which normally is an additional activity to a primary function such as a hotel, or restaurant and where the building restrictions will be those of the primary function, except that additional parking may be required *(konferensiesentrum)*;

consent: special permission granted by the Council, after due consideration of all relevant facts and after following a reasonable and lawful process, in terms of which a specific type of land use or activity is permitted, in addition to the primary use rights applicable to the land unit concerned *(vergunning)*;

consent use: the additional use right or a variation of a development rule that is permitted in terms of the provisions in a particular zone, only with the consent of the Council *(vergunningsgebruik)*;

conservation worthiness (when used in the context of a Heritage Area Overlay Zone): the degree of cultural or historical significance of a place and its relative value for conservation, as determined by the Council (*bewaringswaardigheid*);

correctional institution: a building where children are housed and trained on instruction of a court of law, and includes a reformatory, place of detention or industrial school, whether private or public, but does not include a jail (*korrektiewe inrigting*);

Council: the Council of Theewaterskloof Municipality, and includes the municipal manager, a committee, or an official where the committee or official has received delegated authority to decide a matter on behalf of the Council (*Raad*);

coverage: the total area of a land unit that may be covered by buildings, expressed as a percentage of the nett erf area of such land unit, including:

(a) buildings including external walls;
(b) solid roofs;
(c) stairs, steps, landings (except entrance landings and steps), galleries, passages and similar features, whether internal or external, and
(d) canopies, verandas, porches, balconies, terraces and similar features;

provided that the following portions of buildings shall be disregarded in the calculation of coverage:

(i) stoeps, entrance steps and landings;
(ii) cornices, chimney breasts, pergolas, flower boxes, water pipes, drain pipes and minor decorative features not projecting more than 500 mm from the wall of the building;
(iii) eaves not projecting more than 1,0 m from the wall of the building;
(iv) a basement provided that the basement ceiling does not project above the ground level *(dekking)*;

crèche: a facility for the caring of young children during the day in the absence of their parents, and may provide care for more children than are permitted at a day care centre *(bewaarskool)*;

crematorium: a building where the dead are reduced to ash, including facilities for associated religious and administrative functions (*krematorium*);

day care centre: the use of portion of a dwelling house or outbuildings by the occupant to provide day care, pre-school, play group or after school care services for children provided that:

(i) no more than 20 children shall be registered at a time, or on the land unit at any time;
(ii) the services are primarily day care and educational and not medical;
(iii) he services do not operate outside the hours of 06h00 to 18h00, and
(iv) the dominant use of the dwelling house shall remain for the living accommodation of a single family (*dagsorgsentrum*);

(a child care service for five or fewer children may be regarded as "home occupation", and child care service for more than 20 children shall be regarded as a crèche or place of instruction);

dBA: the physical unit used to describe noise level, which shall be measured in accordance with accepted scientific principles, as described in the Noise Control Regulations promulgated in terms of the Environment Conservation Act, 1989 (*dBA*);

declared road: a road proclaimed in terms of the Roads Ordinance, 1976 (Ordinance 19 of 1976) (*verklaarde pad*);

department head: the head of the department, or the person that is charged with the administration of this zoning scheme (*departementshoof*);

departure:

(i) an altered development rule or development rule that is imposed in terms of the Planning Law, which could be permanent, or
(ii) a use right granted on a temporary basis in terms of the Planning Law, which shall lapse after a time period specified in the approval (*afwyking*);

development rules: the development rules that apply in terms of these regulations, which sets out the type and permissible extent of use or development of a land unit in a zone (*ontwikkelingsreëls* and *ontwikkelingsvoorwaardes*);

display (in relation to a sign, without in any way limiting its ordinary meaning): also the erection of any structure for the support of such sign (*vertoon*);

district distributor road: a public street or road declared by Council to be a district distributor road on the basis that it functions as an important distributor of traffic in an area or district (*distrik verspreider-pad*);

dominant use: the predominant or major use of the land unit, and may consist of primary or consent uses permitted on the land unit (*oorheersende gebruik*);

double dwelling house: a building designed as a single architectural entity, containing two dwelling units on one land unit (*dubbelwoonhuis*);

dwelling house: a building containing only one dwelling unit (*woonhuis*);

dwelling unit: a self-contained inter-leading group of rooms with not more than one kitchen, used for the living accommodation and housing of a single family, together with such outbuildings as are ordinarily used therewith (*wooneenheid*);

eaves: a portion of a roof projecting beyond the face of a building, including any gutters (*dakoorhang*);

ecosystem: a self-sustaining and self-regulating community of organisms and the interaction between such organisms with one another and with their environment (*ekosisteem*);

encroachment agreement: an agreement between an owner and the Council relating to the projection of portions of a building or structure from the owner's land unit onto or over the Council's property (*oorskrydings-ooreenkoms*);

engineering services: infrastructure for the provision of water, electricity, sewerage, stormwater disposal, streets, roads and pedestrian walkways, including all related services and equipment (*ingenieursdienste*);

entrance steps and landings: steps and landings to a building, including any low walls and railings, if such steps and landings are not within the main containing walls of the building (*ingangstrappe en –trapportale*);

environmental impact assessment: a report concerning the impact on the environment of specified proposed activities, and such report shall comply with requirements laid down by the Council for environment impact assessments (*omgewingsimpakstudie*);

environmental management plan: an operational plan which organises and coordinates mitigation, rehabilitation and monitoring measures in order to guide the implementation of a proposal and its on-going maintenance after implementation (*omgewingsbestuursplan*);

Environment Conservation Act: the Environment Conservation Act, 1989 (Act 73 of 1989) (*Wet op Omgewingsbewaring*);

equipment room: a building to accommodate communication equipment associated with telecommunication infrastructure – this can be a separate building used exclusively for the equipment or it can be a container, or a room within a building (*toerustingkamer*);

erection (in relation to a building or structure) includes:
(i) the building of a new building or structure,
(ii) the alteration or conversion of, or addition to, a building or structure, and
(iii) the re-erection of a building or structure which has completely or partially been demolished
and "erect" has a corresponding meaning *(oprigting)*;

estate housing: a harmoniously designed and built housing development, consisting of separate, linked or clustered dwelling units:
(i) which includes one or more defining features such as, or similar to, a golf course, equestrian facilities, a nature conservation area, or an agricultural area devoted to the production of a specific agricultural product or products, including facilities normally associated with the operation of the defining feature;
(ii) where the dwelling units may be rented out or may be separately alienated by means of time sharing, sectional title division, the selling of block shares or subdivision of the land;
(iii) where an owners' association is established, and
(iv) the land on which the defining feature or features are situated is in ownership of the owners' association *(landgoed behuising)*;

external street (in group housing and town housing): a street bordering on a group housing or town housing site, but which is not part of the group housing or town housing site *(eksterne straat)*;

extractive industry: the same as "mining" *(mynbedryf)*;

family:
(i) a single person maintaining an independent household, or
(ii) two or more persons directly related by blood or marriage maintaining a common household, or
(iii) no more than five unrelated persons maintaining a common household *(gesin)*;

farm stall: a building, located on a farm, which does not exceed 100 m² in floor space, including storage facilities, where a farmer sells products produced and processed on his farm to the general public *(plaasstal)*;

farm shop: a building, located on a farm, which does not exceed 100 m² in floor space, including storage facilities, where the farmer sells goods, whether to his employees or to the general public *(plaaswinkel)*;

flats: a building containing two or more dwelling units, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith; but not including double dwelling houses, group housing, town housing, semi-detached houses or row-houses, provided further that in those zones where flats are permissible, one dwelling unit shall also be permissible, whether or not with the consent of the Council, in a building approved for other purposes than for flats, and "block of flats" has the same meaning *(woonstelle)*;

flood: a general and temporary condition of partial or complete inundation of land areas from the overflow of a body of water *(vloed)*;

floodway: the channel, river or other watercourse and adjacent land areas that must be kept free of structures and other obstructions in order to discharge the base flood without increasing the water surface elevation *(vloedgang)*;

floor: the inner, lower surface of a room, garage or basement and including a terrace or atrium to which the occupants of a building have access *(vloer)*;

floor factor: the factor (expressed as a proportion of 1) which is prescribed for the calculation of maximum floor space of a building or buildings permissible on a land unit. If the floor factor is known, the maximum permissible floor space can be calculated by multiplying the floor factor by the net erf area *(vloerfaktor)*;

floor space (in relation to any building): the area of a floor which is covered by a slab, roof or projection, provided that:
(i) any area, including a basement, which is reserved solely for parking or loading of vehicles, shall be excluded;
(ii) external entrance steps and landings, any stoep and any area required for external fire escapes shall be excluded;
(iii) a projection including a projection of eaves, and a projection which acts as a sunscreen or an architectural feature, which projection does not exceed 1,0 m beyond the exterior wall or similar support, shall be excluded;
(iv) any uncovered internal courtyard, light well or other uncovered shaft which has an area in excess of 10 m² shall be excluded;
(v) any arcade, with a minimum width of 2,0 m, which provides access through the building concerned from public parking, a public street or open space, to some other public parking, public street or open space, and which at all times is open to the public, as well as any covered walkway, the roof of which allows light to pass through, shall be excluded;
(vi) any covered paved area outside and immediately adjoining a building at or below the ground floor level, where such paved area is part of a forecourt, yard, external courtyard, pedestrian walkway, parking area or vehicular access, shall be excluded;
(vii) subject to (viii) below, any balconies, terraces, stairs, stairwells, verandas, common entrances and common passages covered by a roof shall be included;
(viii) any stairwells, lift wells, light wells or other wells, and any atrium, in the case of multi-storey buildings, shall be counted only once;

(xiv) floor space must be measured from the outer face of the exterior walls or similar supports of such building, and where the building consists of more than one storey, the total floor space shall be the sum of the floor space of all the storeys, including that of basements *(vloerruimte)*;

freestanding base telecommunication station: a freestanding support structure on land or anchored to land and used to accommodate telecommunication infrastructure for the transmitting or receiving of electronic communication signals, and may include a commercial antenna and an access road to such facility *(vrystaande basis-telekommunikasiestasie)*;

fuel storage facility: a facility for the storage of large quantities of petroleum or other inflammable fuel, but it excludes the fuel storage facilities normally associated with a service station or a motor repair garage *(brandstofopslagplek)*;

funeral parlour: land where the dead are prepared for burial or cremation and includes facilities for associated administrative and religious functions *(begrafnisonderneming)*;

garage: a building for the storage of motor vehicles, but does not include a motor repair garage or service station *(motorhuis)*;

grade-line: an imaginary surface that corresponds with the straight lines connecting the highest and lowest natural levels of ground immediately contiguous to a building, and for the purposes of height control may be regarded as a plane which encompasses the outer edges of a building *(grondvlak)*; also see "natural level of the ground";

green house: a structure with the sides primarily made of a transparent material such as glass, perspex or plastic for the purpose of growing delicate plants or hastening growth of plants under controlled environmental conditions *(kweekhuis)*;

gross density: a measure of the number of dwelling units in a specified area, expressed as "dwelling units per hectare", calculated, for the purposes of these regulations, as follows: *(bruto digtheid)*

$$\text{Gross density of dwellings in dwelling units per hectare} = \frac{\text{Total number of dwelling units in an area}}{\text{Extent of the area in hectares}}$$

gross leasable area: the total floor space designed for, or capable of, occupancy and control by tenants, measured from the centre line of the joint partitions to the inside finished surface of the outside walls, but excluding toilets, lift shafts, service ducts, vertical penetrations of floors, interior parking and loading bays *(bruto verhuurbare oppervlakte)*;

gross parking space: an area which incorporates one parking bay plus circulation and landscaping space for one parking bay *(bruto parkeerruimte)*;

ground floor: the lowest floor of the lowest storey of a building, provided that:

(i) subject to (ii) below, the floor level of the ground floor shall, at no point, extend more than 1,5 m above the lowest natural level of the ground immediately contiguous to the building.

(ii) any ground floor which has a floor level higher than the distance specified in (i) above, shall be deemed to be part of two storeys incorporating both the ground floor and the next storey above, being the second storey,

and "first floor" has the same meaning (*grondvloer & eerste vloer*);

ground level: see "natural level of the ground";

ground storey: the lowest storey of a building, the base of which is the ground floor, but does not include a basement, and "first storey" has the same meaning (*grondverdieping & eerste verdieping*);

group house: a dwelling unit which forms part of a group housing scheme *(groephuis)*;

group housing and **"group housing scheme"**: a group of separate and/or linked dwelling units where every dwelling unit has a ground floor; is planned, designed and built as a harmonious architectural entity and arranged around or inside a communal open space in a varied and ordered way; and such dwelling units may be cadastrally subdivided *(groepbehuising)*;

group housing site: one or more land units on which a group housing scheme or retirement village may be erected *(groepbehuising-perseel)*;

group erf (or **"group house erf"**): a land unit in a group housing scheme on which one group house may be erected (*groeperf*)

guest house: a building excluding an hotel or boarding house, which is used for the purpose of letting individual rooms for residential transient accommodation, with or without meals, provided that:

(i) the individual suites or rooms may only be let;

(ii) all amenities and provision of meals shall be for the sole benefit of *bona fide* lodgers;

(iii) the building may be licensed according to the Liquor Act, Act 27 of 1989, to sell alcoholic liquor, for consumption on the premises only and subject to any conditions or limitations which may be imposed by the Council (*gastehuis*);

guest rooms: a dwelling house or second dwelling unit in which the occupant of the dwelling supplies lodging and meals for compensation to transient guests who have permanent residence elsewhere, provided that:

(i) the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and
(ii) the land unit complies with the provisions pertaining to a guest room establishment *(gastekamers)*;

height (of a building): a vertical dimension of the building from the grade-line to the highest point of the building measured in metres or in number of storeys, provided that:
(i) the height restriction which refers to storeys does not apply to roofs, domes, chimneys, flues, masts and antennae, and
(ii) elevator motor rooms, satellite dishes, ventilation shafts, water tanks, air conditioning plant and equipment on top of a building, shall be deemed to constitute a storey, unless enclosed within the roof or hidden behind parapet walls, not exceeding 2,0 m in height, in which case they shall be deemed to form part of the top storey *(hoogte)*;

Heritage Resources Act: the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999) (*Wet op Erfenisbronne*);

hillside area that area which has a slope of 1 in 5 or greater *(heuwelagtige gebied)*;

holiday accommodation: a harmoniously designed and built development, used for holiday or recreational purposes, whether in private or public ownership, which:
(i) consists of a single enterprise in which accommodation is supplied by means of short term rental or time sharing only;
(ii) may include the provision of a camping site and mobile home park, and
(iii) may also include a restaurant and indoor and outdoor recreation facilities, but
(iv) does not include a hotel *(vakansie-akkommodasie)*;

home occupation: the practising of an occupation, or trade, or the conducting of an enterprise from a dwelling unit by one or more occupants of the dwelling unit; provided the dominant use of the dwelling unit concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and the provisions pertaining to home occupation in these regulations are adhered to, and this includes "professional practice" *(tuisbedryf)*;

hospital: a facility designed as an integrated complex for the diagnosis, care and treatment of human illness, and includes live-in facilities for patients *(hospitaal)*;

hotel: land used as a temporary residence for transient guests, where lodging and meals are provided, and may include associated conference and entertainment facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the land as an hotel; as well as premises which are licensed to sell alcoholic liquor for consumption on the premises, but does not include an off-sales facility and "licensed hotel" has the same meaning *(hotel)*;

house shop: the conducting of a retail trade from a dwelling house or outbuilding by one or more occupants of the dwelling house concerned, who shall reside in the dwelling house; provided that the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and on condition that the provisions for a home occupation of these regulations are adhered to *(huiswinkel)*;

house tavern: an enterprise, conducted from a dwelling house or outbuilding, by the occupant of the dwelling house concerned, for the sale of alcoholic beverages and may include consumption of alcoholic beverages by customers on the land unit, provided that the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and on condition that the provisions for a house shop of these regulations are adhered to *(huistaverne)*;

inclusionary housing: housing that will be affordable for middle to low income families who do not qualify for subsidised housing, but who do not earn enough to compete on the normal housing market *(bekostigbare behuising)*;

incremental housing: a residential area where most of the houses are informal structures (*opgradeerbare behuising*);

industry: a land unit, which in the Council's opinion, is used as a factory and in which:
(i) an article or part of such article is made, manufactured, produced, built, assembled, compiled, printed, ornamented, processed, treated, adapted, repaired, renovated, rebuilt, altered, painted (including spray painting), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, chilled, frozen or stored in cold storage; or
(ii) electricity is generated for the use in processes referred to in (i) above;
industry includes an office, caretaker's quarters or other uses that are subservient and ancillary to the use of the land unit as a factory, but does not include a noxious trade or risk activity *(nywerheid)*;

industrial hive: a complex of uniformly designed buildings, containing a mix of retail and manufacturing activities, and arranged in an orderly manner around common spaces, which may include common parking and access *(nywerheidskorf)*;

institution: a land unit used as a social, health or welfare facility, or for the administration thereof, and includes a hospital, clinic, home for the aged, indigent or handicapped, reformatory or place of detention, whether of a commercial or charitable nature, but does not include a jail *(inrigting)*;

integrated development plan: a plan envisaged in section 25 of the Local Government: Municipal Systems Act, Act 32 of 2000 (*geïntegreerde ontwikkelingsplan*);

intensive animal farming: the breeding, feeding and keeping of animals or poultry within confined pens or buildings on an intensive basis for commercial purposes *(intensiewe boerdery met diere)*;

intensive horticulture: the cultivation of plants under a roof, or in greenhouses for commercial purposes *(intensiewe plantverbouing)*;

jail : a place for the confinement of persons convicted and sentenced to imprisonment, or of persons awaiting trial *(tronk)*;

land: land with or without improvements, including land covered with water *(grond)*;

landscape plan: a plan indicating detailed landscape proposals including walkways, paving, planting, water features, recreation areas, engineering services and any other such land uses *(landskapplan)*;

landscaping: the planting or placement of plants, the moulding of earth and installation of outdoor features such as walkways and paving for the purpose of protecting and promoting aesthetic appeal, scenic beauty, character and value of land, as well as promoting the reduction of noise pollution, storm water runoff, air pollution, visual pollution or light glare *(landskapering)*;

land survey certificate: a certificate issued by a professional land surveyor indicating the boundaries of a land unit *(landmetersertifikaat)*;

land unit: a portion of land registered or capable of being registered in a deeds registry, and "**erf**" has the same meaning *(erf, grond-eenheid)*;

Land Use Planning Ordinance: the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ord. 15 of 1985) (*Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning*);

Less Formal Township Establishment Act: the Less Formal Township Establishment Act, 1991 (Act 113 of 1991) (*Wet op die Informele Vestiging van Dorpe*);

linked (in relation to the definition of "group housing"): to be connected by means of a wall or garage *(aaneengeskakel)*;

loading bay: an area measuring not less than 4,5 m x 7,5 m which is clearly demarcated for loading and off-loading of goods from commercial vehicles. The loading bay shall have vehicular access to a public street to the satisfaction of the Council *(laaiplek)*;

lodger: a person who pays rent in return for bedroom accommodation within another person's dwelling unit *(loseerder)*;

lodging: bedroom accommodation which is made available for payment, and the services ordinarily related to such accommodation *(losies)*;

main road: a public street which is defined as a main road in terms of section 4 of the Roads Ordinance (Ordinance No 19 of 1976) (*hoofpad*);

management agency: an agency with jurisdiction to administer and / or exercise control over a wilderness area, statutory or other conservation area or open space zone *(bestuursagentskap)*;

maximum floor space: the greatest total floor space which is allowed for a building or buildings on a land unit. Such maximum floor space is calculated by multiplying the floor factor by the net area of the land unit or that portion of the land unit which is situated within a particular zone; provided that where the land unit is situated within two or more zones to which different floor factors apply, the maximum floor space for the whole land unit shall be the total of the maximum floor space for each portion of the land unit *(maksimum vloeroppervlakte)*;

medical consulting rooms: a building, not being a hospital or clinic, which is used for human medical or medical related consultation, examination or treatment, but does not include live-in facilities *(mediese spreekkamers)*;

mezzanine: an intermediate storey in a building, especially a low one between the ground floor and the second. For the purposes of measuring height, a mezzanine shall be counted as a storey *(tussenvlak)*;

Minerals Act: the Minerals Act, 1991 (Act 50 of 1991) *(Wet op Minerale)*;

mining: the process of extracting, mining, winning or quarrying of raw materials from the ground including gravel, sand and stone , including buildings connected with such operations, and crushing plant *(mynbedryf)*;

mobile home: transportable, factory-constructed structure with the necessary service connections, which is designed so that it can be used a permanent dwelling *(mobiele woning)*;

motel: a hotel, which is specifically designed for the convenience of motorists and includes the provision of parking facilities *(motel)*;

motor repair garage: a business or concern where motor vehicles are provided with fuel for payment or reward and includes the repair or overhauling of motor vehicles, spray-painting, panel beating, black-smithery or body work and service station *(openbare garage)*;

motor vehicle: a vehicle designed or used for propulsion by means of an internal combustion or electrical engine, and includes a motor cycle, a trailer or caravan, but does not include a vehicle moving exclusively on rails *(motorvoertuig)*;

municipality: the Municipality which has jurisdiction over land referred to in these regulations and in the geographical area where the land is situated *(munisipaliteit)*;

municipal manager: the municipal manager of the Council, or an official, acting under delegated powers, charged with the responsibility to administer these regulations *(munisipale bestuurder)*;

Municipal Systems Act: the Local Government: Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000) (*Wet op Munisipale Sisteme*);

National Building Act: the National Building Regulations and Building Standards Act, 1977 (Act 103 of 1977) (*Nasionale Wet op Bouregulasies*);

National Constitution: The Constitution of the Republic of South Africa, 1996 (Act 108 of 1996) *(Grondwet)*;

National Environmental Management Act: the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 1998) *(Nasionale Wet op Omgewingsbestuur)*;

National Heritage Resources Act: the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999) *(Nasionale Wet op Erfenisbronne)*;

natural level of the ground: the level of the land surface on a land unit: its unmodified state, or in a state which has been graded, with the Council's approval, for the purposes of development, provided that:

(i) any grading for the purpose of development shall connect evenly with the existing levels of abutting land units;

(ii) where land is excavated, the excavated level is deemed to be the natural level of the ground;

(iii) where it is not possible to determine the natural level of the ground due to irregularities or disturbances of the land, the Council shall determine a level for the purpose of administrating these regulations;

(iv) where land is excavated and the excavated material is used to extend a building site (cut to fill), the Council shall define a level for the purposes of administering these regulations *(natuurlike grondvlak)*;

nature conservation: the use and management of land with the objective of preserving the natural biophysical characteristics of that land, such as the flora and fauna, but does not include tourist facilities *(natuurbewaring)*;

nature reserve: a national park or some other park which is in the ownership of a public authority or has been declared as such in terms of legislation and remains in private ownership; it consists of an area which is utilised as a game park or reserve for flora and fauna in their natural habitat, but does not include accommodation facilities for tourists or holidaymakers *(natuurreservaat)*;

nett erf area: the total area of a land unit, excluding all land reserved for public streets, roads or road widening purposes *(netto-erfoppervlakte)*;

noise level: a reading on an integrated impulse sound level meter taken in accordance with accepted scientific principles, as described in the Noise Control Regulations promulgated in terms of the Environment Conservation Act, 1989 *(geraasvlak)*;

non-conforming use: a use of a land unit that was lawful before the commencement date of these regulations, but which does not conform to the use or development rule stipulated in these regulations *(afwykende gebruik)*.

noxious trade: an offensive, poisonous or potentially harmful trade, use or activity which, because of fumes, emissions, smell, vibration, noise, waste products, nature of material used, processes employed, or other cause, is deemed by the Council to be a potential source of danger, nuisance or offence to the general public or persons in the surrounding area, and it includes a caretaker's dwelling *(hinderbedryf)*;

occupant: any person who physically inhabits a building, a structure or land, or any person having the charge or management thereof and includes the agent of any person absent from the area or whose whereabouts is unknown *(bewoner)*;

occupational practice: has the same meaning as "home occupation" *(beroepsbeoefening)*;

offices: a land unit used for the performance of an administrative function or the conducting of an enterprise primarily concerned with administrative, clerical, financial or professional duties, and includes a post office or magistrate's office *(kantore)*;

office park: a group of office buildings which are designed and built as a harmonious architectural entity; arranged in an orderly manner within a landscaped environment, and involving shared use and management of amenities such as roads, services, access control or common land *(kantoorpark)*;

outbuilding: a structure, whether attached or separate from the main building, which is ancillary and subservient to the main building on a land unit, and includes a building which is designed to be normally used for the garaging of motor vehicles, for storage purposes and any other normal activities in so far as these are usually and reasonably required in connection with the main building, but does not include a second dwelling unit *(buitegebou)*;

outdoor advertisement (used in the context of outdoor advertising): any visible representation of a word, name, letter, figure or object, or of an abbreviation of a word or name, or of any sign or symbol or light, which is intended to promote the sale of goods or services and is capable of being seen by passing members of the public *(buitelug-advertensie)*;

overlay zone: a category of zoning applicable to a particular area or land unit, which stipulates additional development rules for a land unit or area, in addition to the underlying zoning or base zone requirements, and may include parameters relating to consent use limitations, subdivision, urban renewal, conservation of heritage resources, environmental protection or any other purpose, as set out in these regulations; an overlay zoning may add further rules in a particular area or zone which may be more or less restrictive than for the land units which are not covered by the overlay zoning; and "overlay zoning" has a corresponding meaning *(oorlegsone)*;

owner (in relation to land): the person or entity in whose name that land is registered in a deeds registry, and may include the holder of a registered servitude, right or lease, any successor in title *(eienaar)*;

owners' association: an association with jurisdiction registered in terms of the Companies Act 1973 (Act 61 of 1973), membership of which shall be compulsory for all owners of land units for which it is established *(eienaarsvereniging)*;

panhandle: a narrowed part of a land unit which provides a link with a street, the minimum width of which will be determined by the Council *(pansteel)*;

parking bay: an area measuring not less than 5,0 m x 2,5 m for perpendicular parking and 6,0 m x 2,8 m for parallel parking, which is clearly outlined and demarcated for the parking of one motor vehicle and which is accessible to the satisfaction of the Council,, and "parking space" has a similar meaning *(parkeerplek)*;

pergola: any unroofed horizontal or approximately horizontal grille or framework above head height, such that the area in the horizontal projection of the solid portions thereof does not exceed 25% of the total area thereof *(prieel)*;

petrol filling station: see "service station" *(diensstasie)*;

place of assembly: a public hall, a hall for public (social) functions, a music hall, a concert hall, a hall for display which is not directly related to a commercial enterprise, a town hall or a civic centre *(vergaderplek)*;

place of entertainment: a theatre, cinema, dance hall, amusement park, sports centre, billiards room, games arcade, skating rink, or similar place *(vermaaklikheidsplek)*;

place of instruction: a crèche, pre-primary school, school, college, technical institute, university, research institution, convent, public library, public art gallery, museum or other centre of education and including an associated hostel, but excluding a correctional institution or jail *(plek van onderrig)*;

place of worship: a church, synagogue, mosque, temple, chapel or other place for practicing a faith or religion, and includes any building and a residence associated therewith, but does not include a funeral parlour, cemetery or crematorium with related chapel *(plek van aanbidding)*;

Planning Law (the): the Townships Ordinance, the Land Use Planning Ordinance and provincial or national legislation enacted to replace it, governing the preparation and administration of zoning schemes in the Western Cape *(Beplanningswet)*;

plant nursery: a land unit which is used for the sale of plants, gardening products and gardening equipment *(kwekery)*;

porch: a roof (not being the floor of a balcony) projecting from the outside of a building above a doorway, and forming a covered entrance to such building, and includes any paved area there-under and any low walls or railings enclosing such paved area and any pillars supporting such roof *(buiteportaal)*;

premier: the premier of the Western Cape Province *(premier)*;

primary distributor road: a public street declared by the Council to be a primary distributor road *(primêre verspreiderpad)*;

primary use (in relation to land or buildings): any use specified in these regulations as a primary use, being a use that is permitted without the need first to obtain the Council's consent *(primêre gebruik)*;

private open space: any land which is or will be in private ownership, or municipal land on a long term lease, with or without access control, used primarily as a private site for outdoor sports, play, rest or recreation, or as a park, garden, or play area or for nature conservation, and it includes communal open space *(privaat oopruimte)*;

private parking: a land unit which is reserved exclusively for parking purposes, if such parking is not normally accessible to the general public *(privaat parkering)*;

private road: land reserved for the passage or parking of motor vehicles, which is privately owned and does not vest in the Council or other public authority *(privaatpad)*;

professional practice: usage that is normally and reasonably associated with a profession, such as doctors, dentists, architects, engineers and town planners, which has service delivery, rather than trade, as one of its salient characteristics *(professionele gebruik)*;

property: land together with all buildings and structures on the land *(eiendom)*;

public authority: a state department, municipality or organ of state or the Provincial Administration *(openbare owerheid)*;

public nuisance: any act, omission or condition which, in the Council's opinion, is offensive, injurious or dangerous to health, materially interferes with the ordinary comfort, convenience, peace or quiet of the public, or which adversely affects the safety of the public, having regard to:

(i) the reasonableness of the activities in question in the area concerned, and the impacts which result from these activities, and

(ii) any noise levels stipulated in any other legally adopted regulation applying to the land unit or area concerned (*publieke steurnis*);

public open space: land which is under or will be under the ownership of the Council or other public authority, which is not leased on a long term basis, and which is set aside for the public as an open space, park, garden, picnic area, playground or square or for nature conservation (*publieke oopruimte*);

public parking: a land unit that is accessible to the general public for parking purposes with or without a fee (*publieke parkering*);

public place: any land indicated on an approved plan as public place and in respect of which ownership vests in the Council in terms of the Planning Law, or in terms of any other law (*publieke plek*);

public street: any land indicated on an approved plan, diagram or map as having been set aside as a public throughway for vehicles and pedestrians, of which the ownership as such vests in the municipality in terms of the Planning Act, or in terms of any other law (*publieke straat*);

publish in the press: to publish a notice in such newspaper or newspapers as the municipal manager may from time to time determine or the Provincial Gazette, or in both a newspaper or newspapers as contemplated herein and the Provincial Gazette, and "publication in the press" has a corresponding meaning (*in die pers publiseer*);

railway line: set of parallel steel rails for the passage of trains, including the land reserve and other facilities associated with it (*spoorlyn*);

rear boundary (of a land unit): every boundary thereof (other than a street or side boundary) which is parallel to, or is within 45° of being parallel to every street boundary of such land unit and which does not intersect a street boundary, provided that in the case of a panhandle land unit the Council shall determine which boundary, if any, is the rear boundary (*agterste grens*);

register (as noun): the document held by the Council in connection with all departures, consent uses, site development plans, conditions relating to use rights or special zone development rules (*register*);

restaurant: a commercial establishment where meals and liquid refreshments are prepared and /or served to paying customers for consumption on the land unit, and may include licensed provision of alcoholic beverages for consumption on the land unit (*restaurant*);

residence for religious leader: a dwelling unit for occupation by the religious leader (such as pastor, rabbi, imam) serving the congregation attached to that specific place of worship (*woning vir godsdienstige leier*);

retirement village: group housing or town housing that conforms to the following additional conditions:

(i) each dwelling unit shall be owned by a person who is 50 years of age or older, and occupied by at least one person who is 50 years of age or older,

(ii) a range of care and other relevant facilities shall be provided to the satisfaction of the Council (*aftree-oord*)

rezoning: the amendment of a zoning scheme in terms of the Planning Law in order to effect a change of zoning in relation to a particular land unit or units (*hersonering*);

riding school: a place or undertaking for the leasing of horses and riding instruction against payment and includes the care and stabling of such horses (*ryskool*);

risk activity: an undertaking where the material handled or the process carried out is liable to cause combustion with extreme rapidity and give rise to poisonous fumes, or cause an explosion, and includes activities involving dangerous and hazardous substances that are controlled in terms of national legislation (*risikobedryf*);

road: includes a public street and private road (*pad*);

rooftop base telecommunication station: a support structure attached to the roof, side or any part of a building and used to accommodate telecommunication infrastructure for the transmitting or receiving of electronic communication signals, and may include a commercial antenna and an access road to such facility (*dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasie*);

row-housing: a building with three or more attached dwelling units, each on its own land unit and each with its own direct entrance from the street (*ry-huise*);

row-house: a dwelling unit on its own land unit within a row-housing scheme (*ry-huis*);

satellite dish antenna: an apparatus capable of receiving or transmitting communications from a satellite (*satelliet skottel-antenna*);

scenic drive: a public street which is declared as a scenic drive by the Council in recognition of the high visual amenity alongside that public street including background vistas of mountain, open country or city (*uitsigpad*);

scenic drive corridor: all land within 200 m on either side of a scenic drive as measured perpendicular to the centre line of the road reserve (*uitsigpad-korridor*);

scrapyard: a land unit which is utilised for one or more of the following purposes:
(i) storing, depositing or collecting of junk or scrap material or articles the value of which depends mainly or entirely on the material used in the manufacture thereof;
(ii) the dismantling of second hand vehicles or machines to recover components or material;
(iii) the storing or sale of second hand parts, poles, steel, wire, lumber, tyres, bricks, containers or other articles which are suitable to be left in the open without any serious damage being incurred *(skrootwerf)*;

second dwelling unit: a dwelling unit which may be erected with the consent of the Council on a land unit where a permitted dwelling house has first been erected, provided that:
(i) these regulations authorise the Council to grant its consent for a second dwelling unit in the zone concerned,
(ii) the second dwelling unit shall remain on the same cadastral unit as the dwelling house,
(iii) the second dwelling unit shall have a lesser floor area than the dwelling house, and
(iv) the second dwelling unit shall comply with the other requirements specified in these regulations *(tweede woning)*;

second storey: the storey directly above the ground storey *(tweede verdieping)*;

Sectional Titles Act: the Sectional Titles Act, 1986 (Act 95 of 1986) *(Wet op Deeltitels)*;

sectoral plan: any written strategy or plan which deals mainly with one of the sectors or elements or particular subjects that form part on an integrated development framework and which may be an economic, land reform, environmental, housing, water, service or transport, plan (*sektorale plan*);

semi-detached dwelling: a dwelling unit in a building comprising two attached dwelling units, each on its own land unit and each with its own direct entrance from the street (*skakelhuis*);

service agreement: a written agreement which is concluded between a developer of immovable property and the Council, in terms of which the respective responsibilities of the two parties for the planning, design, provision, installation, financing and maintenance of internal and external engineering services and the standard of such services are determined *(diensooreenkoms)*;

service station: a land unit for the retail supply of fuel and includes trading in motor vehicles, oil, tyres or motor spares, the repair or overhauling of motor vehicles and washing of vehicles, but does not include spray-painting, panel beating, blacksmithery or body work. Any portion of a shop or business premises which incorporates facilities for retail supply of fuel for the use of motor vehicles, shall be deemed a service station *(diensstasie)*;

service trade: an enterprise which is:
(i) primarily involved in the rendering of a service for the local community such as the repair of household appliances or the supply of household services,
(ii) not likely to be a source of disturbance to surrounding properties,
(iii) employs at most 10 people,
(iv) not liable, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions, and
(v) includes a builder's yard and allied trades, laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses, but
(vi) does not include an abattoir, brick-making site, sewage works, service station or motor repair garage *(diensbedryf)*;

setback: the line delimiting the area measured from the centre line of a particular public street, within which no building or other structure, including a boundary fence, may be erected *(terugset)*;

shelter: a unit of accommodation intended for human occupation, constructed of any material whatsoever, even though such material does not comply with the standards of durability intended by the National Building Act *(skuiling)*;

shop: land used for the retail sale of goods and services individually or in relatively small quantities to the public; it includes a retail concern where goods which are sold in such a concern are manufactured or repaired, provided that the floor space relating to such manufacture or repair shall not comprise more than one-third of the floor space of the shop; "shop" does not include an industry, service trade, motor repair garage, service station, restaurant, adult entertainment business, bottle store or industrial hive, and if such uses are included with a shop on a land unit, they shall be regarded as separate uses subject to such separate development rules (*winkel*);

side boundary: a boundary of a land unit other than the street boundary or the rear boundary *(kantgrens)*;

sign: any sign, sign-writing, mural, graphic design, signboard, screen, blind, boarding or other device by means of which an advertisement or notice is physically displayed; and includes any advertisement or object, structure or device which is in itself an advertisement or which is used to display an advertisement *(teken)*;

site development plan: a plan which shows details of proposed development including;
(i) existing biophysical characteristics of the land unit;
(ii) the layout of the land unit indicating the use of different portions of the land unit;
(iii) the position, use and extent of buildings;
(iv) sketch plans and elevations of proposed structures including information about their external appearance;
(v) the alignment and general specification of vehicle access, roads, parking areas and pedestrian footpaths;
(vi) the position and extent of private, public and communal space;
(vii) typical details of fencing or walls around the perimeter of the land unit and within the land unit;

(viii) electricity supply and external lighting proposals;
(ix) provisions for the disposal of stormwater, sewage and refuse;
(x) water supply ;
(xi) external signage details;
(xii) general landscaping proposals including vegetation to be preserved, vegetation to be removed;
(xiii) vegetation to be planted, external paving, and measures for stabilising outdoor areas where applicable;
(xiv) the phasing of the development;
(xv) the proposed development in relation to existing and finished ground levels, including excavation, cut and fill;
(xvi) statistical information about the extent of the proposed development, floor area allocations and parking supply, and
(xvii) any other details as may reasonably be required by the Council *(perseel-ontwikkelingsplan)*;

slope: the degree of deviation of a surface from the horizontal, usually expressed as a ratio and calculated for the purpose of this scheme as follows *(helling)*:

$$\text{Slope} = 1 \text{ in } \frac{\text{Horizontal distance}}{\text{Vertical rise}}$$

spatial development framework: a plan envisaged in section 26(e) of the Local Government: Municipal Systems Act, Act 32 of 2000 *(ruimtelike ontwikkelingsraamwerk)*;

special usage: a use which is such, or in respect of which the development rules are such, that it is not otherwise catered for in these regulations *(spesiale gebruik)*;

statutory nature conservation: land proclaimed as an area for nature conservation under a national or provincial law, or under a municipal by-law *(statutêre natuurbewaring)*;

stoep: an uncovered paved area or projecting floor outside and immediately adjoining a building, at or below the level of the ground floor thereof, and includes any low walls or railings enclosing such paved areas or floors *(stoep)*;

storey: that portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the next floor above, or if there is no floor above, the ceiling, provided that:
(i) a basement does not constitute a storey,
(ii) a roof, or dome which forms part of a roof, shall not constitute a separate storey unless the space within the roof or dome is designed for, or used for, human occupation, in which case it is deemed to be a storey,
(iii) any storey which is greater than 3 metres but equal to or less than 6,0 metres in height, shall, for the purpose of the height measurement, be deemed to be two storeys, and every additional 3 metres in height or portion thereof, shall be deemed to be an additional storey *(verdieping)*;

street (in the context of provisions pertaining to street building line, setback, street boundary, street corners, off-street parking, site access or loading requirements), includes a public street and a private road *(straat)*;

street boundary: the boundary between a land unit and a public street or private road *(straatgrens)*;

structure: (without in any way limiting its ordinary meaning) includes any building, shelter, wall, fence, pillar, pergola, steps, landing, terrace, sign, ornamental architectural feature, swimming pool, fuel pump and underground tank, and any portion of a structure *(struktuur)*;

structure plan: a plan approved in terms of section 4(6) or 4(10) of the Land Use Planning Ordinance *(struktuurplan)*;

subdivide (in relation to land): to subdivide land whether by means of:
(i) survey;
(ii) the allocation, with view to a separate registration of land units, of undivided portions thereof in any manner, or
(iii) the preparation thereof for such subdivision *(onderverdeel)*;

subdivisional area: land zoned in a manner permitting subdivision as contemplated by the Planning Law *(onderverdelingsgebied)*;

subdivision plan: a plan which reflects the prescribed information, including but without being limited to, the relative location of proposed subdivided land units, public places and public streets on a land unit that is to be subdivided *(onderverdelingsplan)*;

substitution scheme: a zoning map or development rules which replace, in terms of the Planning Law, any other zoning map or portion thereof, or which replace the Subdivisional Area Zoning allocated in terms of the Planning Law *(vervangingskema)*;

sustainability (without in any way limiting its ordinary meaning): optimally fulfilling current needs without compromising the attainment of the needs of future generations *(volhoubaarheid)*;

sustainable resource usage: the gathering of flora and / or fauna within a nature reserve or nature conservation area for sale or use by a person or organisation other than the competent management agency; provided that such use:
(i) is sustainable;
(ii) does not deplete the resources below acceptable levels, and

(iii) is not to the detriment of the ecosystem *(volhoubare gebruik van bronne)*;

telecommunication infrastructure:

(i) any part of the infrastructure of a telecommunication network for radio/wireless communication including voice, data and video telecommunications, which may include commercial antennae;

(ii) any support structure, equipment room, radio equipment and optical communications equipment (laser or infra-red) provided by cellular network operators or any other telecommunication providers, and

(iii) all ancillary structures needed for the operation of telecommunication infrastructure, provided that fiber optic installations and point to point copper (cable) installations are excluded from this definition *(telekommunikasie-infrastruktuur)*;

terrace: an area to which occupants of a building have access, created on a flat roof over a portion of a storey, resulting from the setting back of part of the building above such a storey *(terras)*;

total floor space (of a building): the sum of the floor space of all the storeys of that building, including basements *(totale vloeroppervlakte)*;

tourist facilities: amenities for tourists or visitors such as lecture rooms, restaurants, gift shops, restrooms or recreational facilities, but does not include an hotel or overnight accommodation *(toeristegeriewe)*;

town house: a dwelling unit which forms part of a town housing scheme *(dorpshuis)*;

town house erf: a land unit in a town housing scheme on which one town house may be erected *(dorpshuis-erf)*

town housing: a housing development, which is a row or group of linked or attached dwelling houses, designed and built as a harmonious architectural entity, of which every dwelling house has a ground floor and such dwelling units may be cadastrally subdivided, and "town housing scheme" has the same meaning *(dorpsbehuising)*;

town housing site: a land unit on which a town housing scheme or retirement village may be erected *(dorpsbehuising-perseel)*;

Townships Ordinance: the Townships Ordinance No 33 of 1934 and includes all regulations made there under *(Dorpe-ordonnansie)*;

traffic impact assessment: a study of demand for travel generated by a proposed development in relation to the existing and planned road system, where the development generates more than 275 trips per day or increases daily trips by more than 20% over existing levels *(verkeersimpakstudie)*;

traffic impact statement: a statement of demand for travel generated by a proposed development in relation to the existing and planned road system, where the development generates less than 275 trips per day and increases daily trips by less than 20% over existing levels *(verkeerimpakstelling)*;

transport usage: a transport undertaking based on the provision of a transport service and includes public and private undertakings such as airports, landing strips, railway stations, bus depots, taxi ranks, public transport interchanges and associated purposes *(vervoergebruik)*;

trees worthy of preservation: a protected tree listed under section 12 of the National Forest Act, Act 84 of 1998, a tree taller than 6 m and a tree with trunk and with a circumference of more than 1,5 m measured one metre from the ground, that is not declared an invader plant for the Western Cape under section 2(3) of the Conservation of Agriculture Resources Act; Act 43 of 1983 *(bewaringswaardige bome)*;

truck stop: a facility with direct access from a freeway, inter city road or major transport route which provides a range of rest, service and fuelling facilities for heavy duty, long haul vehicles and trucks *(vervoerwa-stopplek)*;

urban conservation: the utilisation of the built environment in order to conserve and to utilise sustainably its historic, aesthetic or social attributes *(stedelike bewaring)*;

urban edge: a demarcated line which may follow cadastral boundaries or not, and interrelated policy which serves to manage, direct and control the outer limit of urban expansion *(stadsrand)*;

used (relating to land, in addition to its ordinary meaning): includes designed or intended to be used *(gebruik)*;

use right (in relation to land): the right to utilise that land in accordance with its zoning, including any lawful departure there from *(gebruiksreg)*;

use zone: that part of the scheme, which has been shown on the zoning map by means of a specific notation or bordering or any other distinguishing manner, in order to identify the permitted use of the land *(grondgebruiksone)*;

utility usage: a use or infrastructure that is required to provide engineering and associated services for the proper functioning of urban development and includes water reservoirs and purification works, electricity substations and transmission lines, waste water pump stations and treatment works, but does not include roads, transport usage or parking *(nutsdienste)*;

veranda: a covered area or floor (not being an area which is part of a yard or parking area) or projecting floor outside and immediately adjoining a building at or below the level of the ground floor thereof, and includes both such area or floor and the roof or other feature covering it, as well as any low walls or railings enclosing such paved area or floor (*veranda*);

warehouse: a building used primarily for the storage of goods, except those that are offensive or dangerous, and includes land used for business of a predominantly wholesale nature, but does not include land used for business of a predominantly retail nature *(pakhuis)*;

waste disposal site: a place where household, commercial or industrial waste products are stored, salvaged, treated or disposed of in a lawful manner, and includes sanitary infill and for which the necessary permit has been obtained from the Department of Environmental Affairs *(stortingsterrein)*;

wetlands: land where the water table is usually at or near the surface and which, in normal circumstances, supports or would support vegetation typically adapted to life in saturated soil *(vleilande)*;

wilderness area: an area designated in terms of section 22 or 26 of the National Environmental Management Act: Protected Areas, Act 57 of 2003, for the purpose of retaining an intrinsically wild appearance and character or capable of being restored to such and which is undeveloped and roadless, without permanent improvements or human habitation *(wildernisgebied)*;

wilderness conservation: the management and protection of natural areas that are largely unspoilt, undeveloped and remote, so that natural processes can take place largely unaffected by human intervention *(bewaring van wildernisgebiede)*;

winery: a place where wine is made and may include a selling point to the general public and wine-tasting area *(wynkelder, wynmakery)*;

zone (when used as a noun): land which has been designed for a particular zoning, irrespective of whether it comprises one or more land units or part of a land unit (*sone*);

zone (when used as a verb) in relation to land: to designate the land for a particular zoning *(soneer)*;

zoning (when used as a noun): a category of directions regulating the development of land and setting out the purposes for which the land may be used and the land use or development rules applicable in respect of the said category of directions, as determined by these regulations (*sonering*);

zoning map: an approved map or maps showing the zones and land units in respect of land situated within the municipal area (*soneringskaart*);

zoning scheme: this scheme which has been approved by the Competent Authority, for the zoning of land and consists of these regulations, a register, and, with or without a zoning map, and **integrated zoning scheme** has the same meaning (*soneringskema*);

PART VI
SCHEDULES AND ANNEXURES

SCHEDULE 1: USE ZONE NOTATION
(Indicative only)

Hoofstuk Chapter	SONE	ZONE	KODE CODE	KLEURNOTASIE COLOUR NOTATION
5	**ENKELWONINGSONES:**	**SINGLE RESIDENTIAL ZONES:**		
5.1	Enkelwoningsone 1: Woonhuise	Single residential zone 1: Dwellings	**SR1**	
5.2	Enkelwoningsone 2: Landgoed behuising	Single residential zone 2: Estate housing	**SR2**	
5.3	Enkelwoningsone 3: Opgradeerbare Behuising	Single residential zone 3: Incremental Housing	**SR3**	
6	**ALGEMEN WOONSONES:**	**GENERAL RESIDENTIAL:**		
6.1	Algmene woonsone 1: Groepbehuising	General residential zone 1:Grouphousing	**GR1**	
6.2	Algmene woonsone 2: Dorpshuise	General residential zone 2: Townhousing	**GR2**	
6.3	Algmene woonsone 3: Woonstelblokke	General residential zone 3: Apartments	**GR3**	
6.4	Algmene woonsone 4: Gastehuis	General residential zone 4: Guesthouse	**GR4**	
7	**SAKESONES:**	**BUSINESS ZONES:**		
7.1	Sakesone 1: Lae intensiteit sake	Business zone 1: Low intensity business	**B1**	
7.2	Sakesone 2: Hoë intensiteit sake	Business zone 2: High intensity business	**B2**	
7.3	Sakesone 3:Diensstasie	Business zone 3: Service station	**B3**	
8	**NYWERHEIDSONES:**	**INDUSTRIAL ZONES:**		
8.1	Nywerheidsone 1: Ligte nywerheid	Industrial zone 1: Light industry	**IND1**	
8.2	Nywerheidsone 2: Algemene nywerheid	Industrial zone 2: General industry	**IND2**	
8.3	Nywerheidsone 3: Hinderbedryf	Industrial zone 3: Noxious trade	**IND3**	
8.4	Nywerheidsone 4: Mynbou	Industrial zone 4: Extractive industry	**IND4**	
9	**GEMEENSKAPSONES:**	**COMMUNITY ZONES:**		
9.1	Gemeenskap-sone 1: Opvoedkundig	Community zone 1: Education	**C1**	
9.2	Gemeenskap-sone 2: Plek van aanbidding	Community zone 2: Place of worship	**C2**	
9.3	Gemeenskap-sone 3: Inrigting	Community zone 3: Institution	**C3**	
10	**OWERHEIDSONE:**	**AUTHORITY ZONE:**		
10	Owerheidsone: Regering	Authority zone: Government	**AU**	
11	**VERVOERSONES:**	**TRANSPORT ZONES:**		
11.1	Vervoersone 1: Vervoergebruik	Transport zone 1: Transport usage	**TR1**	
11.2	Vervoersone 2: Pad	Transport zone 2: Road	**TR2**	
11.3	Vervoersone 3: Parkering	Transport zone 3: Parking	**TR3**	
11.4	Vervoersone 4: Spoorweë	Transport zone 4: Railways	**TR4**	
12	**NATUURBEWARING- EN OOPRUIMTE SONES:**	**NATURE CONSERVATION AND OPEN SPACE ZONES:**		
12.1	Bewaringsone 1: Wildemisgebied	Conservation zone 1: Wildemess area	**CON1**	
12.2	Bewaringsone 2: Statutêre bewaring	Conservation zone 2: Statutory conservation	**CON2**	
12.3	Bewaringsone 3: Nie-statutêre bewaring	Conservation zone 3: Non-statutory conservation	**CON3**	
12.4	Oopruimte sone 1: Publieke oopruimte	Open space zone 1: Public open space	**OS1**	
12.5	Oopruimte sone 2: Private oopruimte	Open space zone 2: Private open space	**OS2**	
12.6	Oopruimte sone 3: Begraafplaas	Open space zone 3: Cemetery	**OS3**	
13	**OORDSONE:**	**RESORT ZONE:**		
13	Oordsone: Vakansie huisvesting	Resort zone: Holiday housing	**REZ**	
14	**LANDBOU/LANDELIK:**	**AGRICULTURE/RURAL:**		
14.1	Landbousone 1: Landbou	Agricultural zone 1: Agriculture	**AGR1**	
14.2	Landbousone 2: Landbounywerheid	Agricultural zone 2: Agricultural industry	**AGR2**	
14.3	Landelike sone 1: Kleinhoewes	Rural zone 1: Smallholdings	**RU1**	
14.4	Landelike sone 2: Landelike gehuggie	Rural zone 2: Rural settlement	**RU2**	
15	**SPESIALE SONES:**	**SPECIAL ZONES:**		
15.1	Onbepaalde sone	Undetermined zone	**UN**	
15.2	Spesiale sone (nommers vir elke SP sal toegeken word in Bylae A)	Special zone (numbers for each SP to be allocated in Annexure A)	**SP**	
15.3	Onderverdelings gebied	Subdivisional area zone	**SA**	
15.4	Oorlegsone (nommers vir elke OL sal toegeken word in Bylae B)	Overlay zone (numbers for each OL to be allocated in Annexure B)	**OL**	

SCHEDULE 2: ZONING MAPS

MAP NUMBER	AREA

SCHEDULE 3:
PRINCIPLES DERIVED FROM
NATIONAL LAWS, PROVINCIAL LAWS AND POLICIES

POLICY OR PRINCIPLE	SOURCE
General principles for land development	Section 3 of the Development Facilitation Act (Act 67 of 1995).
National environmental management principles	Section 2 of the National Environmental Management Act (Act 107 of 1998).
General principles for heritage resources management	Section 5 of the National Heritage Resources Act (Act 25 of 1999).

ANNEXURES

ANNEXURE A:
LIST OF SPECIAL ZONES IN TERMS OF SECTION 15.2

NAME OF SPECIAL ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR SPECIAL ZONE REGULATIONS	REFERENCE NUMBER

ANNEXURE B:
LIST OF OVERLAY ZONES IN TERMS OF SECTION 15.4

NAME OF OVERLAY ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR OVERLAY ZONE GUIDELINES	REFERENCE NUMBER
Greyton Heritage Overlay Zone (to be established)		

ANNEXURE C:
COMPARISON TABLE FOR SUBSTITUTION OF ZONES

This table compares the zonings of the new zoning scheme regulations for the substitution of the zonings of old zoning schemes. "Section 7" and "Section 8" refer to the sections in the Land Use Planning Ordinance (Ord. 15 of 1985) under which the zoning schemes resort.

	NEW SCHEME (Article 7)	VILLIERSDORP (Article 7)	GRABOUW (Article 7)	REMAINDER OF MUNICIPAL AREA (Article 8)
5	**SINGLE RESIDENTIAL ZONES**			
5.1	Single Residential Zone 1: Dwellings (SR 1)	Single residential zone [8.2]	Single residential zone [8(B)]	Residential zone 1 [3.3]
5.2	Single Residential Zone 2: Estate Housing (SR2)			Resort zone II [3.20]
5.3	Single Residential Zone 3: Incremental Housing (SR3)			
6	**GENERAL RESIDENTIAL & ACCOMMODATION ZONES**			
6.1	General Residential Zone 1: Group Housing (GR1)	Group housing [8.4]		Residential zone II [3.4]
6.2	General Residential Zone 2: Town Housing (GR2)	Cluster housing [8.5]		Residential zone III [3.5]
6.3	General Residential Zone 3: Apartments (GR3)	General residential zone [8.3]	General residential zone [8(C)]	Residential zone IV [3.6] Residential zone V [3.7]
6.4	General Residential Zone 4: Guest House (GR4)	See definition of Guest House.		
7	**BUSINESS ZONES**			
7.1	Business Zone 1: Low Intensity Business (B1)	Minor business zone [8.7]	Minor business zone [8(E)]	Business zone II [3.9]
7.2	Business Zone 2: High Intensity Business (B2)	Business zone [8.6]	Business zone [8(D)]	Business zone I [3.8]; Business zone III [3.10]
7.3	Business Zone 3: Service Station (B3)			Business zone V [3.12]
	INDUSTRIAL ZONES			
8.1	Industrial Zone 1: Light Industry (IND1)	Light industrial zone [8.8]	Light industrial zone [8(F)]	
8.2	Industrial Zone 2: General Industry (IND2)	Industrial zone [8.9]	Industrial zone [8(F)]	Industrial zone 1 [3.13]; Business zone IV [3.11]
8.3	Industrial Zone 3: Noxious Trade (IND3)			Industrial zone II [3.14]
8.4	Industrial Zone 4: Extractive Industry (IND4)			Industrial zone III [3.15]
	COMMUNITY ZONES			
9.1	Community Zone 1: Education (C1)			Institutional zone I [3.16]
9.2	Community Zone 2: Place Of Worship (C2)			Institutional zone II [3.17]
9.3	Community Zone 3: Institution (C3)			Institutional zone III [3.18]

COMPARISON TABLE FOR SUBSTITUTION OF ZONES (continued)

	NEW SCHEME	VILLIERSDORP	GRABOUW	REMAINDER OF MUNICIPAL AREA
10	**AUTHORITY ZONE: GOVERNMENT**			
10	Authority Zone: Government (AU)			Authority zone [3.27]
11	**TRANSPORT ZONES**			
11.1	Transport Zone 1: Transport Usage (TR1)			Transport zone I [3.24]
11.2	Transport Zone 2: Road (TR2)			Transport zone II [3.25]
11.3	Transport Zone 3: Parking (TR3)			Transport zone III [3.26]
11.4	Transport Zone 4: Railways (TR4)			
12	**CONSERVATION AND OPEN SPACE ZONES**			
12.1	Conservation Zone 1: Wilderness Area (CON1)			
12.2	Conservation Zone 2: Statutory Conservation (CON2)			Open space zone III [3.23]
12.3	Conservation Zone 3: Non-Statutory Conservation (CON3)			Open space zone III [3.23]
12.4	Open Space Zone 1: Public Open Space (OS1)			Open space zone I [3.21]
12.5	Open Space Zone 2: Private Open Space (OS2)			Open space zone II [3.22]
12.6	Open Space Zone 3: Cemetery (OS3)			
13	**RESORT ZONE**			
13.1	Resort Zone: Holiday Accommodation (REZ)			Resort zone I [3.19]
14	**AGRICULTURAL AND RURAL ZONES**			
14.1	Agricultural Zone 1: Agriculture (AGR1)	Agricultural zone [8.1]	Agricultural zone [8(A)]	Agricultural zone I [3.1]
14.2	Agricultural Zone 2: Agricultural Industry (AGR2)			Agricultural zone II [3.2]
14.3	Rural Zone 1: Smallholdings (RU1)			
14.4	Rural Zone 2: Rural Settlement (RU2)			
15	**SPECIAL ZONES AND OVERLAY ZONES**			
15.1	Undetermined Zone (UN)	Undetermined zone [8.11]	Undetermined zone [8(G)]	Undetermined zone [3.29]
15.2	Special Zone (SP)	Special zone [8.10]		Special zone [3.28]
15.3	Subdivisional Area Zone (SA)			
15.4	Overlay Zone (OL)			

P.K. 120/2011 13 Mei 2011

KENNISGEWING

THEEWATERSKLOOF MUNISIPALITEIT
WYSIGING VAN SONERINGSKEMAREGULASIES

INGEVOLGE DIE BEPALINGS VAN ARTIKEL 9(2) VAN DIE ORDONNANSIE OP GRONDGEBRUIKBEPLANNING, 1985 (ORDONNANSIE 15 VAN 1985), WYSIG DIE MINISTER VAN PLAASLIKE BESTUUR, OMGEWINGSAKE EN ONTWIKKELINGSBEPLANNING HIERMEE DIE SONERINGSKEMAREGULASIES WAT TANS VAN TOEPASSING IS IN DIE THEEWATERSKLOOF MUNISIPALE GEBIED, DEUR DIT TE VERVANG MET DIE HIEROPVOLGENDE STEL SONERINGSKEMAREGULASIES:

GEÏNTEGREERDE SONERINGSKEMA
THEEWATERSKLOOF MUNISIPALITEIT

INLEIDING

Die doel van hierdie inleiding is om die werking van die soneringskema, dit is hierdie soneringskema, te verduidelik, sodat u dit nuttig en effektief kan gebruik.

Toepaslike wetgewing

Hierdie regulasies is geskryf om te funksioneer onder die voorskrifte van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning (Ord. 15 van 1985), wat tans nog (Januarie. 2009) die bestuur van grondgebruike in die Wes-Kaap beheer. Daar word egter gewerk aan nuwe wette, op nasionale en provinsiale vlak, om die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning te vervang. In hierdie Regulasies sal die term ***"Beplanningswet"*** *verwys na die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, of die provinsiale of nasionale wetgewing wat aangeneem word om dit te vervang.*

Rede vir die soneringskema

Dit het nodig geword om nuwe regulasies vir sonering te skryf omdat munisipaliteite in 2000 gekonsolideer is en daar nou verskeie voormalige munisipaliteite in een "nuwe" munisipaliteit val. In die geval van Theewaterskloof, sluit dit in die voormalige munisipaliteite van Caledon, Villiersdorp, Grabouw, Riviersonderend en Greyton, asook die landelike gebiede en ook die kleiner dorpe wat voorheen onder die Overberg Distriksraad geval het (dit is Middleton, Genadendal en Tesselaarsdal). Daar was basies drie sisteme in werking. Villiersdorp en Grabouw het hulle eie Artikel 7 soneringskema, en die meeste ander plekke val onder die algemene Artikel 8 skema (Artikels 7 en 8 verwys na klousules van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning). Vir effektiewe administrasie en vir die uitskakel van verwarring het dit dus noodsaaklik geword om dié skemas te kombineer as een stel geïntegreerde soneringskemaregulasies.

Die soneringskema in konteks

Die Munisipaliteit, tesame met die ander twee sfere van regering, nasionaal en provinsiaal, het die opdrag om volhoubare ontwikkeling te bevorder, veral ontwikkeling wat die welvaart van die armer deel van die bevolking sal verbeter. "Volhoubaar" verwys hier daarop dat ons nie hulpbronne en die natuurlike omgewing onoordeelkundig moet oorbenut nie (ekologiese volhoubaarheid) – ons moet dit so benut dat ons kinders ook 'n goeie bestaan sal kan maak. Dit wys ook daarop dat ons nie projekte moet aanpak wat ons nie kan bekostig nie (ekonomiese volhoubaarheid), of effektief kan bestuur nie (administratiewe volhoubaarheid).

Vir dié doel formuleer die Munisipaliteit breë beleid oor sosiale en ekonomiese ontwikkeling en oor bewaring van die natuurlike omgewing en kulturele erfenis. Die belangrikste sisteem hiervoor is die ***"Geïntegreerde Ontwikkelingsplan"****. As onderdeel van die Ontwikkelingsplan, word breë beleid oor die ruimtelike aspekte van ontwikkeling en bewaring uiteengesit in die* ***"Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk"*** *(vroeër die* ***"Struktuurplan"****). Daarin word onder andere aangedui hoe die Munisipaliteit voorsien dat dorpe gaan groei en waar watter grondgebruike in die toekoms behoort te vestig, watter dele bewaar behoort te word, en waar ontwikkeling aangemoedig moet word.*
Die werklike beheer oor wat mense op hulle grond mag doen en nie mag doen nie, word uitgespel in die ***"Soneringskema"****. Hierdie regulasies is deel van die soneringskema, die "regulerende" deel. Saam met soneringskaarte wat die verskillende sonerings grafies aandui, en die register waar besluite oor grond aangeteken word, vorm dit die soneringskema.*

Die doel van die soneringskema

Artikel 11 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning definieer die doel van 'n soneringskema soos volg: "Die algemene doel van 'n soneringskema is om gebruiksregte te bepaal en om vir beheer oor gebruiksregte en oor die aanwending van grond in die regsgebied van 'n plaaslike owerheid voorsiening te maak."

Soneringskemas is 'n uitvloeisel van denke in die vroeë twintigste eeu wat daarop neerkom dat geordende stedelike groei slegs kan plaasvind as alle grondeienaars aan grondgebruikbeheer onderwerp is. Dit laat elke eienaar toe om sy of haar grond te

ontwikkel, maar sonder om tot nadeel van die bure of die gemeenskap op te tree. Waar 'n eienaar die gebruik van sy of haar grond drasties wil verander, moet 'n voorgeskrewe prosedure gevolg word wat aan almal wat geraak word 'n redelike geleentheid vir deelname gee vir besware maak en vir appèl. Dit is die "hersonering" sisteem (wat ook insluit aansoeke vir afwykings en vergunnings).

Die funksie van hierdie dokument

Hierdie regulasies definieer die verskillende grondgebruike en die ontwikkelingsregte van elke grondgebruik. Dit skep ook die prosedures wat gevolg moet word as 'n grondeienaar die gebruik van grond of 'n gebou wil verander, in uitvoering van die prosedures wat reeds in die Beplanningswet voorgeskryf is.

Praktiese wenke

Hierdie dokument sal vir die publiek tot hulp wees om die regte en verpligtinge van die bestuur van grondgebruike en die gebruik van grond te verstaan. Praktiese wenke is by hierdie oorsig ingesluit om die regulasies meer gebruikers-vriendelik te maak. Skakel gerus die Department Beplanning van die Munisipaliteit as u verdere bystand verlang. 'n Kort beskrywing van die munisipale sisteem vir die bestuur van grondgebruike word ook hier gegee, sodat u sal verstaan hoe besluite oor dié saak geneem word. Hier volg 'n paar praktiese wenke:

- *Hoofstuk 19 is 'n lys van definisies – ingeval 'n woord of begrip nie vir u duidelik is nie.*
- *Tabel A in Hoofstuk 3 gee 'n opsomming van die verskillende grondgebruik-sones, en die voorwaardes en beperkings van elke sone. Dié tabel is slegs vir die doeleindes van vinnige naslaan. Die regsgeldige detail word in verdere hoofstukke gegee.*
- *Regs bo op elke bladsy word die onderwerp aangedui waaroor daardie bladsy handel. Regs onder word die datum gegee waarop die bladsy uitgegee is. Wysigings word in die "Lys van Wysigings" op bladsy ii aangedui. Maak seker dat u die nuutste weergawe het.*
- *Volgens die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, het elke erf in die munisipale gebied 'n sonering, of as 'n "Artikel 7" skema in die gevalle van Villiersdorp en Grabouw, of as 'n "Artikel 8" skema vir die res van die munisipale gebied, waarvolgens grondgebruike en die gebruik van geboue beheer word. Hierdie sonerings sal aangepas word om ooreen te stem met die sonerings van hierdie regulasies. Grond wat in 'n spesifieke sone geleë is, is onderworpe aan die voorwaardes en spesifikasies wat vir daardie sone geld, asook die algemene voorskrifte wat vir die hele gebied geld.*
- *As u wil vasstel wat die sonering of grondgebruik-regte van grond is, kan u 'n sonering-sertifikaat by die Munisipaliteit aanvra, en u kan ook vra vir 'n afskrif van die erf se register. Dit is normaalweg nie toelaatbaar om grond te gebruik vir enige ander doel as die doel wat spesifiek volgens die soneringskema toegelaat word nie.*
- *As u wil weet wat die primêre, sekondêre en vergunningsgebruike van grond is, kan u dit in Deel III naslaan. U moet eers die regte sonering kry, óf deur 'n sonering-sertifikaat, óf deur dit op die soneringskaart vas te stel. Die sonerings van die hele Theewaterskloof munisipale gebied sal mettertyd op soneringskaarte aangedui word.*
- *Daar mag ook ander beperkings op die gebruik van grond wees, soos titelvoorwaardes of beperkings deur ander wette opgelê, soos die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur of die Nasionale Wet op Erfenisbronne. Die Departement Stadsbeplanning kan u meer inligting hieroor gee, of u kan 'n geregistreerde stadsbeplanner of landmeter nader.*
- *Hoofstuk 2 gee inligting oor die prosedures om aansoek te doen vir 'n verandering in grondgebruik, soos 'n hersonering, afwyking of onderverdeling. Volgens hierdie regulasies, die Beplanningswet en ander wette, is dit u reg om ingelig te word oor sodanige aansoeke wat u raak, en ook die reg om kommentaar te lewer, en om beswaar te maak oor sodanige aansoeke. U het ook 'n reg op appèl teen besluite van die Raad, hetsy wat u aansoek betref, of 'n ander aansoek waarop u kommentaar gelewer het.*

Neem deel aan die beplanningsproses deur relevante vergaderings by te woon en u skriftelike kommentaar in te dien wanneer u die geleentheid kry. Effektiewe beplanning is grootliks afhanklik van die deelname van die publiek in die beplanningsproses. Maak seker dat u wense en verwagtinge in die beplanning gereflekteer word deur deel te neem aan die proses wanneer die geleentheid hom voordoen.

Tipes van aansoeke

Hoofstuk 3 handel oor die tipes aansoeke wat onder die regulasies gedoen kan word, en die voorskrifte vir sodanige aansoeke. Daar is die volgende tipes aansoeke:

Hersonering: *'n aansoek om hersonering is nodig waar die doel is om die basiese grondgebruik van grond te verander.*

Afwyking: *Daar is twee tipes afwyking.*

* *Daar kan aansoek gedoen word vir 'n afwyking van die fisiese beperkings op ontwikkeling, soos boulyne en dekking.*

* *Op 'n tydelike grondslag kan daar aansoek gedoen word om die gebruik van die grond te verander vir 'n gebruik waarvoor nie voorsiening in die sone gemaak is nie.*

Vergunningsgebruik: *'n Vergunningsgebruik is 'n gebruik wat wel toegelaat word in 'n sone, maar waarvoor eers aansoek gedoen moet word. Die vergunningsgebruike van elke sone word by die sones aangegee in Deel III, en in Tabel A in Hoofstuk 3.*

Onderverdeling: *Onderverdeling is wanneer 'n erf verdeel word in twee of meer nuwe erwe.*
Geagte sonering: *Navraag oor die "geagte sonering" van grond mag gedoen word as die sonering nie duidelik op die Raad se soneringskaart is nie.*

Eerbiedig ander wette

Behalwe hierdie aansoeke wat onder die Beplanningswet gedoen kan word is daar verskeie ander tipes aansoeke wat ander wette vereis, soos die opheffing van 'n beperkende titelvoorwaarde onder die Wet op die Opheffing van Beperkings, en permitte onder die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur en die Nasionale Wet op Erfenisbronne, om maar drie op te noem. As toestemming of 'n permit onder 'n ander wet vereis word, moet dit nog steeds op die wyses waarvoor daardie wet voorsiening maak verkry word. Toestemming verkry onder hierdie regulasies vrywaar u nie van die verpligting om ook die ander permitte en toestemmings te kry nie.

DEEL I: ADMINISTRASIE

HOOFSTUK 1
INLEIDING TOT DIE REGULASIES

1.1 AANVANG EN GELDIGHEID

1.1.1 Hierdie regulasies is die soneringskema van Theewaterskloof Munisipaliteit. Dit is van krag in die gebied wat in 1.2 onder beskryf word, van die datum af waarop kennis van die aanname daarvan in die Provinsiale Gazette namens die Munisipaliteit gegee is.

1.1.2 Indien enige bepaling van die regulasies deur 'n geregshof ongeldig verklaar word, sal sodanige bepaling van die res van die regulasies geskrap kan word en dit sal nie die geldigheid van die ander bepalings van die regulasies raak nie.

1.2 TOEPASSINGSGEBIED

Hierdie regulasies geld vir die munisipale gebied van Theewaterskloof Munisipaliteit soos aangedui op die kaart gepubliseer in die Buitengewone Provinsiale Koerant as 'n bylaag tot Provinsiale Kennisgewing 493 van 22 September 2000.

1.3 ALGEMENE DOEL VAN SONERING

Die algemene doel van hierdie soneringskema is:

(a) om die toepaslike nasionale, provinsiale en munisipale beginsels oor omgewingsbestuur, dit is beplanning, ontwikkeling, en bewaring van die natuurlike en beboude omgewing, soos van tyd tot aanvaar, te bevorder en te implementeer;

(b) om gebruiksregte te bepaal, stedelike groei te bestuur, ontwikkeling en benutting van grond, asook die bewaring van die natuurlike omgewing en kulturele erfenis, te beheer, met as doel om:
   (i) ordelike en paslike ontwikkeling van die munisipale gebied te verseker ter wille van openbare gesondheid, veiligheid, goeie orde, aangenaamheid, gerief en die bevordering van die algemene welvaart van inwoners van die munisipale gebied;
   (ii) geïntegreerde en volhoubare ontwikkeling te bevorder;
   (iii) die gehalte van die stedelike omgewing te verhoog;
   (iv) belangrike natuurlike bronne en kulturele erfenisbronne te beskerm;
   (v) 'n onderling aanvullende meng van grondgebruike te bevorder en op 'n ordelike wyse te bestuur;
   (vi) geleenthede vir bekostigbare en geskikte behuising naby werkplekke te bevorder;
   (vii) stedelike groei te rig en ylverspreiding te beperk, en
   (viii) om die fisiese voorkoms van die natuurlike en beboude omgewing te bestuur en te beheer.

1.4 KOMPONENTE VAN SONERING

1.4.1 Die soneringskema bestaan uit die volgende dele:

(a) hierdie regulasies;

(b) die register waarin alle besluite van die Raad oor hersonerings en vergunnings, en voorwaardes van afwykings, opgeteken is, en

(c) vir die gebiede waarvoor dit bestaan, die soneringskaart wat die sonerings van grond aandui.

1.4.2 Die soneringskaart dui die sonering van grond aan volgens die notasie-skema soos in Skedule 1 beskryf.

HOOFSTUK 2
ADMINISTRASIE EN TOEPASSING

PROSEDURES

2.1 VEREISTES VIR AANSOEKE

2.1.1 Bykomend tot die vereistes van enige ander wet, geld die volgende vereistes vir aansoeke volgens hierdie regulasies.

2.1.2 Aansoekers moet verseker dat aansoeke wat by die Munisipaliteit ingedien word die nodige informasie bevat wat die Raad in staat sal stel om die aansoek te beoordeel, wat onder andere die volgende behels. Dit moet:
(a) helder en duidelik gedruk of getik wees, en geskryf in verstaanbare taal;
(b) ten volle voltooi en behoorlik gemotiveer wees, tesame met die vereiste dokumentasie in die formaat, en betaling van fooie, soos van tyd tot tyd deur die Raad bepaal;
(c) ingedien word met 'n konsep-advertensie, as die aansoek geadverteer moet word, wat die aansoek uiteensit in 'n formaat soos deur die Munisipale Bestuurder van tyd tot tyd bepaal;
(d) 'n duidelik beskrywing van die ligging van die perseel wat die straatadres (waar van toepassing) en die erfnommer aangee, en
(e) 'n opsomming gee van die aansoek wat volgens geldige raadsvoorskrifte opgestel is.

2.1.3 As 'n aansoeker om iets aansoek wil doen waarvoor daar nie 'n voorgeskrewe aansoekvorm is nie, moet die aansoek skriftelik ingedien word, behoorlik gemotiveer, tesame met sodanige planne en ondersteunende dokumentasie soos deur die Raad vereis.

2.1.4 Die Munisipale Bestuurder moet, binne veertien dae na ontvangs van 'n aansoek, die aansoeker skriftelik verwittig van aspekte, indien enige, wat verdere toeligting of dokumentasie vereis.

2.1.5 As 'n aansoek volgens die Munisipale Bestuurder onvolledig is, moet die aansoeker en Munisipale Bestuurder probeer om binne vier weke van die datum van die aansoek tot 'n vergelyk te kom oor die inhoud van die aansoek, op voorwaarde dat:
(a) as 'n ooreenkoms binne hierdie tydperk bereik word, die datum waarop die aansoek volgens hierdie ooreenkoms her-ingedien word, die aansoek-datum word;
(b) as 'n vergelyk nie binne hierdie tydperk bereik word nie, moet die Munisipale Bestuurder:
(i) formeel aan die Raad by sy volgende vergadering hieroor berig, en
(ii) die aansoeker inlig oor enige reg tot appèl.
(c) As 'n aansoek deur die Munisipale Bestuurder na 'n aansoeker terug verwys is en die aansoeker dien nie die gewysigde aansoek weer in binne drie maande nie, of 'n langer tydperk volgens die diskresie van die Raad, sal dit beskou word asof die aansoeker die aansoek teruggetrek het.

2.1.6 'n Aansoek sal nie as onvolledig vir adverteer-doeleindes beskou word slegs omdat enige impakstudie of ander vereiste kragtens enige ander wet nog nie afgehandel is op die datum van aansoek nie.

2.2 VEREISTES VIR ADVERTEER

2.2.1 Bykomend tot die vereistes vir advertering in enige ander wet gestipuleer, geld die volgende vereistes kragtens hierdie regulasies.

2.2.2 Die Munisipale Bestuurder moet sorg dat enige aansoek:
(a) om hersonering wat nie strook nie met die strategieë, voorstelle of riglyne van 'n geldige ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, sektorale plan of struktuurplan;
(b) wat moontlik 'n beduidende impak op die provinsie of op die streek kan hê, insluitend een of meer nabygeleë munisipaliteite,
in die Provinsiale Koerant geadverteer word.

2.2.3 Die Munisipale Bestuurder mag voorskryf dat enige aansoek volgens munisipale vereistes geadverteer word, of deur die Raad, of deur die aansoeker.

2.2.4 As 'n aansoek volgens 2.2.3 geadverteer moet word, moet die aansoeker die volgende by die Munisipale Bestuurder indien:
(a) die volle bladsy met die koerant se opskrif en datum, en, waar toepaslik, die Provinsiale Koerant, waarop die toepaslik advertensie van die aansoek verskyn;
(b) as kennisgewings met voorafbetaalde geregistreede pos uitgestuur is, 'n afskrif van sodanige kennisgewing met dokumentêre bewys dat dit gepos is;
(c) as enige bykomende wyse van kennisgewing vereis is, bewyse van sodanige kennisgewing tot die Munisipale Bestuurder se bevrediging.

2.2.5 Benewens die voorwaardes van 2.2.4:

(a) moet die Raad vereis dat die aansoeker 'n aansoek weer adverteer as die Raad van mening is dat substansiële veranderinge aan die voorstel aangebring is na die datum waarop die aansoek eerste geadverteer is;
(b) kan die Raad in elkgeval die bykomende wyses van bekendstelling vereis soos deur die Beplanningswet beoog.

2.2.6 As enige aansoek ook volgens enige ander wet geadverteer moet word, word die volledige, gelyktydige advertering van sodanige aansoek kragtens alle ander toepaslike wetgewing aanbeveel.

2.2.7 Die Munisipale Bestuurder moet by elke plan wat ter insae lê by die munisipale kantoor duidelik aandui op watter aansoek dit betrekking het, asook die datums waarop die aansoek in die pers geadverteer is of sal word.

2.3 VEREISTES VIR PUBLIEKE DEELNAME

2.3.1 Bykomend tot die vereistes van enige ander wet, geld die volgende vereistes vir petisies en publieke vergaderings:

2.3.2 Alle petisies moet duidelik aandui:
(a) die volle name en woonadres van elke ondertekenaar;
(b) die volle naam, posadres, telefoon- en faksnommers van twee persone aan wie verdere skrywes rakende die aansoek gerig kan word, en
(c) elke bladsy van 'n petisie waarop die handtekening van 'n petisionaris voorkom, moet die volle teks van die petisie bevat.

2.3.3 As 'n aansoeker verplig word om 'n publieke vergadering te belê, moet die aansoeker:
(a) die vergadering in die pers adverteer, en daar moet gemeld word dat besware by die Munisipale Bestuurder binne dertig dae na sodanige vergadering ingedien mag word;
(b) diegene wat die vergadering bywoon inlig dat enige besware wat hy of sy onder die aandag van die Raad wil bring binne dertig dae na sodanige vergadering by die Munisipale Bestuurder ingedien moet word;
(c) na die vergadering geskrewe bevestiging by die Munisipale Bestuurder indien dat die bepalings van (a) en (b) uitgevoer is.

2.3.4 Die Munisipale Bestuurder moet enige besware of kommentaar wat binne die voorgeskrewe tyd ingedien is aan die aansoeker besorg.

2.3.5 Die aansoeker moet binne sestig dae na ontvangs van die besware en kommentaar onder 2.3.4 bepaal, sy kommentaar daarop by die Munisipale Bestuurder indien.

2.3.6 As geen kommentaar binne die sestig-dae tydperk deur die aansoeker geopper word nie, sal, tensy voorafbepaalde geskrewe kennis van 'n langer tydperk deur die aansoeker by die Munisipale Bestuurder ingedien is, aanvaar word dat die aansoeker geen kommentaar het nie.

2.4 AANSOEK VIR DIE BEPAAL VAN GEBRUIKSREGTE

2.4.1 Enige grondeienaar mag by die Munisipale Bestuurder aansoek doen dat die wettige grondgebruik, kragtens die Beplanningswet, van sy/haar grond bepaal moet word.

2.4.2 'n Aansoek onder 2.4.1 moet vergesel word van 'n geskrewe motivering, wat moet insluit:
(a) volle besonderhede van die beweerde gebruik van die grond op 1 Julie 1986;
(b) die tydperk voor 1 Julie 1986 wat dieselfde gebruik ononderbroke gehandhaaf is;
(c) 'n geskrewe verklaring of bevestiging deur 'n derde party van die beweerde gebruik van die grond op 1 Julie 1986, en
(d) 'n notaris se sertifikaat wat bevestig welke titelakte beperkings (indien enige) vir die grond geld.

2.4.3 Die Raad sal, uit eie beweging, of na 'n geskrewe aansoek deur enige belangstellende party, bepaal wat die wettige gebruik is van enige grond beskryf deur die Wet op Minder Formele Dorpstigting (Wet 94 van 1991) soos op die datum wat 'n dorpsregister geopen is, soos voorsien deur klousules 6 of 17 van daardie Wet.

2.4.4 'n Aansoek onder 2.4.3 moet vergesel wees van 'n geskrewe motivering, wat moet insluit:
(a) volle besonderhede van die beweerde gebruik van die grond op die datum wat die betrokke dorpsregister geopen is;
(b) die tydperk wat die grond ononderbroke vir sodanige gebruik aangewend was voor die betrokke dorpsregister geopen is;
(c) 'n geskrewe verklaring of bevestiging deur 'n derde party van die beweerde gebruik van die grond op die datum wat die dorpsregister geopen is, en
(d) 'n notaris se sertifikaat wat bevestig welke titelakte beperkings (indien enige) vir die grond geld.

2.4.5 Die bepalings van die Beplanningswet sal van krag wees by alle aansoeke vir die bepaling van wettige grondgebruik wat by die Raad ingedien word, asook by die bepaling van grondgebruik wat die Raad op sy eie inisiatief onder 2.4.1 en 2.4.3 hierbo wil doen.

2.4.6 Die betrokke grond sal, van die datum af dat die Raad die grondgebruik kragtens 2.4.5 bepaal het, beskou word as sodanig gesoneer, en die soneringskaart sal dienooreenkomstig aangepas word, indien nodig, om sodanige sonering te toon.

2.5 VOOR-AANSOEK KONSULTASIE

2.5.1 Bykomend tot die vereistes van enige ander wet, geld die volgende prosedures vir aansoeke om afwykings, hersonerings, onderverdelings of vergunningsgebruike.

2.5.2 Aansoekers om goedkeuring van 'n afwyking, hersonering of onderverdeling kragtens die Beplanningswet, of vir 'n vergunningsgebruik of ander goedkeuring kragtens hierdie regulasies, mag vooraf met die Munisipale Bestuurder telefonies, persoonlik of skriftelik konsulteer om vas te stel welke wette, verordeninge, regulasies beleidsdokumente of ander voorskrifte van toepassing is op die voorgestelde aansoek.

2.5.3 Voor of tydens die voor-aansoek konsultasie mag 'n aansoeker 'n geskrewe uiteensetting van sy aansoek aan die Munisipale Bestuurder voorlê met genoeg inligting om hom te lei in die bepaling van prosedures wat vir die aansoek gevolg moet word, insluitend:

(a) die presiese ligging van die grond;
(b) die huidige sonering, grondgebruik en grootte van die grond;
(c) 'n verklaring van enige titelakte voorwaardes van die betrokke grond wat die voorgestelde grondgebruik of ontwikkeling belet of andersins beperk;
(d) die grondgebruike van omliggende grond;
(e) die doel en aard van die voorstel, insluitend 'n breë uiteensetting van die skaal en die ontwerp van die voorgestelde ontwikkeling;
(f) 'n aanduiding van hoe die voorstel aanpas by die geïntegreerde ontwikkelingsplan, ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ander sektorale planne, en hierdie regulasies, en
(g) of daar belangrike sensitiewe bio-fisiese aspekte is, insluitende sigbare of bewese argeologiese, historiese of kulturele aspekte van belang.

2.5.4 Die Munisipale Bestuurder moet:

(a) tydens die voor-aansoek konsultasie die aansoeker van raad bedien oor die prosedure om te volg, voorlopige vereistes waaraan voldoen moet word en die minimum-inligting wat by 'n aansoek ingesluit moet word, insluitend enige vereistes waarvan hy bewus is wat kragtens ander wette geld, en
(b) as hy daarom gevra word, die vereistes van (a) geskrewe aan die aansoeker bevestig.

2.5.5 As die uiteensetting van die voorgestelde aansoek onvolledig is, moet die Munisipale Bestuurder 'n geskrewe versoek aan die aansoeker rig om enige bykomende inligting of planne wat noodsaaklik is vir 'n behoorlike evaluering van die aansoek.

BESLUITE EN IMPLEMENTERING

2.6 PROSEDURES VIR BESLUITNEMING

2.6.1 Die Raad moet, as dit 'n aansoek kragtens hierdie regulasies oorweeg, die volgende in ag neem:

(a) die wenslikheid van die voorgestelde grondgebruik, wat insluit evaluering daarvan volgens die beginsels uiteengesit in Skedules 3;
(b) enige besware wat geopper is nadat die aansoek geadverteer is, sowel as kommentaar van enige ander staatsinstansies;
(c) enige antwoorde van die aansoeker op besware of kommentaar, en
(d) enige goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, sektorale plan of struktuurplan wat van toepassing is op die aansoek of die betrokke gebied.

2.6.2 Die Munisipale Bestuurder moet die aansoeker, alle beswaarmakers, en almal wat geskrewe kommentaar binne die voorgeskrewe tyd ingedien het, verwittig van die Raad se besluit binne 120 dae van die datum van aansoek, met die voorbehoud dat:

(a) sodanige tydperk met geskrewe verlof van die aansoeker verleng kan word;
(b) enige tyd wat die aansoeker gebruik het:
  (i) om te antwoord op kommentaar op besware wat deur die Munisipale Bestuurder aan die aansoeker voorgelê is;
  (ii) om enige vereiste impak-evaluering te voltooi en 'n evalueringsverslag by die Munisipale Bestuurder in te dien;
  (iii) om 'n advertensie aan die pers te stuur, van die datum af waarop die Munisipale Bestuurder geskrewe kennis gegee het van sodanige opdrag, en om 'n aansoek weer te adverteer kragtens artikel2.2.6(a);

nie as deel van die 120 dae gereken sal word nie.

2.6.3 Die Munisipale Bestuurder moet in sodanig kennisgewing die redes vir die Raad se besluit uiteensit.

2.6.4 As enige geskrewe beswaar of kommentaar 'n petisie was, sal geskrewe kennisgewing aan betrokke partye soos omskryf in 2.3.2(b) beskou word as voldoende vir die doeleindes van hierdie regulasies, met die voorbehoud dat :

(a) as die ondertekenaars nie voldoen het aan die voorwaardes van 2.3.2(b) nie, geskrewe kennis aan enige een van die ondertekenaars van die petisie beskou sal word as voldoende vir die doeleindes van hierdie regulasies, en
(b) as die Raad dit as meer doeltreffend beskou om sy besluit oor die saak waarna die petisie verwys, om 'n kennisgewing in die pers te plaas wat bevestig dat 'n besluit oor sodanige saak geneem is en die plek waar

en tye waarbinne besonderhede ter insae lê, dit dan beskou word as voldoende kennisgewing kragtens hierdie regulasies.

2.6.5 As die Raad 'n aansoek goedkeur waarteen 'n beswaar geopper is binne die voorgeskrewe tyd, sal sodanige goedkeuring hangend gelaat word tot tyd en wyl die Munisipale Bestuurder skriftelik aan die aansoeker bevestig dat geen appèl teen sodanige goedkeuring aangeteken is nie, of, as daar wel 'n appèl aangeteken is, dat die betrokke gesagsliggaam oor die appèl beslis het.

2.6.6 As geen appèl ingedien word binne die voorgeskrewe tydperk nie, sal die Munisipale Bestuurder binne veertien dae na die verstryking van sodanige tydperk die aansoeker dienooreenkomstig verwittig.

2.6.7 Elke kennisgewing kragtens artikel2.6.2 moet aan die ontvanger per geregistreerde pos besorg word en moet, waar van toepassing, die ontvanger se reg tot appèl aandui.

2.7 VOORWAARDES VAN GOEDKEURING

2.7.1 Die Raad mag voorwaardes stel kragtens hierdie regulasies wat strook met die vereistes van die Beplanningswet en wat voorwaardes mag insluit wat nie in hierdie regulasies vervat word nie, of wat meer of minder beperkend mag wees as die standaard-voorwaardes van die betrokke sone.

2.7.2 Voorwaardes deur die Raad gestel by die goedkeuring van die aansoek het dieselfde krag en uitwerking asof hulle 'n deel van hierdie regulasies is.

2.7.3 Voorwaardes van goedkeuring kragtens die Ordonnansie op Dorpe en die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning sal van krag bly op die betrokke grond, waar dit meer beperkend is as die voorwaardes van hierdie regulasies, tensy dit volgens die regte prosedure deur die Raad aangepas is.

2.7.4 Die Raad mag voorwaardes vir goedkeuring van 'n vergunningsgebruik oplê wat:
(a) die vergunningsgebruik beperk tot 'n bepaalde eienaar of okkupeerder van die grond, en sodanige vergunning sal verval as die betrokke eienaar of okkupeerder die grond verlaat;
(b) die vergunning tot 'n bepaalde tydperk beperk;
(c) vereis dat die vergunningsgebruik nie die potensiaal van die grond vir sy primêre gebruik kragtens hierdie regulasies negatief beïnvloed nie.

2.7.5 Die Raad mag slegs voorwaardes kragtens 2.7.4 oplê as die betrokke vergunning:
(a) vereis dat 'n operateur oor spesifieke vermoëns of ondervinding moet beskik;
(b) gedurig gemonitor moet word om te verseker dat dit nie die aangenaamheid van die onmiddellike omgewing aantas nie, of
(c) in omvang en impak beperk moet word.

2.8 DIE RAAD MAG OPTREDE GELAS OF KONDONEER

2.8.1 Wanneer ookal daar kragtens hierdie regulasies opgetree moet word op 'n bepaalde wyse of teen 'n bepaalde tyd, en daar nie so opgetree is nie, mag die Raad, as hy seker is dat sodanige optrede nie die regte van 'n ander persoon grondig sal raak nie, las dat daar opgetree word op sodanige wyse of teen die tyd deur hom bepaal, en sodanige optrede sal dan as wettig kragtens hierdie regulasies beskou word.

2.8.2 Waar openbare kennisgewing kragtens hierdie regulasies vereis word en sodanige kennisgewing nie voldoende volgens vereiste geskied nie, mag die Raad, as hy seker is dat sodanige advertering nie die regte van 'n ander persoon grondig sal raak nie, hierdie leemte kondoneer en optree asof sodanige kennisgewing wettig geskied het kragtens hierdie regulasies.

2.8.3 Behalwe waar die teendeel spesifiek in hierdie regulasies gespesifiseer word, sal geen goedkeuring deur die Raad, vergunning, kennisgewing, bevel of optrede in verband met die uitvoer van die vereistes van die regulasies as onwettig beskou word of ter syde gestel word bloot vanweë 'n onvoldoende uiteensetting nie.

2.9 TOEPASSING

2.9.1 Indien enigeen meen dat enige vereistes van hierdie regulasies of 'n voorwaarde wat kragtens hierdie regulasies vereis word, oortree is, mag sodanige persoon 'n geskrewe versoek om optrede aan die Munisipale Bestuurder rig.

2.9.2 Waar die Raad meen dat hierdie regulasies of 'n voorwaarde vir goedkeuring oortree is, mag die Raad die beweerde oortreder skriftelik met 'n lasbrief vermaan, en waar die beweerde oortreder nie die eienaar van die betrokke grond is nie, ook die grondeienaar opdrag gee, om die oortreding reg te stel.

2.9.3 'n Lasbrief kragtens artikel2.9.2 moet die volgende bykomende inligting vervat:
(a) volle besonderhede van die eienaar van die onderhawige grond;
(b) 'n volledige beskrywing van die beweerde oortreding;
(c) die opdragte wat uitgevoer moet word om die saak reg te stel;
(d) boetes opgelê te word in die geval van skuldigbevinding, en
(e) 'n keerdatum vir uitvoer van die lasbrief.

2.9.4 Enige persoon op wie sodanige lasbrief kragtens artikel2.9.2 bestel is moet sodanige opdrag uitvoer binne die vereiste tydperk, selfs as hy of sy die beweerde oortreding betwis. As dit nie uigevoer word nie mag die Raad 'n interdik of ander geskikte bereddering volgens hofbevel teen hom of haar verkry.

2.9.5 Die Raad mag, as hy 'n lasbrief kragtens artikel2.9.2 uitreik, enige goedkeuring toegestaan kragtens die Beplanningswet of hierdie regulasies, opskort in afwagting op die uitslag van 'n appèl.

2.9.6 As die Raad 'n lasbrief besorg het oor oortreding van hierdie regulasies of goedkeuringsvoorwaardes wat gestel is kragtens hierdie regulasies en diegene aan wie die lasbrief kragtens artikel2.9.2 besorg is, versuim om dit stiptelik uit te voer, moet die Raad die relevante goedkeuring met skriftelike kennis aan die betrokkenes terugtrek.

2.9.7 Niks vervat in hierdie regulasies en geen goedkeuring wat kragtens hierdie regulasies toegestaan is sal afbreuk doen aan, of die vereistes ophef van:
(a) enige van die Raad se ander verordeninge nie;
(b) enige reg wat die Raad besit kragtens enige serwituut of ooreenkoms nie;
(c) enige goedkeuringsvoorwaardes wat kragtens hierdie regulasies bindend is nie, en
(d) enige beperkende titelvoorwaardes nie.

ALGEMENE ADMINISTRASIE

2.10 PUBLIEKE INSAE

Die Munisipale Bestuurder moet sorg dat 'n afskrif van hierdie regulasies, die soneringskaart en –register beskikbaar is vir insae deur die publiek en moet op 'n redelike tye enigeen toelaat om hierdie dokumente te ondersoek.

2.11 GELDIGHEID VAN INLIGTING

Inligting oor hierdie regulasies en toelaatbare grondgebruike wat aan enige persoon verskaf word, sal geldig wees slegs as dit geskrewe is en onderteken deur die beampte deur die Raad daartoe gemagtig. As sodanige inligting egter teenstrydig is met die voorwaardes van hierdie regulasies, die soneringskaart of 'n goedkeuring reeds deur die Raad toegestaan, sal dit ongeldig wees.

2.12 ADVIESKOMITEES

2.12.1 Die Raad mag een of meer advieskomitees aanstel om enige saak te ondersoek wat die Raad vir die doeleindes van hierdie regulasies as noodsaaklik beskou, en om skriftelik aan die Raad verslag te doen oor sy bevindinge en aanbevelings.

2.12.2 Die Raad sal tydens die aanstelling van 'n advieskomitee of daarna:
(a) dit 'n naam gee of die naam daarvan verander;
(b) sy doel en funksies bepaal of aanpas;
(c) die magte en pligte van die komitee bepaal;
(d) komiteelede aanstel, insluitend 'n voorsitter en ondervoorsitter;
(e) lede uit die komitee ontslaan, en
(f) 'n advieskomitee ontbind as sy dienste nie meer verlang word nie.

2.12.3 Wanneer die Raad 'n lid van 'n advieskomitee aanstel, sal hy in ag neem:
(a) die noodsaaklikheid dat die komitee die onderskeie belange van betrokkenes verteenwoordig, en
(b) die vereiste kundigheid vir die effektiewe uitoefening van die magte en pligte van die komitee.

ONTWIKKELINGSBYDRAES VIR GEMEENSKAPSBEHOEFTES

2.13 ONTWIKKELINGSBYDRAES VIR GEMEENSKAPSBEHOEFTES

2.13.1 Die Raad mag, soos bepaal in artikel42(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, ook voorsiening maak vir gemeenskapsbehoeftes in die toestaan van enige magtiging in terme van, of wat verband hou met, hierdie regulasies, of in die maak van 'n aanbeveling oor 'n aansoek wat met hierdie regulasies verband hou.

2.13.2 Om vir sodanige gemeenskapsbehoeftes voorsiening te maak mag die Raad voorwaardes stel, of aanbeveel, wat ookal die geval is, vir die afstaan van grond of die betaal van geld, wat direk in verband staan met die behoeftes wat voortspruit uit genoemde magtiging op publieke besteding, in die toekoms, of wat in die verlede aangegaan is.

2.13.3 Die voorwaardes gemeld in artikel 2.13.2 moet gebaseer wees op die werklike vergroting van die maatskaplike las van bekostigbare behuising, die voorsiening van infrastruktuur, en die bewaring van die natuurlike omgewing en erfenisbronne, wat sal voortspruit uit die opgradering van gebruiksregte van grond in die munisipale gebied.

2.13.4 Die Raad mag twee tipes ontwikkelingsbydraes vra, naamlik:

(a) vir alle privaat ontwikkeling: 'n *pro rata* bydrae vir infrastruktuur en maatskaplike fasiliteite, insluitende die koste vir die voorsiening van bekostigbare behuising en die bewaring van die natuurlike omgewing en erfenisbronne, en

(b) vir privaat residensiële ontwikkeling: òf die direkte voorsiening van bekostigbare behuising van huise van 50 tot 100 m^2 in oppervlakte, òf indien dit onprakties is, 'n *pro* rata bydrae tot sodanige behuising.

OORGANGSREËLS VIR VERVANGING VAN SONES

2.14 OORGANGSREËLS VIR VERVANGING VAN SONES

2.14.1 Skedule C lys die nuwe sones onder hierdie skema wat die sones onder die verskeie ou skemas vervang. Die soneringskaarte wat in Bylae 2 gelys word dui die nuwe, vervangde sones aan.

2.14.2 As 'n grondeienaar nie tevrede is met die vervangde sonering vir sy/haar grond, soos aangedui op die soneringskaarte in Bylae 2 nie, mag hy/sy, volgens die prosedures beskryf in artikel 2.4 hierbo, aansoek doen dat die vervangde sonering in heroorweging geneem moet word.

2.14.3 As die grondeienaar nie tevrede is met die uitkoms van sy/haar versoek gedoen soos in artikel 2.14.2 hierbo beskryf nie, mag hy/sy appelleer soos bepaal in artikel 62 van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels (Wet 32 van 2000).

HOOFSTUK 3:
SONERING EN GRONDGEBRUIKE

BASIESE SONES EN KATEGORIEË VAN GRONDGEBRUIKE

3.1 GEBRUIKSONES

3.1.1 Die munisipale gebied is in sones ingedeel, soos gelys in Deel III van hierdie regulasies vir die doeleindes van die bestuur van grondgebruike, insluitend die gebruik en omvang van geboue.

3.1.2 Die Munisipale Bestuurder moet sorg dat die sonerings van alle grond binne die munisipale gebied bepaal word en op die soneringskaart aangedui word, of in die register aangeteken word.

3.1.3 Grond wat binne 'n bepaalde sone geleë is, is onderhewig aan die voorskrifte wat vir daardie sone gespesifiseer word kragtens Deel III van hierdie regulasies.

3.1.4 Bykomend to die voorskrifte in Deel III, geld die algemene voorskrifte vervat in Deel IV vir alle sones en die voorskrifte van enige ter saaklike oorlegsone vir die betrokke grond.

3.2 PRIMÊRE GEBRUIKE

Grond mag sonder meer gebruik word volgens die primêre gebruiksvoorskrif vir die betrokke sone, soos gelys in Deel III, sonder dat die Raad se verlof daartoe eers verkry moet word.

3.3 VERGUNNINGSGEBRUIKE

'n Vergunningsgebruik, soos omskryf in Deel III, mag slegs met die Raad se vooraf-toestemming uitgevoer word.

3.4 *AD HOC* ONTWIKKELINGSREËLS

3.4.1 Waar die ontwikkelingsreëls vir 'n sone nie in detail gespesifiseer is nie en dit gestel word dat die ontwikkelingsreëls deur die Raad bepaal sal word, moet aan die volgende voorwaardes voldoen word voor die Raad die ontwikkelingsreëls goedkeur.

(a) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(b) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

3.4.2 Die Munisipale Bestuurder moet onverwyld die ontwikkelingsreëls wat goedgekeur is in die register aanbring.

3.5 ONTOELAATBARE GEBRUIKE

Enige gebruik wat nie as 'n primêre of as vergunningsgebruik vir 'n bepaalde sone gelys word nie, sal nie in die betrokke sone toegelaat word nie, tensy die teendeel in die Beplanningswet of hierdie regulasies gestipuleer word.

3.6 SPESIALE GEBRUIKE

3.6.1 As die Raad 'n aansoek ontvang vir 'n gebruik waarvoor hierdie regulasies nie voorsiening maak nie, mag dit as spesiale gebruik geklassifiseer word, onderworpe aan die voorwaardes gestel in Hoofstuk 15.

3.6.2 Alle aansoeke om 'n spesiale gebruik word as vergunningsgebruike kragtens hierdie regulasies beskou.

3.7 TYDELIKE GEBRUIKSREGTE

3.7.1 Die Raad mag by geleentheid die gebruik van grond vir tydelike geleenthede soos die hou van handwerk-markte, sirkusse, godsdienstige byeenkomste, film-opnames of ander buitelug-bedrywighede toestaan, al strook sodanige gebruike nie met die sonering van die betrokke grond nie, op voorwaarde dat sodanige tydelike gebruik volgens die mening van die Raad nie 'n negatiewe impak op die omliggende gebiede of op die natuurlike omgewing of kulturele erfenis sal hê nie.

3.7.2 Die Raad kan, indien hy dit nodig ag, vereis dat die aansoek geadverteer word.

3.7.3 Verlof kragtens artikel3.6.1 sal onderworpe wees aan enige voorwaardes wat die Raad mag stel, insluitende (maar nie uitsluitlik nie) die volgende:

(a) dat die aansoeker parkering en toilet-fasiliteite tot bevrediging van die Raad sal voorsien;

(b) dat sodanige tydelike bedrywighede nie ononderbroke vir langer as sewe dae voortgaan nie;

(c) dat sodanige goedkeuring skriftelik teruggetrek mag word, indien enige van die voorwaardes vir goedkeuring nie deur die applikant uitgevoer word nie, of as dit tot openbare rusversteuring sou lei.

3.8 AFWYKENDE GEBRUIKE

3.8.1 'n Afwykende gebruik wat reeds bestaan wanneer hierdie regulasies van krag word, sal nie as 'n misdryf kragtens die regulasies beskou word nie.

3.8.2 'n Afwykende gebruik mag voortgesit word solank as wat dit andersins wettig is, onderhewig aan die volgende voorbehoude:

(a) As sodanige gebruik om watter rede ookal vir langer as ses opeenvolgende maande gestaak word, moet enige verdere gebruik van die grond voldoen aan die vereistes van hierdie regulasies, met of sonder afwykings.

(b) Onderhewig aan (a) hierbo, moet enige nuwe gebruik of struktuur strook met die voorwaardes vir grondgebruike en die ontwikkelingsreëls wat in hierdie regulasies voorgeskryf word.

3.8.3 As 'n bestaande gebou wat 'n afwykende gebruik behels, vernietig of beskadig word, tot dié mate dat 'n groot deel van die gebou gesloop moet word, mag die Raad verlof gee vir die herbou van sodanige struktuur, onderhewig aan voorwaardes.

3.8.4 Nieteenstaande enige ander voorskrifte van hierdie regulasies, mag 'n gebou, struktuur of perseel wat as 'n Graad I erfenishulpbron by die Suid-Afrikaanse Erfenis Hulpbron-Agentskap geregistreer is, of Graad II erfenishulpbron wat by Erfenis Wes-Kaap geregistreer is, gerestoureer, herbou of uitgebrei word kragtens 'n permit wat deur die relevante een van die twee instansies uitgereik is.

3.9 OORLEGSONES

3.9.1 Die Raad kan 'n Oorlegsone aanvaar of wysig ooreenkomstig die voorskrifte van Hoofstuk 15.

3.9.2 Oorlegsones sal geskep word deur die wysiging van die soneringskema regulasies in gevolge artikel 9 van die Grondgebruik Ordonnansie , 1985 (Ord. 15 van 1985).

3.9.3 Die Raad moet 'n oorlegsone minstes 10 jaar na die aanvaarding daarvan hersien.

SAMEVATTING VAN GEBRUIKSONES EN ONTWIKKELINGSREËLS

Tabel A hiernaas is 'n samevatting van die sones en ontwikkelingsreëls wat in hierdie regulasies vervat word. Hierdie tabel word voorsien om naslaan te vergemaklik en sal moontlik nie alle voorwaardes wat op 'n spesifieke sone betrekking het, bevat nie. Gedetailleerde ontwikkelingsreëls word in Deel III van hierdie regulasies vervat en waar Tabel A en Deel III moontlik verskil, sal die voorwaardes in Deel III van krag wees.

TABEL A: OPSOMMING VAN GEBRUIKSONES EN VOORWAARDES VAN ONTWIKKELING*

ENKELWONING SONES (HOOFSTUK 5)

SONE	VLOER-FAKTOR	DEKKING	HOOG-TE	BOULYN STRAAT	BOULYN KANT	BOULYN AGTER	TERUG-SET	PARKE-RING	ANDER VOORWAARDES*
ENKELWONINGSONE 1: WOONHUISE (SR1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Woonhuis, skakelhuise, ryhuise, gastekamers, verhuur van kamers, tuisbedryf. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Tweede woning of dubbelwoonhuis, dagsorgsentrum, huiswinkel, huistaverne.	Geen	Erf oppervlakte < 300 m^2 70% 300–500 m^2 60% 500-1000 m^2 50% > 1000 m^2 40% of 500 m^2 (kleinste van).	2 verdie-pings	Erf oppervlakte: < 300 m^2 2 m 300 – 1000 m^2 3 m > 1000 m^2: 4 m	Ry- & skakelhuise: 0 & 1,5 m Ander: Erf wydte: < 20 m 1,5 m > 20 m 2,0 m, of 3,0 m as munisi-pale riool op grens is.	2 m, of 3 m as midblok riool op erf is.	Geen	Erf oppervlakte: < 300 m^2 : 1 plek > 300 m^2 : 2 plekke	Enkelwoning en groepbehuising. Publieke oopruimte. Standaarde vir onderverdeling en digtheid. Tweede / dubbele woning. Tuisbedryf, professionele praktyk. Gastekamers / huurders. Dagsorgsentrum. Huiswinkel. Huistaverne.
ENKELWONINGSONE 2: LANDGOED-BEHUISING (SR2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Woonhuis, aftree-oord, groepbehuising, privaat oopruimte, natuurbewaring. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Restaurant, hotel, vergaderplek, vakansie akkommodasie, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.									Die Raad bepaal die voor-waardes van ontwikkeling. Adverteer soos bepaal in artikel3.4.
ENKELWONINGSONE 3: OPGRADEERBARE BEHUISING (SR3) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Woonhuis, skakelhuise, ry-huise, tweede woning of dubbelwoonhuis, tuisbedryf, verhuur van kamers, gastekamers, huiswinkel. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Dagsorgsentrum, plek van onderrig, huistaverne & sosiale, opvoedkundige, godsdienstige, beroeps- en sake gebruike.	Geen	80%	2 verdie-pings	1 m	1,0 m of 3,0 m as munisi-pale riool op grens is. Of nul, net op een kant, indien eienaars instem, en met toestemming van Raad,.	1,0 m, of 3,0 m as mid-blok riool op erf is. Of nul indien eienaars instem, as kantboulyne voor-sien word, en met toestemming van Raad,	Geen	1 plek indien verlang.	Sosiale, opvoedkundige, gods-dienstige en sake gebruike. Motorhuise en afdakke. Parkering en toegang. Boulyne

* "Ander voorwaardes" verwys na voorwaardes wat nie in Tabel A aangegee word nie, maar elders in die Regulasies voorgeskryf word.

ALGEMENE WOONSONES (HOOFSTUK 6)

SONE	VLOER-FAKTOR	DEK-KING	HOOG-TE	BOULYN STRAAT	BOULYN KANT	BOULYN AGTER	TERUG-SET	PARKE-RING	ANDER VOORWAARDES*
ALGEMENE WOONSONE 1: GROEPBEHUISING (GR1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Op groepperseel: groepbehuising, aftree-oord, woonhuis. Op groeperf: groephuis, tuisbedryf. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Op groepbehuising perseel: dakgeplaasde en vrystaande basis-telekommunikasie-stasie.	Geen	60% op groeperf	2 ver-diepings	Eksterne strate: 3,0 m (5,0 m op verklaarde pad). Interne strate: 0,0 m; 4,5 m voor motorhuis.	0,0 m; 3,0 m langs ander groepbehuisingper-seel of ander sone.	0,0 m; 3,0 m langs ander groepbehuisingper-seel of ander sone.	6,5 m op eksterne paaie.	2 plekke per woning: waarvan 25% vir besoekers.	Beginsels van ontwerp. Gemeenskaplike oopruimte. Digtheid. Dienswerf. Wydte van interne strate. Maksimum grote van groepbehuising-perseel. Landskapering. Perseel ontwikkelingsplan. Eienaarsvereniging. Tuisbedryf / professionele gebruik.
ALGEMENE WOONSONE 2: DORPSHUISE (GR2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Op dorpshuise-perseel: dorpshuise, aftree-oord, woonhuis. Op dorpshuis-erwe: dorpshuis, tuisbedryf. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Op dorpshuis- perseel: woonstelle, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Geen	65% op groeperf	3 ver-diepings	Eksterne strate: 3,0 m (5,0 m op verklaarde pad). Interne strate: 0,0 m, 4,5 m voor motorhuis.	0,0 m; 3,0 m langs ander dorpsbehuising-perseel of ander sone.	0,0 m; 3,0 m langs ander dorpsbehuising-perseel of ander sone.	6,5 m op eksterne strate.	2 plekke per woning: waarvan 25% vir besoekers.	Beginsels van ontwerp. Gemeenskaplike oopruimte. Digtheid. Dienswerf. Wydte van interne strate. Maksimum grote van dorpsbehuising-perseel. Landskapering. Perseel ontwikkelingsplan. Eienaarsvereniging. Woonstelle. Tuisbedryf/professionele gebruik.
ALGEMENE WOONSONE 3: BLOKKE WOONSTELLE (GR3) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Woonstelle, woongebou, gastehuis, groep-behuising, dorpshuise, aftree-oord, woonhuis. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Hotel, inrigting, plek van onderrig, vergaderplek, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie. In woonstelle: tuisbedryf.	1,6	40%	4 ver-diepings	5 m	1 - 3 verdiepings: 4,5 m. 4de verdieping: 6,0 m.	1 - 3 verdiepings: 4,5 m. 4de verdieping: 6,0 m.	6,5 m	1,75 plekke per woonstel waarvan 15% vir besoekers.	Gemeenskaplike oopruimte. Dienswerf. Groepbehuising / dorpsbehuising Inrigting, plek van onderrig, vergaderplek. Tuisbedryf / professionele praktyk.
ALGEMENE WOONSONE 4: GASTEHUIS (GR4) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Gastehuis, woonhuis. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Woongebou, woonstelle, konferensiesentrum.	1,0	50%	2 ver-diepings	4,0 m	3,0 m	3,0 m	6,5 m indien meer as 10 kamers.	1 plek per kamer, plus 2 plekke.	Voorskrifte vir die bedryf van 'n gastehuis. Ontwikkelingsplan vir die perseel.

* "Ander voorwaardes" verwys na voorwaardes wat nie in Tabel A aangegee word nie, maar elders in die Regulasies voorgeskryf word.

SAKESONES (HOOFSTUK 7)

SONE	VLOER-FAKTOR	DEKKING	HOOG-TE	BOULYN STRAAT	BOULYN KANT	BOULYN AGTER	TERUG-SET	PARKE-RING	ANDER VOORWAARDES*
SAKESONE 1: LAE INTENSITEIT SAKE (B1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Sakeperseel, kantore, woonstelle en woongeboue bo die grondverdieping, publieke parkering, woonhuis. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Restaurant, drankwinkel, diensbedryf, vermaaklikheidsplek, vergaderplek, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	1,8	80% vir 1ste verdieping. 50% bo 1ste verdieping	3 ver-diepings	0,0 m, of terugset. 5,0 m op verklaarde pad.	0,0 m: 1ste verdieping. 3,0 m op grens met residensiële sones. Ander verdiepings: 4,5 m.	0,0 m: 1ste verdieping. 3,0 m op grens met residensiële sones. Ander verdiepings: 4,5 m.	6,5 m	1 plek per 25 m² bruto vloer-oppervlakte.	Laaigeriewe. Oorskryding deur veranda of balkon. Straathoeke. Afskerming. Ontwikkelingsplan vir die perseel.
SAKESONE 2: HOË INTENSITEIT SAKE (B2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Sakeperseel, kantore, diensbedryf, restaurant, woonstelle & woongebou bo grondverdieping, publieke parkering. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Nywerheidskorwe, ligte nywerheid, gelisensieerde hotel, drankwinkel, begrafnisonderneming, diensstasie, inrigting, vergaderplek, onderrigplek, vermaaklikheidsplek, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasie-stasie. Woonstelle en woongeboue op die grondvloer.	2,3	80% vir 1ste verdieping. 50% bo die 1ste verdieping	4 ver-diepings	0,0 m, of terugset. 5,0 m op verklaarde pad.	0,0 m 1ste verdieping; 3,0 m op grens met residensiële sones. Ander vloere: 0,0 m vir eerste 15 m van straatgrens, dan 4,5 m vir 2de & 3de verdiepings; 6,0 m vir 4de verdieping.	0,0 m 1ste verdieping; 3,0 m op grens met residensiële sones. Ander vloere: 4,5 m vir 2de & 3de ver-diepings; 6,0 m vir 4de verdieping.	8,0 m	1 plek per 25 m² bruto vloer-oppervlakte.	Laaigeriewe. Oorskryding deur veranda of balkon. Straathoeke. Oorskrydings oor die straatgrens. Wandelgang langs die straatgrens Afskerming. Ontwikkelingsplan vir die perseel. Kantoorpark of nywerheidskorf. Woonstelle en woongebou op die grondvloer.
SAKESONE 3 DIENSSTASIE (B3) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Diensstasie **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Openbare garage, winkels, kantore, restaurant, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	1,6	80%	2 verdie-pings en 8,0 m	5,0 m of terugset.	1ste verdieping: 0,0 m, maar op woonsones: 3 m. 2de verdieping: 4,5 m.	1ste verdieping: 0,0 m, maar op woonsones: 3 m. 2de verdieping: 4,5 m.	8,0 m	4 plekke per herstel- & wasplek, + 1 plek per 50 m² bruto vloer-oppervlakte.	Vereistes vir toegang tot perseel. Afskerming. Alternatiewe ontwikkelingsreëls.

* "Ander voorwaardes" verwys na voorwaardes wat nie in Tabel A aangegee word nie, maar elders in die Regulasies voorgeskryf word.

NYWERHEIDSONES (HOOFSTUK 8)

SONE	VLOER-FAKTOR	DEK-KING	HOOG-TE	BOULYN STRAAT	BOULYN KANT	BOULYN AGTER	TERUG-SET	PARKE-RING	ANDER VOORWAARDES
NYWERHEIDSONE 1: LIGTE NYWERHEID: (IND1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Diensbedryf, nywerheidskorf, pakhuis, restaurant, diensstasie, publieke parkering. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Openbare garage, winkels, drankwinkel, kantore, volwasse volmaak, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	1,6	80%	2 ver-diepings	5,0 m van grens of van terugset.	0,0 m met brand-muur, anders: 3 m. Op ander sones: 1ste verdieping: 3,0 m, 2de verdieping: 4,5 m.	3 m. Op ander sones: 2de verdieping: 4,5 m.	8,0 m	1 plek per 50 m² bruto vloer-oppervlakte.	Bykomende gebruiksregte. Grensmure. Laaiplekke. Afskerming. Omgewingsimpak. Ontwikkelingsplan vir die perseel. Gevaarlike materiaal. Nywerheidskorf. Diensstasie.
NYWERHEIDSONE 2: ALGEMENE NYWERHEID (IND2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Nywerheid, diensbedryf, pakhuis, skrootwerf, ver-voergebruik, nywerheidskorf, diensstasie, openbare garage, begrafnisonderneming, restaurant, publieke parkering. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Winkel, drankwinkel, plek van onderrig, vergader-plek, volwasse volmaak, stortingsterrein, slagpale, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	2,4	80	10 m of soos met die Raad ooreen-gekom.	5,0 m van grens of van terugset.	0,0 m met brand-muur, anders: 3 m. Op ander sones: 1ste verdieping:: 3,0 m 2 & 3de verdiepings: 4,5 m.	3 m. Op ander sones: 2de & 3de verdiepings: 4,5 m.	8,0 m	1 plek per 50 m² bruto vloer-oppervlakte.	Bykomende gebruiksregte. Grensmure. Laaiplekke. Afskerming. Gevaarlike materiaal. Omgewingsimpak. Ontwikkelingsplan Nywerheidskorf. Diensstasie.
NYWERHEIDSONE 3: HINDERBEDRYF (IND3) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Hinderbedryf, risikobedryf, krematorium, slagpale, brandstof-opslagplek. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Nywerheid, diensbedryf, pakhuis, skrootwerf, ver-voergebruik, winkel, diensstasie, openbare garage, nywerheidskorf, stortingsterrein, publieke parkering, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	2,4	80%	10 m, of soos met Raad ooreenge-kom.	5,0 m van grens of van terugset.	10 m	10 m	8,0 m	1 plek per 50 m² bruto vloer-oppervlakte.	Bykomende gebruiksregte. Omgewingsimpak. Grensmure. Laaiplekke. Afskerming. Ontwikkelingsplan vir die perseel. Diensstasie.
NYWERHEIDSONE 4: MYNBOU (IND4) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Mynbou **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Nywerheid, hinderbedryf, risikobedryf, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.									Vereistes vir aansoek. Ontwikkelingsplan vir die perseel. Bedryfsvereistes.

GEMEENSKAPSONES (HOOFSTUK 9)

SONE	VLOER-FAKTOR	DEK-KING	HOOGTE	BOULYN STRAAT	BOULYN KANT	BOULYN AGTER	TERUG-SET	PARKERING	ANDER VOORWAARDES*
GEMEENSKAPSONE 1: OPVOEDKUNDIG (C1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Plek van onderrig. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Konferensiesentrum, vergaderplek, plek van aanbidding, inrigting, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	1,5	50%	3 verdiepings	10,0 m	10,0 m	10 m	8,0 m	Skole: 2 plekke per klaskamer. Ander onderrigplek: 1 plek per klas-kamer en kantoor, + 1 plek per 10 leerders.	Bykomende gebruiksregte. Ontwikkelingsplan vir die perseel.
GEMEENSKAPSONE 2: PLEK VAN AANBIDDING (C2) **PRIMÊRE GEBRUIK** Plek van aanbidding, woning vir godsdienstige leier. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Kolumbarium, plek van onderrig, vergaderplek, inrigting, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	1,2	60	2 vloere of 10 m, of soos met Raad ooreengekom Woonhuis: soos vir SR1.	10,0 m Woonhuis: soos vir SR1	10,0 m. Woonhuis: soos vir SR1.	10,0 m. Woonhuis: soos vir SR1.	6,5 m	1 plek per 8 sitplekke.	Bykomende gebruiksregte. Ontwikkelingsplan vir die perseel. Uitsondering vir klein gemeentes.
GEMEENSKAPSONE 3: INRIGTING & HOSPITAAL (C3) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Inrigting, hospitaal, kliniek. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Vergaderplek, plek van onderrig, woongebou, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	1,2	60%	2 verdiepings.	10,0 m	10,0 m	10,0 m	8,0 m	Hospitaal: 1 plek per bed. Kliniek/spreekkamers: 4 plekke per spreek-kamer.	Ontwikkelingsplan vir die perseel.

* "Ander voorwaardes" verwys na voorwaardes wat nie in Tabel A aangegee word nie, maar elders in die Regulasies voorgeskryf word.

OWERHEIDSONE (HOOFSTUK 10)

SONE	VOORSKRIFTE
OWERHEIDSONE (AU) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Owerheidsgebruik, nutsdienste, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Enige gebruik wat die Raad bepaal.	Gebruike moet versoenbaar wees met die tipe gebruike in die omgewing. Adverteer van voorstelle.

VERVOERSONES (HOOFSTUK 11)

SONE	VOORSKRIFTE
VERVOERGEBRUIK 1: **VERVOERGEBRUIK (TR1)** **PRIMÊRE GEBRUIKE** Vervoergebruik, publieke parkering. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Winkels, kantore, restaurant, drankwinkel, nywerheid, diensbedryf, diensstasie, openbare garage, vergaderplek, vermaaklikheidsplek, inrigting, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie	Die Raad bepaal die voorwaardes van ontwikkeling, onderhewig aan artikel16.5.
VERVOERGEBRUIK 2: **PAD (TR2)** **PRIMÊRE GEBRUIKE** Publieke straat, privaat straat, publieke parkering, private parking. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Die Raad besluit.	Bykomende gebruiksregte. Straatsmouse toegelaat. Konstruksie en aflaai van materiaal. Lugregte. Voorgestelde publieke strate, straatverbreding, en sluit van strate onderhewig aan artikel16.6.
VERVOERGEBRUIK 3: **PARKERING (TR3)** **PRIMÊRE GEBRUIKE** Publiek parkering, privaat parkering. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Winkel, diensstasie, openbare garage, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Die Raad bepaal die voorwaardes van ontwikkeling, onderhewig aan artikel10.3.
VERVOERGEBRUIK 4: **SPOORWEË (TR4)** **PRIMÊRE GEBRUIKE** Spoorlyn, spoorwegstasie en gepaardgaande gebruike, publieke parkering. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Winkels, werkwinkels, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Die Raad bepaal die voorwaardes van ontwikkeling, onderhewig aan artikel10.3..

NATUURBEWARING EN OOPRUIMTE SONES (HOOFSTUK 12)

SONE	ANDER VOORWAARDES*
BEWARINGSONE 1: WILDERNISGEBIED (CON1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Bewaring van 'n wildernisgebied. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Geen.	Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis. Omgewingsbestuursplan. Adverteer ontwikkelingsvoorwaardes soos vir 'n hersonering
BEWARINGSONE 2: STATUTÊRE BEWARING (CON2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Wetlik ingestelde natuurbewaring. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Vakansie akkommodasie, toeriste fasiliteite, 4x4 pad, bestuurfasiliteite, volhoubare gebruik van bronne, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Omgewingsbestuursplan. Die Raad mag goedkeuring van die Natuur-bewaringsraad vir omgewingsbestuursplan vereis. Adverteer ontwikkelingsvoorwaardes soos vir 'n hersonering.
BEWARINGSONE 3: NIE STATUTÊRE BEWARING (CON3) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Natuurbewaring, volhoubare gebruik van bronne. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Toeriste fasiliteite, 4x4 pad, bestuurfasiliteite, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis. Omgewingsbestuursplan. Adverteer ontwikkelingsvoorwaardes soos vir 'n hersonering.
OOPRUIMTE SONE 1: PUBLIEKE OOPRUIMTE (OS1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Publieke oopruimte. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Die Raad bepaal.	Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis. Die Raad bepaal die ontwikkelingsvoorwaardes. Adverteer ontwikkelingsvoorwaardes soos vir 'n hersonering.
OOPRUIMTE SONE 2: PRIVAAT OOPRUIMTE (OS2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Privaat oopruimte. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Sportgronde; die Raad bepaal.	Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis. Die Raad bepaal die ontwikkelingsvoorwaardes. Adverteer ontwikkelingsvoorwaardes soos vir 'n hersonering.
OOPRUIMTE SONE 3: BEGRAAFPLAAS (OS3) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Begraafplaas, kolumbarium. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Krematorium, plek van aanbidding, begrafnisonderneming, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Die Raad bepaal die ontwikkelingsvoorwaardes. Adverteer ontwikkelingsvoorwaardes soos vir 'n hersonering.

* "Ander voorwaardes" verwys na voorwaardes wat nie in Tabel A aangegee word nie, maar elders in die Regulasies voorgeskryf word.

OORDSONE: VAKANSIE-AKKOMMODASIE (HOOFSTUK 13)

SONE	ANDER VOORWAARDES
OORDSONE (REZ): VAKANSIE-AKKOMMODASIE **PRIMÊRE GEBRUIKE** Vakansie-akkommodasie, natuurbewaring, privaat oopruimte **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Toeriste fasiliteite, konferensiesentrum, hotel, landgoed-behuising, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie	Die Raad bepaal die voorwaardes van ontwikkeling, onderworpe aan artikel3.4. Ontwikkelingsplan vir die perseel.

LANDBOU & LANDELIKE SONES (HOOFSTUK 14)

SONE	HOOGTE	BOULYNE			ANDER VOORWAARDES
		STRAAT	KANT	AGTER	
LANDBOUSONE 1: LANDBOU (AGR1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Landbou, woonhuis, gastekamers, huisvesting van loseerders, tuisbedryf. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Tweede woning of dubbelwoonhuis, addisionele wooneenheid, gastehuis, toeriste-geriewe, plaasstal, plaaswinkel, akwakultuur, intensiewe boerdery met diere, intensiewe plantverbouing, kwekery, ryskool, 4x4 pad, kommersiële hondehokke, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Huis 2 vloere; ander geboue 10 m, of soos die Raad bepaal.	30,0 m	30,0 m	30,0 m	Maksimum grootte van addisionele wonings, plaasstal en plaaswinkel. Minimum grootte van onderverdelings. Ontwikkelingsplan. Gastekamers en huurkamers. Tuisbedryf.
LANDBOUSONE 2: LANDBOUNYWERHEID (AGR2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Landbounywerheid. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Toeriste-geriewe, plaasstal, slagpale, woonhuis, behuising vir werknemers, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.	Soos deur die Raad bepaal, volgens bedryfs-behoeftes.	30,0 m van publieke straatgrens.	30,0 m van plaasgrens.	30,0 m van plaasgrens.	Identifiseer van sone area. Dekking: 80%. Ontwikkelingsplan. Parkering: 1 plek per 100 m^2 bruto vloeroppervlakte.
LANDELIKE SONE 1: KLEINHOEWES (RU1) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Landbou, woonhuis, gastekamers, verhuur van kamers, tuisbedryf **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Tweede woning of dubbelwoonhuis, toeriste geriewe, ryskool, kwekery, intensiewe tuinbou, intensiewe diere boerdery, kommersiële hondehokke, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie	2 verdiepings	10,0 m	10,0 m	10,0 m	Minimum grootte van nuwe kleinhoewes: 3 ha. Dekking: alle geboue 500 m^2. Ontwikkelingsplan vir die perseel. Parkering tot bevrediging van Raad.
LANDELIKE SONE 2: LANDELIKE GEHUGGIE (RU2) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Huisvesting vir landelike werknemers. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Dagsorgsentrum, vergaderplek, kliniek, winkels, huiswinkel, huistaverne, plaaswinkel.					Raad bepaal die voorwaardes van ontwikkeling – adverteer soos vir hersonering. Voorsiening van dienste. Ontwikkelingsplan.

SPESIALE SONES (HOOFSTUK 15)

SONE	VOORSKRIFTE
ONBEPAALDE SONE (UN) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Gebruike wat voor 1 Julie 1986 bestaan het. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Geen.	Geen nuwe ontwikkeling.
SPESIALE SONE (SP) **PRIMÊRE GEBRUIKE** Spesiale gebruik. **VERGUNNINGSGEBRUIKE** Die Raad bepaal.	Die Raad bepaal die voorwaardes van ontwikkeling. Adverteer ontwikkelingsreëls vir publieke kommentaar.
ONDERVERDELINGSGEBIED (SA)	

DEEL II
ONTWIKKELINGSBEPLANNING EN IMPAKSTUDIES

Deel II gee bykomende voorskrifte wat die Raad help om die omgewing te bestuur op munisipale vlak met behulp van die sisteem vir ontwikkelingsbeplanning. Dit onderstreep die vereistes vir pro-aktiewe ontwikkelingsbeplanning en die noodsaaklikheid om alle relevante inligting voor goedkeuring van aansoeke te oorweeg, veral vir aktiwiteite wat moontlik 'n negatiewe uitwerking op die omgewing mag hê.

HOOFSTUK 4
GEÏNTEGREERDE ONTWIKKELINGSBEPLANNING, OMGEWINGSBESTUUR & -IMPAKSTUDIES

BELEID

- *Omgewingsbestuur gaan om die mens en sy welvaart, en sy afhanklikheid van die natuurlike omgewing, want die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur stel dit dat: "Omgewingsbestuur moet mense en hul behoeftes vooropstel, en hul fisiese, sielkundige, ontwikkelings-, kulturele en maatskaplike belange billik dien" (Artikel 2(2)). Die Wet op Omgewingsbewaring dui op die wye siening van "Omgewing", want dit word gedefinieer as "die gesamentlike omliggende voorwerpe, omstandighede en invloede wat die lewe en gewoontes van mense en enige ander organisme of versameling van organismes beïnvloed". Die doel van omgewingsbestuur kan gestel word as om volhoubare ontwikkeling te bevorder, veral ontwikkeling wat die welvaart van die armer deel van die bevolking sal verbeter. Geïntegreerde ontwikkelingsbeplanning is 'n belangrike instrument in omgewingsbestuur.*
- *Geïntegreerde ontwikkelingsbeplanning koppel en koördineer die onderskeie sfere wat die werking van plaaslike bestuur beïnvloed. Dit is 'n deelnemende benadering, met die doel om ekonomiese, sektorale, ruimtelike, sosiale, institusionele, omgewings- en fiskale strategieë te integreer om daardeur die beste toebedeling van skaars hulpbronne tussen sektore, en geografiese areas en vir die hele bevolking te bevorder.*
- *Die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan is die hoofmiddel waarmee die Munisipaliteit sy ontwikkelings- en bewaringsmandaat kan uitvoer. Die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan moet 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk insluit. Bio-streekbeplanning is besonder geskik vir die beplanning van landelike en natuurgebiede buite beboude gebiede.*
- *Die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk is 'n riglynplan wat die Raad se besluite oor ontwikkeling en bewaring moet lei. Die fyner besonderhede van die administrasie van ontwikkeling, grondgebruik-verandering en bewaring word bestuur deur middel van die soneringskema, dit is hierdie regulasies. Hierin word die grondgebruik, en regte vir ontwikkeling, van elke grondeenheid bepaal. Die soneringskema en sy implementering moet dus strook met die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, en dit uitvoer.*
- *Die soneringskema moet nie uitsluitlik beheer georiënteer of reaktief wees nie, maar moet 'n pro-aktiewe element insluit, wat aandui wat aanneemlik is beide vir ontwikkeling en vir bewaring. Behalwe die voorsiening van verskillende sones, skep die soneringskema ook meganismes waarmee die strategieë wat in die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk aangedui word, uitgevoer kan word.*
- *Omgewingsimpakanalises word gedoen om die omvang en uitwerking van voorgestelde projekte op die natuurlike, die bio-fisiese, stedelike en sosio-ekonomiese omgewing te identifiseer, te voorspel en te evalueer, voor die neem van belangrike besluite. Dit behels 'n studie van die gevolge vir die omgewing van 'n voorgestelde aksie. Die doel van omgewingsimpakanalise is:*
  - *om besluitneming te vergemaklik,*
  - *om te help met die ontwerp van ontwikkelingsprojekte, en*
  - *om negatiewe impakte op die omgewing te verminder, en die positiewe impakte te maksimeer.*
- *Omgewingsimpakanalises mag kragtens nasionale wetgewing verplig word maar dit mag ook deur die Raad vereis word waar die Raad meen dat 'n voorgestelde grondgebruik of aksie moontlik 'n beduidende impak op die omgewing sal hê. Hierdie regulasies skep dus 'n middel en prosedure waarmee die Raad 'n omgewingsimpakanalise kan vereis en bestuur in gevalle waar geen ander wetgewing daarvoor voorsiening maak nie.*

PROSEDURES

4.1 INTEGRASIE VAN ONTWIKKELINGSBEPLANNING EN SONERING

4.1.1 Die Raad moet pro-aktief ontwikkelings-georiënteerde beplanning onderneem volgens die vereistes van nasionale en provinsiale wetgewing, gebaseer op die beginsels van die bevordering van volhoubare ontwikkeling.

4.1.2 die Raad moet oor tyd al sy ontwikkelingsbeplanning integreer en sodoende poog om alle onnodige duplisering van beheer in die munisipale administrasie uit te skakel.

4.2 OORWEGING VAN DIE IMPAK AN AKTIWITEITE

Die Raad moet, om uitvoering te gee aan die doel van geïntegreerde omgewingsbestuur soos deur nasionale en provinsiale wetgewing voorgeskryf, aktiwiteite wat die omgewing beduidend kan raak ondersoek, voordat enige verlof kragtens die Beplanningswet toegestaan word.

4.3 ANALISE VAN OMGEWINGSIMPAK

4.3.1 As die Raad besluit dat 'n voorgestelde grondgebruik moontlik 'n beduidende impak op die vermoëns van die munisipale dienste of die bio-fisiese omgewing sal hê, of 'n openbare hindernis sal veroorsaak, en daar nie in ander wetgewing ander maatreëls voorgeskryf word nie, mag die Raad vereis dat 'n impakanalise tot sy bevrediging uitgevoer word.

4.3.2 As 'n impakanalise vereis word kragtens artikel4.3.1, moet die aansoeker:

(a) op eie koste 'n onafhanklike konsultant aanstel wat moet voldoen aan die relevante vereistes vir impakevaluering van hierdie regulasies;

(b) verseker dat die konsultant geen geldelike belang het by die voorgestelde projek nie, behalwe in die uitvoer van sy professionele opdrag;

(c) verseker dat die konsultant die nodige kundigheid het om alle voorgeskrewe take volgens die vereistes van hierdie artikelte kan uitvoer;

(d) verseker dat die konsultant die Raad voorsien van alle prosedures, onderliggende data, verslae en onderhoude met belanghebbendes, en vir die Raad geleentheid skep om dit te ondersoek, ongeag of sodanige inligting deel uitmaak van die verslag wat kragtens hierdie artikelvereis word of nie; en

(e) verantwoordelikheid dra vir openbare konsultering, om te verseker dat alle belanghebbendes, insluitend staatsorgane onder wie se beheer enige aspek van die voorgestelde bedrywigheid moontlik val, geleentheid het om deel te neem aan die prosesse wat in hierdie artikelvoorgeskryf word.

4.3.3 Die Munisipale Bestuurder moet:

(a) verseker dat die analises en besluite wat kragtens hierdie artikelvereis word effektief en binne 'n redelike tydperk uitgevoer of geneem word, en dat die aansoeker onmiddellik verwittig word as daar enige oponthoud is, en dat sodanige oponthoud skriftelik aan aansoeker verduidelik word;

(b) die aansoeker voorsien van enige riglyne, sowel as enige ander inligting waaroor die Munisipale Bestuurder mag beskik, wat die aansoeker sal help om sy verpligtinge kragtens hierdie artikeluit te voer; en

(c) poog om die insette wat van die aansoeker vereis word te beperk tot 'n sinvolle minimum wat ingeligte besluitneming tot gevolg sal hê, sonder om die regte wat belanghebbendes kragtens hierdie artikelhet, te beperk.

4.3.4 Die omgewingsimpakstudie moet die volgende bevat, maar is nie daartoe beperk nie:

(a) Beskrywings van:

(i) die betrokke omgewing;

(ii) die aktiwiteite wat onderneem sal word;

(iii) elke alternatief wat in die omgewingsimpakstudie oorweeg is, en

(iv) die prosedures van publieke deelneming wat gevolg is, insluitend 'n lys van belanghebbendes en hul onderskeie kommentaar, asook enige mediaberigte oor die voorgestelde aktiwiteit;

(b) enige ander inligting wat, volgens die mening van die Munisipale Bestuurder relevant mag wees;

(c) 'n vergelykende evaluering van alternatiewe, insluitend:

(i) die omvang en belangrikheid van elke impak op die omgewing wat uitgeken is;

(ii) die moontlikheid van versagting van elke geïdentifiseerde negatiewe impak, en

(d) afleidings en aanbevelings.

4.3.5 Waar die konsultant van mening is dat van die inligting in 4.3.4 gelys nie ter sake is nie, redes gee waarom dit nie ter sake is nie.

4.3.6 Die Munisipale Bestuurder moet, binne veertien dae na ontvangs van 'n aansoek, die aansoeker skriftelik verwittig van enige aspekte, indien enige, wat verdere toeligting of dokumentasie vereis.

4.3.7 Nadat die Munisipale Bestuurder 'n omgewingsimpakstudie in ontvangs geneem het wat tot sy bevrediging uitvoering gee aan die vereistes van artikel4.3.4, moet die Raad die aansoek oorweeg en kan dan besluit om dit toe te staan of af te keur.

4.4 MUNISIPALE OPDRAGTE OOR HINDERLIKE AKTIWITEITE

4.4.1 As die Munisipale Bestuurder meen dat die algemene aangenaamheid van grond in enige sone grondig geraak word deur:

(a) enige werke, van watter aard ookal, wat onderneem is of aan die gang is,

(b) enige gebruik van enige gebou, struktuur of grond, of

(c) die toestand van enige gebou, struktuur of grond,

mag die Munisipale Bestuurder kennis gee aan die eienaar of okkupeerder van die grond waarop die ongewenste werke, gebruike of toestande voorkom om binne 'n bepaalde tydperk op te tree, om sodanige ongewenste optrede, gebruik of toestand reg te stel.

4.4.2 As tuinafval, ander afval, bourommel, skrootyster, verlate of onbruikbare motorvoertuie op grond opgegaar word op so 'n wyse dat dit na die mening van die Munisipale Bestuurder:
(a) 'n brandgevaar skep;
(b) die openbare veiligheid bedreig, of
(c) onooglik of afstootlik lyk,
mag die Munisipale Bestuurder die eienaar of okkupeerder kennis gee dat die materiaal binne 'n vasgestelde tyd verwyder moet word.

4.4.3 As die eienaar of okkupeerder versuim om die opdragte van 'n kennisgewing soos beskryf in 4.4.1. en 4.4.2 uit te voer, mag die Munisipale Bestuurder die nodige stappe doen om sodanige opdragte te laat uitvoer teen die rekening van die eienaar of okkupeerder.

4.5 BEWARING VAN BOME

4.5.1 Waar 'n aansoek kragtens hierdie regulasies ingedien is, mag die Munisipale Bestuurder 'n plan van die betrokke grondeenheid vereis, opgestel deur 'n gekwalifiseerde landskap-argitek, waarop bewaringswaardige bome aangedui word.

4.5.2 Niemand mag enige bewaringswaardige boom wat as sodanig op 'n plan aangedui word, beskadig, afkap of verwyder sonder vooraf-geskrewe verlof van die Munisipale Bestuurder nie.

4.6 PLAN VIR OMGEWINGSBESTUUR

4.6.1 Die volgende voorwaardes is van toepassing op planne vir die bestuur van die omgewing:
(a) 'n Plan vir die bestuur van die omgewing moet inligting vervat soos omskryf in die definisie van "omgewingsbestuursplan", tensy die Raad besluit om sekere vereistes op te hef.
(b) Die Raad mag 'n omgewingsbestuursplan wat vir sy goedkeuring ingedien word, goedkeur, of veranderinge voor goedkeuring vereis, of dit afkeur.
(c) Waar die indien van 'n omgewingsbestuursplan kragtens hierdie regulasies vereis word, mag geen aansoek om onderverdeling van grond, oordrag van grond of goedkeuring van bouplanne kragtens die Nasionale Wet op Bouregulasies deur die Raad goedgekeur word alvorens 'n omgewingsbestuursplan eers goedgekeur is nie.
(d) Die grond moet in die breë ontwikkel word in ooreenstemming met die omgewingsbestuursplan soos deur die Raad goedgekeur, en tot die Raad se bevrediging.
(e) 'n Aansoek mag by die Raad ingedien word om wysiging van 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan.
(f) Die Raad moet 'n aansoek om goedkeuring of wysiging van 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan hanteer op 'n wyse wat strook met sy beleid van deursigtigheid, openbare deelname en administrasie van sodanige aansoeke.
(g) Met die goedkeur van 'n omgewingsbestuursplan of 'n aanpassing van 'n omgewingsbestuursplan mag die Raad voorwaardes vir goedkeuring neerlê.

DEEL III
SOORTE SONES EN ONTWIKKELINGSREËLS

Deel III beskryf die verskillende soorte sones en die ontwikkelingsreëls wat op elke sone van toepassing is, insluitend primêre en vergunningsgebruike.

HOOFSTUK 5:
ENKELWONINGSONES

BELEID

Die volgende algemene beleidsrigtings en –beginsels is van toepassing op enkelwoningsones tensy sodanige beleidsrigtings deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vervang word.

(i) Enkelwoningsones verskaf ruimte vir enkel-gesin huise van verskillende digthede, en het ten doel om 'n aangename karakter van woongebiede te verseker. Die algemene doel van enkelwoningsones is om 'n gesonde, veilige en aangename woon-omgewing te voorsien en om die bestendigheid van woonbuurtes te verseker deur die aard van die buurt te bewaar. Daar is egter beheerde geleenthede vir tuisbedrywe en, onderhewig aan goedkeuring deur die Raad, ontwikkeling van lae digtheid gemengde gebruike wat versoenbaar is met woongebruike.

(ii) Geleenthede word in Enkelwoon-sone 2 geskep vir innoverende ontwerpe en voorskrifte vir ontwikkelingsbestuur wat eie is aan 'n bepaalde plek, om verskille in lewenswyse te reflekteer, soos residensiële gholf-oorde en perdry-oorde.

(iii) Daar word in Enkelwoningsone 3 voorsiening gemaak vir informele behuising. Hier word bou- en beplanningstandaarde verslap, maar die uiteindelike doel moet wees om sodanige gebiede so gou doenlik op te gradeer na 'n aanvaarde standaard. Sodra 'n aanvaarde standaard bereik word, behoort die betrokkegrond hersoneer te word na Enkelwoningsone 1.

5.1 ENKELWONINGSONE 1: WOONHUISE (SR1)

Doel

Die doel van Enkelwoningsone 1: Woonhuise is om te voorsien in woonbuurt-ontwikkeling waar 'n huis per gesin oorheersend is, waar elke woning op sy eie erf staan met eie privaat oopruimte. Beperkte werk- en bykomende woongeleenthede is moontlik as primêre of vergunningsgebruike, op voorwaarde dat die oorheersende gebruik van die grond residensieel bly en sodanige vergunningsgebruike geen nadelige gevolge vir die gehalte en aard van die omliggende woonomgewing inhou nie.

Waar erwe klein is, veral by ontwikkelings bedoel vir hoër inkomstegroepe, moet groepbehuising oorweeg word, eerder as enkelwoning. Omdat groepbehuising meer beheer oor ontwerp gee, in dus meer geskik is vir hoër digtheid ontwikkeling as enkelwoning.

Skakelhuise en veral ryhuise is hoofsaaklik bedoel vir bekostigbare behuising.

Gebruik van grond

5.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: woonhuis, skakelhuise, ryhuise, verhuur van kamers, gastekamers, tuisbedryf.

(b) **Vergunningsgebruike**: tweede woning of dubbelwoonhuis, dagsorgsentrum, huiswinkel, huistaverne.

Voorwaardes van ontwikkeling

5.1.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Dekking**: Die maksimum-dekking word volgens onderstaande tabel bereken:

Netto erf-oppervlakte	Maksimum dekking
Erf 300 m² en kleiner	70%
Groter as 300 m² tot en met 500 m²	60%
Groter as 500 m² tot en met 1 000 m²	50%
Groter as 1 000 m²	500 m² of 40%, wat ookal kleiner is

(b) **Hoogte**

(i) Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie, met die voorbehoud dat, waar die helling van die grond steiler as 1 in 5 is, die hoogte kragtens artikel(ii) hieronder aangepas kan word.

(ii) Waar die hoogte kragtens hierdie artikelbepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale hoogte bo grondvlak oorskry nie van 6,0 m vir 'n platdak-gebou, of 8,0 m vir 'n skuins- of staandak-gebou, met die voorbehoud dat, by 'n skuins- of staandak-gebou slegs die dakstruktuur die hoogte van 6,0 m mag oorskry.

(c) **Boulyne**

Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel16.2:

(i) Straatboulyn:

Netto erf oppervlakte	Straatboulyn
Erf 300 m² en kleiner	2,0 m
Groter as 300 m² tot en met 1 000 m²	3,0 m
Groter as 1 000 m²	4,0 m

(ii) Kantboulyne:

Gemiddelde breedte van 'n erf	Kantboulyn
Skakelhuis en ry-huise (van enige breedte erf)	0,0 m, en 1,5 m vir die kan-te wat nie geskakel is nie.
20 m of smaller	1,5 m
Meer as 20 m	2,0 m

Behalwe waar daar 'n munisipale riool langs 'n erf se grens loop, in welke geval dit die kantboulyn 3,0 m is.

(iii) Agterste boulyn: 2,0 m, tensy daar 'n midblok riool op die erf parallel met die agterste grens loop, in welke geval dit 3,0 m is.

(d) Plasing van deure en vensters
Enige deel van 'n gebou, met vensters of deure wat direk op 'n kant- of agtergrens uitkyk, moet minstens 1,5 m weg van sodanige grens wees. Die gedeelte van die gebou wat volgens hierdie reël teruggesit moet word, moet minstens 3,0 m lank wees, insluitende die deure of vensters.

(e) Motorhuise en -afdakke
Motorhuise en –afdakke mag binne boulyne opgerig word onder omstandighede soos omskryf in artikel16.2.

(f) Parkering en toegang
Parkering en toegang daartoe moet op die erf voorsien word soos omskryf in artikel17.1.

Enkelwoning en groepbehuising, dorpshuise en woonstelle

5.1.3 Waar aansoek gedoen word vir 'n Enkelwoningsone 1 ontwikkeling, en die woonerwe waarvoor aansoek gedoen word is gemiddeld kleiner as 400 m^2, kan die Raad besluit, as die Raad dit in die beste belang van die gemeenskap ag, dat die ontwikkeling as Algemene woonsone 1, 2 of 3 (groepbehuising, dorpshuise of woonstelle) ontwikkel moet word. In so 'n geval moet aansoek gedoen word vir hersonering na die Algemene woonsone wat die Raad die geskikste ag.

Voorsiening van publieke oopruimte

5.1.4 By die ontwikkeling van 'n nuwe Enkelwoningsone 1 moet minstens 5% van die bruto oppervlakte van die gebied wat vir Enkelwoningsone 1 aangewend word as publieke oopruimte gereserveer word.

Standaarde vir onderverdeling en digtheid

5.1.5 Die volgende voorskrifte vir onderverdeling en digtheid is van krag:

(a) Minimum oppervlakte vir onderverdeling
(i) Die soneringskaart mag gebiede binne hierdie sone aandui waar 'n minimum erfgrootte voorgeskryf word.
(ii) Waar 'n minimum standaard vir onderverdeling voorgeskryf word kragtens (a)(i) hierbo, mag die netto erfgrootte van die erwe wat deur sodanige onderverdeling tot stand kom, of van enige restant wat ook as Enkelwoningsone 1 gesoneer word, nie kleiner wees as die gespesifiseerde minimum-grootte nie.

(b) Maksimum digtheid
(i) Die soneringskaart mag gebiede aandui binne hierdie sone waar 'n maksimum-digtheid voorgeskryf word vir 'n erf, gebied of buurt.
(ii) Waar 'n maksimum-digtheid kragtens (b)(i) hierbo voorskryf word, mag die bruto-digtheid van ontwikkeling op die erf, gebied of buurt nie die maksimum-digtheid oorskry nie.

Tweede woning, dubbelwoonhuis

5.1.6 Waar die Raad verlof toestaan vir 'n tweede woning of dubbelwoonhuis, mag die Raad die volgende voorwaardes oplê, maar word nie daartoe beperk nie:
(a) Totale vloeroppervlakte van 'n tweede woning mag nie 120 m^2 oorskry nie, maar die totale vloeroppervlakte van 'n wooneenheid in 'n dubbelwoonhuis word nie hiertoe beperk nie.
(b) By 'n tweede woning moet die argitektoniese styl, buite-materiale en -afwerking aanpas by die bestaande hoof woning.
(c) 'n Tweede woning mag slegs enkelverdieping wees.

(d) Beide wooneenhede in 'n dubbelwoonhuis moet so ontwerp word dat die twee saam die indruk skep van een groot woonhuis. Beide eenhede mag 'n grondvloer hê, of die een kan die grondverdieping en een die tweede verdieping beslaan.

(e) Die Raad mag vir bepaalde buurtes voorwaardes voorskryf van minimum erfgroottes vir onderverdelings en maksimum digtheid, as 'n vereiste vir die toestaan van verlof vir 'n tweede woning of 'n dubbelwoonhuis.

(f) Parkering en toegang daartoe moet op die erf voorsien word soos omskryf in artikel17.1.

Tuisbedryf of professionele praktyk

5.1.7 Die volgende voorwaardes, of enige ander voorwaardes wat die Raad mag nodig ag, geld waar dele van 'n woonhuis of wooneenheid vir 'n tuisbedryf of professionele praktyk gebruik word:

(a) Die oorheersende gebruik van die woonhuis of wooneenheid moet die huisvesting vir woondoeleindes van 'n enkele gesin wees.

(b) Geen gedeelte van sodanige woning, en geen tuisbedryf, mag gebruik word vir 'n hinderbedryf, risikobedryf of verkoop van alkoholiese drank nie.

(c) Geen goedere mag in die openbaar te koop ten toon gestel word nie en geen uiterlike tekens van die tuisbedryf mag van die straat af sigbaar wees nie, behalwe vir 'n advertensie in ooreenstemming met artikel(d) hieronder.

(d) Geen advertensie behalwe 'n enkele onverligte teken of kennisgewing, wat nie oor die straat uitsteek nie, mag vertoon word. So 'n teken mag nie groter as 0,2 m^2 in oppervlakte wees nie en mag slegs die naam, telefoonnommer en professie of nering van die okkupeerder aandui.

(e) Aktiwiteite wat met die tuisbedryf of professionele gebruik verband hou mag nie meer as 25% van die totale vloerruimte van die woning op die grond beslaan nie, of 40 m^2, wat ookal die mees beperkte voorsiening is.

(f) Geen produkte, goedere, of voorrade wat verband hou met die tuisbedryf mag buite 'n gebou op die grond gestoor word nie.

(g) Nie meer nie as altesaam vier persone mag aan die tuisbedryf deelneem nie, insluitend die okkupeerder of okkupeerders of enige assistente.

(h) In die geval van professionele gebruik mag slegs een ander persoon van dieselfde of verwante professie as die okkupeerder, daar werksaam wees.

(i) Nie meer nie as een kommersiële voertuig, van nie groter nie as 3 500 kg bruto-massa, mag vir die tuisbedryf gebruik word, met die voorbehoud dat 'n voertuig wat deur die okkupeerder uitsluitlik vir persoonlike gebruik aangehou word, nie as 'n kommersiële voertuig beskou sal word nie.

(j) Die tuisbedryf en professie mag nie buite die ure 7h30 tot 17h30, Maandag tot Vrydag, bedryf word nie, en ook nie op Sondae nie. Die bedryfsure mag verleng word na Saterdae op die diskresie van die Raad.

(k) Die bedryf van die tuisbedryf of professionele praktyk mag nie 'n publieke steurnis veroorsaak nie.

(l) Enige nuwe struktuur, of verandering aan die bestaande gebou of buitegebou, moet aanpas by die karakter van die betrokke buurt.

(m) Parkering en toegang daartoe moet op die erf voorsien word soos omskryf in artikel17.1, tot bevrediging van die Raad.

Gastekamers en huisvesting van loseerders

5.1.8 Die volgende voorwaardes geld waar kamers verhuur word aan loseerders of as gastekamers:

(a) Die grond moet steeds dien as 'n woonhuis vir die huisvesting van 'n enkele gesin.

(b) Nie meer nie as drie kamers per erf mag as slaapkamers vir betalende gaste of loseerders gebruik word nie, en nie meer as vyf gaste of loseerders mag tegelykertyd van losies of maaltye voorsien word nie.

(c) 'n Register van gaste en loseerders moet gehou word, en ingevul word as kamers verhuur word, en hierdie register moet op versoek beskikbaar wees vir inspeksie deur 'n amptenaar van die Raad.

(d) Gastekamers moet vas wees aan die woonhuis of aan die tweede woning.

(e) Gastekamers mag nie verander word in, of gebruik word as, aparte wooneenhede nie, en daar mag geen kookfasiliteite, behalwe 'n ketel, in sodanige kamers wees nie.

(f) Maaltye mag slegs aan gaste of loseerders wat in die gastekamers loseer bedien word.

(g) Geen advertensie behalwe 'n enkele onverligte teken of kennisgewing, wat nie oor die straat uitsteek nie, mag vertoon word. So 'n teken mag nie groter as 0,2 m^2 in oppervlakte wees nie.

(h) Die bedryf van gastekamers en huisvesting van loseerders mag nie 'n publieke steurnis veroorsaak nie.

(i) Parkering en toegang daartoe moet op die erf voorsien word soos omskryf in artikel 17.1, tot bevrediging van die Raad.

Dagsorgsentrum

5.1.9 Wanneer die Raad toestemming vir 'n dagsorgsentrum gee, mag die Raad die volgende voorwaardes voorskryf, maar is nie beperk daartoe nie:

(a) Nie meer nie as 20 kinders mag by die dagsorgsentrum tegelyk ingeskryf wees nie.

(b) Minstens een toilet en een handwasbak moet beskikbaar wees vir die gebruik van kinders by die dagsorgsentrum.

(c) Minimum binnenshuise en buitenshuise speelareas moet volgens die volgende tabel voorsien word:

Binnenshuise speelarea	Buitenshuis speelarea
1,8 m² per kind, waarvan nie meer as 'n derde 'n toegemaakte stoep mag wees nie.	4,5 m² per kind, wat van enige publieke straat afgekamp moet wees.

(d) Die bedryf van 'n dagsorgsentrum mag nie 'n publieke steurnis veroorsaak nie.
(e) Afstraat op- en aflaaigeriewe moet voorsien word tot bevrediging van die Raad.
(f) Parkering en toegang daartoe moet op die erf voorsien word soos omskryf in artikel 17.1, tot bevrediging van die Raad.

Huiswinkel

5.1.10 Wanneer die Raad toestemming vir 'n huiswinkel gee, mag die Raad die volgende voorwaardes voorskryf, maar is nie daartoe beperk nie:
(a) Die omvang en plasing van die winkel-deel van die woning moet duidelik op 'n plan aangedui word, en mag nie 25 m² of 50% van die vloeroppervlakte oorskry nie (met uitsluiting van 'n toilet en stoor), wat ookal die kleinste is.
(b) Benewens die huiswinkel moet daar 'n huis op die grond wees wat deur die eienaar van die huiswinkel bewoon word.
(c) Enige nuwe struktuur, of verandering aan die bestaande gebou of buitegebou, moet aanpas by die karakter van die betrokke buurt.
(d) Nie meer nie as drie persone, insluitend die bewoner van die woonhuis, mag betrokke wees by verkope op die grond.
(e) Slegs een nie-verligte naambord, van nie groter nie as 0,5 m², word toegelaat. Sodanige bord mag slegs die naam van die eienaar, die naam van die onderneming en die aard van die kleinhandelbedryf aandui.
(f) Die volgende word nie by 'n huiswinkel toegelaat nie: verkoop van alkoholiese drank, stoor van of verkoop van gas en gassilinders, videospeletjies of snoekertafels.
(g) Bedryfsure mag nie die tydperk tussen 6h30 en 21h00 oorskry nie.
(h) Die bedryf van 'n huiswinkel mag nie 'n publieke steurnis veroorsaak nie.
(i) Parkering en toegang daartoe moet op die erf voorsien word soos omskryf in artikel 17.1, tot bevrediging van die Raad.
(j) Verlof om 'n huiswinkel te bedryf word aan 'n bepaalde ondernemer wat van 'n bepaalde grondeenheid handel dryf toegestaan, en dit is nie oordraagbaar nie.

Huistaverne

5.1.11 Wanneer die Raad toestemming vir 'n huistaverne gee, mag die Raad die volgende voorwaardes voorskryf, maar is nie daartoe beperk nie:
(a) Die omvang en plasing van die deel van die woning wat as huistaverne benut sal word moet duidelik op 'n plan aangedui word, en mag nie 25 m² of 50% van die vloeroppervlakte oorskry nie (met uitsluiting van 'n toilet en stoor), wat ookal die kleinste is.
(b) Benewens die huistaverne, moet die grond 'n wooneenheid bevat wat deur die eienaar van die huistaverne bewoon moet word.
(c) Die raad mag die maksimum-aantal klante beperk, asook die tye wat die taverne oop mag wees, en die aantal personeel van die taverne.
(d) Die Raad mag strukturele veranderinge vir brand- of gesondheidsredes vereis, om te verseker dat die bedryf van die huistaverne 'n minimale impak op omliggende grond sal hê.
(e) Die volgende gebruike word nie by 'n huistaverne toegelaat nie: video-speletjies, vermaaklikheidslokaal, diskoteek.
(f) Die eienaar van 'n huistaverne word verplig om 'n dranklisensie kragtens die betrokke wetgewing te bekom. Indien die dranklisensie teruggetrek of opgeskort sou word, sal die Raad se verlof vir die bedryf van 'n huistaverne outomaties verval.
(g) Slegs een nie-verligte naambord, van nie groter nie as 0,5 m², word toegelaat. Sodanige bord mag slegs die naam van die eienaar, die naam van die onderneming en die aard van die kleinhandel bedryf aandui.
(h) Die bedryf van 'n huistaverne mag nie 'n publieke steurnis veroorsaak nie.
(i) Parkering en toegang daartoe moet op die erf voorsien word soos omskryf in artikel 17.1, of soos deur die Raad bepaal.
(j) Verlof om 'n huistaverne te bedryf word toegestaan aan 'n bepaalde ondernemer wat die saak op 'n bepaalde grondeenheid bedryf, en dit is nie oordraagbaar nie.

5.2 ENKELWONINGSONE 2: LANDGOED-BEHUISING (SR2)

Doel

Die doel van die Enkelwoning 2: Landgoed-behuising is om 'n hoë mate van soepelheid aan lae tot mediumdigtheid woongebiede met 'n eiesoortige aard en ontwerp te gee. Dit sluit 'n kenmerkende fasiliteit in, soos 'n gholfbaan, perdry fasiliteite, of 'n spesifieke intensiewe landboubedryf, of natuurbewaring. Dit is geskik vir woongebiede wat onder beheer van 'n eienaarsvereniging staan, met toegangsbeheer en gekoördineerde ontwerp-vereistes. Voorbeelde is golf-oorde, ruitery-oorde, 'n wingerd-landgoed of 'n omgewingsbewaring-landgoed. Hierdie sone sluit nie vakansie-oorde in nie.

Gebruik van grond

5.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: woonhuise, aftreedorp, groepbehuising, privaat oopruimte, natuurbewaring.

(b) **Vergunningsgebruike**: restaurant, hotel, vergaderplek, vakansie-akkommodasie, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

5.2.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Die Raad mag, onderworpe aan die voorwaardes gestel in artikel 3.4, voorwaardes stel vir die gebruik van geboue en grond, digtheid, hoogte, dekking, uitleg, ontwerp van geboue, oopruimte, landskap-uitleg, parkering, toegang, en bestuur van die natuurlike omgewing.

(b) Aansoekers moet die volgende aansoeke indien en die Raad se goedkeuring daarvoor kry:
(i) 'n plan vir die ontwikkeling van die perseel, kragtens artikel 16.5;
(ii) 'n grondwet van 'n eienaarsvereniging soos bedoel in die Beplanningswet;
(iii) argitektoniese riglyne en 'n stelsel vir argitektoniese beheer, en
(iv) 'n plan vir die bestuur van die natuurlike omgewing kragtens artikel 4.6.

(c) Die erf moet ontwikkel word:
(i) volgens die terreinontwikkelingsplan, argitektoniese riglyne en plan vir die bestuur van die natuurlike omgewing soos dit deur die Raad goedgekeur is, en
(ii) tot bevrediging van die Raad.

5.3 ENKELWONINGSONE 3: OPGRADEERBARE BEHUISING (SR3)

Doel

Die doel van Enkelwoningsone 3: Opgradeerbare behuising is om vir die opgradering van informele vestiging na formele vestiging, en die opgradeerbaarheid van huise, voorsiening te maak. Met in agneming van die werklikhede van arm gemeenskappe, is die voorwaardes van ontwikkeling nie beperkend nie en die skep van plaaslike werksgeleenthede word binne hierdie sone aangemoedig. Waar sodanige gebied volgens die Raad se mening toepaslik opgegradeer is, word voorsien dat hierdie sone na Enkelwoningsone 1 of 'n ander sone hersoneer kan word.

Gebruik van grond

5.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike:** woonhuis, skakelhuise, ryhuise, tweede woning of dubbelwoonhuis, tuisbedryf, verhuur van kamers, gastekamers, huiswinkel .

(b) **Vergunningsgebruike**: dagsorgsentrum, plek van onderrig, huistaverne.

5.3.2 Benewens die gebruike in 5.3.1 gelys, word die volgende bykomende gebruike in hierdie sone toegelaat. Die okkupeerder van enige woonhuis, tweede woning, dubbelwoonhuis of skuiling mag sodanige eenheid gebruik vir sosiale, opvoedkundige godsdienstige gebruike, beroepsbeoefening of sakedoeleindes, onderhewig aan die volgende voorwaardes :
(a) die oorheersende gebruik van die grond moet residensieel bly, en
(b) die betrokke gebruik mag nie afbreuk doen aan die aangenaamheid van die buurt nie.

Voorwaardes van ontwikkeling

5.3.3 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Dekking:** Maksimum dekking is 80 %.

(b) **Hoogte:** Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie.

(c) Boulyne:

Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel16.2, behalwe dat die afstand wat 'n muur van 'n sy- of agtergrens moet wees om vensters en deure te kan bevat, soos bepaal in artikel16.2.1(c)(i), verminder word van 1,5 m na 1,0 m vir hierdie sone:

(i) Die straatboulyn is 1,0 m.

(ii) Die kantboulyn is 1,0 m, behalwe waar daar 'n munisipale riool langs 'n erf se sygrens loop, of beplan word, in welke geval die Raad op 'n 3,0 m kantboulyn kan aandring, en behalwe verder dat:
- (aa) waar beide eienaars van twee naasliggende erwe daartoe instem, kan die kantboulyn op beide erwe, met die toestemming van die Raad, nul wees op die gemeenskaplike grens, op voorwaarde dat die boulyne op die ander sygrens van elk van die twee erwe minstens 1,0 m moet wees, en
- (bb) dat sodanige nul kantboulyn alleen toegepas kan word as daar nie 'n munisipale riool op die betrokke sygrens is nie.

(iii) Die agterste boulyn is 1,0 m, behalwe waar daar 'n munisipale riool langs 'n erf se agterste grens loop, of beplan word, in welke geval die agterste boulyn 3,0 m is, en behalwe verder dat:
- (aa) Waar beide eienaars van twee erwe met 'n gemeenskaplike agtergrens daartoe instem, kan die agterste boulyn op beide erwe, met die toestemming van die Raad, nul wees op die gemeenskaplike grens, op voorwaarde dat die boulyne op die sygrense van elk van die twee erwe minstens 1,0 m moet wees, en
- (bb) dat sodanige nul agterste boulyn alleen toegepas kan word as daar nie 'n munisipale riool op die betrokke agterste grens is nie.

(d) Motorhuise en -afdakke

Motorhuise en –afdakke mag binne die boulyn opgerig word onder omstandighede soos vervat in artikel16.2.

(e) Parkering en toegang

(i) Parkering moet op die grondeenheid volgens onderstaande tabel voorsien word:

Gebruik van grond of gebou	Parkeerstandaard
Skuiling	Geen parkering word vereis nie.
Woonhuis, dubbel woonhuis, tweede woning, tuisbedryf, gastekamers, huurkamers.	Een parkeerplek mits die Raad dit verlang.
Plek van onderrig, plek van aanbidding, gastehuis, huiswinkel, huistaverne.	Soos deur die Raad vereis

(ii) Erwe in hierdie sone is, behalwe vir 'n huistaverne, vrygestel van die vereistes van artikel17.1, wat verband hou met parkering en toegang.

HOOFSTUK 6:
ALGEMENE WOON- & AKKOMMODASIE SONES

BELEID

Die volgende breë beleid en beginsels geld in die algemene woonsone tensy hierdie beleid en beginsels opgehef word deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ruimtelike ontwikkelingsraamwerk:

(i) Die ontwikkeling van 'n hoër digtheid bewoning teen 'n verskeidenheid van digthede moet aangemoedig word om die druk van stedelike groei beter te kan bestuur en om stedelike ylverspreiding teen te werk.

(ii) Genoegsame publieke oopruimte moet in hoër-digtheid residensiële ontwikkelings voorsien word.

(iii) Binne die algemene woonsones is daar beheerde geleenthede vir tuisbedrywe en vir lae-intensiteit gemengde gebruike. Dit is egter belangrik om hierdie behoeftes op te weeg teen die noodsaaklikheid om die aard en aangenaamheid van die woongebied te beskerm.

6.1 ALGEMENE WOONSONE 1: GROEPBEHUISING (GR1)

Doel

Die doel van Algemene Woonsone 1: Groepbehuising is om medium-digtheid residensiële ontwikkeling, met 'n gekoördineerde ontwerp aan te moedig, waar spesiale aandag gegee word aan estetiek, argitektoniese vorm en die

onderlinge verband tussen elemente van die groepbehuising-skema. Dit is belangrike om hoër digthede te balanseer met geskikte oopruimtes en fasiliteite vir die gemeenskap.

Gebruik van grond

6.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruike:

(i) Op die groepperseel is: groepbehuising, aftree-oord, woonhuis.

(ii) Op groeperwe is: groephuis, tuisbedryf.

(b) Vergunningsgebruike: op die groepperseel: dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

6.1.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing vir groepbehuising en aftree-dorpe:

(a) Beginsels van ontwerp

(i) Die beginsels soos vervat in die definisie van "groepbehuising" moet gevolg en toegepas word.

(ii) Spesiale aandag moet gewy word aan estetiek, argitektoniese koördinering, stedelike ontwerp en landskap-uitleg.

(b) Digtheid

Die maksimum-bruto digtheid is 30 wooneenhede per hektaar op 'n groepbehuising en aftree-dorp perseel, met die voorbehoud dat die Raad 'n laer digtheid mag vereis as die Raad sodanige laer digtheid noodsaaklik ag vir topografiese of beplanningsredes, of om die natuurlike omgewing te beskerm.

(c) Dekking

Die maksimum dekking op 'n groeperf is 60%.

(d) Hoogte

(i) Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie, met die voorbehoud dat, waar die helling van die grond steiler as 1 in 5 is, die hoogte kragtens artikel(ii) hieronder aangepas kan word.

(ii) Waar die hoogte kragtens hierdie artikelbepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale hoogte bo grondvlak oorskry nie van 6,0 m vir 'n platdak-gebou, of 8,0 m vir 'n skuins- of staandak-gebou, met die voorbehoud dat, by 'n skuins- of staandak-gebou slegs die dakstruktuur die hoogte van 6,0 m mag oorskry.

(e) Oopruimte

(i) Elke wooneenheid moet toegang tot publieke of gemeenskaplike oopruimte op die groepperseel hê, paaie, dienswerwe en parkeerareas uitgesluit.

(ii) Die gemeenskaplike oopruimtes moet in totaal minstens 200 m^2 groot wees, of 10% van die bruto oppervlakte van die groepperseel, wat ook al die grootste is.

(iii) Die vorm en ligging moet van die gemeenskaplike oopruimte moet van so 'n aard wees, dat dit geleentheid sal bied vir ontspanningsgebruik deur inwoners.

(f) Gemeenskaplike dienswerf

(i) In elke groepperseel moet 'n gemeenskaplike dienswerf voorsien word, tot bevrediging van die Raad, van voldoende oppervlakte vir die tydelike berging van huishoudelike afval.

(ii) Die dienswerf moet so geleë wees dat afval maklik verwyder kan word.

(iii) Die dienswerf moet van die straat afgeskerm word met 'n muur of mure van 1,8 m hoogte.

(g) Terugset

(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens van 'n eksterne straat of strate waaraan die groepbehuising-perseel grens, 6,5 m van die middellyn van sodanige straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 13 m is.

(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(h) Boulyne

Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel 16.2:

(i) Die straatboulyn op eksterne strate waaraan die groepbehuising-perseel grens, is 3,0 m, onderhewig aan die terugset-voorskrif van (g)(i) hierbo, behalwe waar die straat 'n verklaarde pad is, in welke geval dit 5,0 m is.

(ii) Straatboulyne op strate in die groepbehuising-perseel kan nul wees, behalwe dat alle motorhuise minstens 4,5 m teruggesit moet wees, om veilige parkering en verkeersvloei te verseker.

(iii) Agterste en kantboulyne mag nul wees tensy die Raad 'n boulyn vir brandweer-doeleindes vereis, of waar 'n groepbehuising-perseel aan 'n ander sone of 'n ander groepbehuising perseel grens, in welke geval die kant- en agterste boulyne 3,0 m moet wees.

(i) Parkering en toegang

(i) Parkering en toegang daartoe moet kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(ii) Die vereiste parkering mag voorsien word by elke groephuis of, gedeeltelik of in geheel, op 'n gemeenskaplike parkeerarea.

(j) Breedte van interne paaie

(i) Die minimum breedte van 'n padreserwe in die groepbehuising-perseel is 8,0 m, met die voorbehoud dat die Raad 'n breër padreserwe mag vereis waar dit meen dat die verkeersvolume of lengte van die pad sodanige breedte regverdig.

(ii) By doodloopstrate moet voorsiening gemaak word vir die omdraai van voertuie, soos bepaal in artikel 17.2.

(k) Maksimum grootte van groepbehuising-perseel

Groepbehuising-persele moet verkieslik nie groter as twee hektaar wees nie om te verseker dat ontwikkelinge esteties aantreklik is. Die Raad kan groter ontwikkelings oorweeg indien die aansoeker, tot bevrediging van die Raad, die ontwikkeling in esteties aanvaarbare groottes verdeel.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

6.1.3 'n Ontwikkelingsplan vir die voorgestelde groephuis-skema moet ingedien word tot bevrediging van die Raad en goedkeuring is onderworpe aan die voorskrifte van artikel16.5.

Eienaarsvereniging

6.1.4 Die Raad kan vereis dat 'n eienaarsvereniging ingestel word soos voorgeskryf in die Beplanningswet.

Tuisbedryf en professionele gebruik

6.1.5 Die voorwaardes vervat in artikel 5.1.7 geld vir tuisbedryf en professionele gebruik in hierdie sone, behalwe dat die geskrewe toestemming van die betrokke eienaarsvereniging ook verkry moet word.

6.2 ALGEMENE WOONSONE 2: DORPSHUISE (GR2)

Doel

Die doel van die Algemene Woonsone 2: Dorpshuise is om residensiële ontwikkeling aan te moedig wat digter is as dié van Algemene Woonsone 1, terwyl dit nog steeds klem lê op koördinering van ontwerp en 'n beperkte hoogte het. Hierdie sone het besondere vereistes vir plasing, soos nabyheid aan publieke vervoer en geriewe. Dit moet nie lukraak geplaas word sonder inagneming van die beskikbaarheid van oopruimte en gemeenskapsgeriewe nie.

Gebruik van grond

6.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruike:

(i) Op die dorpshuis-perseel is: dorpshuise, aftree-dorp, woonhuis.

(ii) Op dorpshuis-erwe is: dorpshuis, tuisbedryf.

(b) Vergunningsgebruike: op dorpshuis-perseel: woonstelle, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

6.2.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing vir dorpshuis-skemas en aftree-dorpe:

(a) Beginsels van ontwerp

(i) Die beginsels soos vervat in die definisie van "dorpsbehuising" moet gevolg en geïmplementeer word.

(ii) Spesiale aandag moet gewy word aan estetiek, argitektoniese koördinering, stedelike ontwerp en landskap-uitleg.

(b) Digtheid

Die maksimum-bruto digtheid is 50 wooneenhede per hektaar op 'n dorpshuis-perseel, met die voorbehoud dat die Raad 'n laer digtheid mag vereis as die Raad sodanige laer digtheid noodsaaklik ag vir topografiese of beplanningsredes, of om die natuurlike omgewing te beskerm.

(c) Dekking

Die maksimum dekking op 'n dorpshuis-erf is 65%.

(d) Hoogte

(i) Geen gebou mag 'n hoogte van drie verdiepings oorskry nie, met die voorbehoud dat, waar die helling van die grond steiler is as 1 in 5, die hoogte kragtens artikel(ii) hieronder aangepas kan word.

(ii) Waar die hoogte kragtens hierdie artikelbepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale hoogte bo grondvlak oorskry nie van 9,0 m vir 'n platdak-gebou, of 11,0 m vir 'n skuins- of staandak-gebou, met die voorbehoud dat, by 'n skuins- of staandak-gebou, slegs die dakstruktuur die hoogte van 9,0 m mag oorskry.

(e) Oopruimte

(i) Elke wooneenheid moet toegang tot publieke of gemeenskaplike oopruimte op die dorpshuis-perseel hê, paaie, dienswerwe en parkeerareas uitgesluit.

(ii) Die gemeenskaplike oopruimte moet in totaal minstens 200 m^2 groot wees, of 10% van die bruto oppervlakte van die dorpshuis-perseel, wat ook al die grootste is.

(iii) Die vorm en ligging moet van die gemeenskaplike oopruimte moet van so 'n aard wees, dat dit geleentheid sal bied vir ontspanningsgebruik deur inwoners.

(f) Gemeenskaplike dienswerf

(i) In elke dorpshuis-perseel moet 'n gemeenskaplike dienswerf voorsien word, tot bevrediging van die Raad, van voldoende oppervlakte vir die tydelike berging van huishoudelike afval.

(ii) Die dienswerf moet so geleë wees dat afval maklik verwyder kan word.

(iii) Die dienswerf moet afgeskerm word van die straat met 'n muur of mure van 1,8 m hoogte.

(g) Terugset

(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens van 'n eksterne straat of strate waaraan die dorpshuis-perseel grens, 6,5 m van die middellyn van sodanige straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 13 m is.

(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(h) Boulyne

Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel16.2:

(i) Die straatboulyn op eksterne strate waaraan die dorpshuis-perseel grens, is 3,0 m, onderhewig aan die terugset-voorskrif van (g)(i) hierbo, behalwe waar die straat 'n verklaarde pad is, in welke geval dit 5,0 m is.

(ii) Straatboulyne op strate in die dorpshuis-perseel kan nul wees, behalwe dat alle motorhuise minstens 4,5 m teruggesit moet wees, om veilige parkering en verkeersvloei te verseker.

(iii) Agterste en kantboulyne mag nul wees tensy die Raad 'n boulyn vir brandweer-doeleindes vereis, of waar 'n dorpshuis-perseel aan 'n ander sone of 'n ander dorpshuis-perseel grens, in welke geval die kant- en agterste boulyne 3,0 m moet wees.

(i) Parkering en toegang

(i) Parkering en toegang daartoe moet kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(ii) Die vereiste parkering mag voorsien word by elke groephuis of, gedeeltelik of in geheel, op 'n gemeenskaplik parkeerarea.

(j) Breedte van interne paaie

(i) Die minimum breedte van 'n padreserwe in die dorpshuis-perseel is 8 m, met die voorbehoud dat die Raad 'n breër padreserwe mag vereis waar dit meen dat die verkeersvolume of lengte van die pad sodanige breedte regverdig.

(ii) By doodloopstrate moet voorsiening gemaak word vir die omdraai van voertuie, soos bepaal in artike17.2.

(k) Maksimum grootte van dorpsbehuising-perseel

Dorpsbehuising-persele moet verkieslik nie groter as twee hektaar wees nie om te verseker dat ontwikkelinge esteties aantreklik is. Die Raad kan groter ontwikkelings oorweeg indien die aansoeker, tot bevrediging van die Raad, die ontwikkeling in esteties aanvaarbare groottes verdeel.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

6.2.3 'n Ontwikkelingsplan vir die voorgestelde dorpshuis-skema moet ingedien word tot bevrediging van die Raad en goedkeuring is onderworpe aan vir voorskrifte van artikel 16.5.

Eienaarsvereniging

6.2.4 Die Raad kan vereis dat 'n eienaarsvereniging ingestel word soos voorgeskryf in die Beplanningswet.

Voorwaardes vir die bou van woonstelle

6.2.5 Die Raad mag sy toestemming gee vir woonstelle as deel van 'n dorpshuis-skema, met die voorbehoud dat die woonstelle nie 'n hoogte van drie verdiepings oorskry nie, en ook nie die digtheidsvereiste oorskry nie, en dat die ontwerpbeginsels soos vervat in die definisie van dorpsbehuising ook op die woonstelle toegepas word.

Tuisbedryf en professionele gebruik

6.2.6 Die voorwaardes vervat in artikel5.1.7 geld vir tuisbedryf en professionele gebruik in hierdie sone, behalwe dat die geskrewe toestemming van die betrokke eienaarsvereniging ook verkry moet word.

6.3 ALGEMENE WOONSONE 3: WOONSTELBLOKKE (GR3)

Doel

Die doel van Algemene Woonsone 3: Woonstelblokke is om hoër-digtheid residensiële ontwikkeling te bevorder. Die oorheersende gebruik binne hierdie sone is residensieel, maar beperkte ontwikkeling van gemengde gebruike mag met die Raad se toestemming gedoen word. Hierdie sone het besondere vereistes vir ligging, soos nabyheid aan vervoer en geriewe en dit moet nie lukraak geplaas word sonder behoorlike inagneming van die beskikbaarheid van oopruimte en gemeenskapsfasiliteite nie .

Gebruik van grond

6.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: woonstelle, woongebou, gastehuis, groepbehuising, dorpshuise, aftree-dorp, woonhuis.

(b) **Vergunningsgebruike**:
(i) op die perseel is: hotel, inrigting, plek van onderrig, vergaderplek, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie;
(ii) in wooneenhede in woonstelblok is: tuisbedryf.

Voorwaardes van ontwikkeling

6.3.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing vir woonstelle, en vir woongeboue en hotelle in die Algemene Woonsone 3:

(a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor mag nie 1,6 oorskry nie.

(b) **Dekking**
Maksimum-dekking is 40%.

(c) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n hoogte van vier verdiepings oorskry nie.

(d) **Terugset**
(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 6,5 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 13 m is.
(ii) Die voorskrifte vervat in artikel16.2.4 geld.

(e) **Boulyne**
Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel16.2:
(i) Die straatboulyn is 5,0 m, onderhewig aan die terugset-voorskrif (d)(i) hierbo.
(ii) Die kant-en agterste boulyne vir die verskillende verdiepings wissel volgens die betrokke verdieping, en word bepaal volgens die tabel hieronder:

Verdieping van die gebou	Kant- en agterste boulyn van die verdieping
Derde verdieping en laer	4,5 m
Vierde verdieping	6,0 m

(f) **Oopruimte**
(i) Elke wooneenheid in 'n woonstelblok, woongebou of hotel in hierdie sone moet toegang tot publieke of gemeenskaplike oopruimte op die perseel hê, wat privaat en gemeenskaplike oopruimte mag insluit, maar paaie, dienswerwe en parkeerareas uitsluit.
(ii) Die gesamentlike oopruimte moet 'n minimum van 10% van die bruto-erfoppervlakte beslaan, en sodanige buitelug leefarea moet 'n redelike vorm en ligging hê sodat dit geleentheid sal bied vir ontspanningsgebruik deur inwoners. Dit mag oop binnehowe binne die kompleks insluit.

(g) **Gemeenskaplike dienswerf**
(i) In elke perseel moet 'n gemeenskaplike dienswerf voorsien word, tot bevrediging van die Raad, van voldoende oppervlakte vir die tydelike berging van huishoudelike afval.
(ii) Die dienswerf moet so geleë wees dat afval maklik verwyder kan word.
(iii) Die dienswerf moet afgeskerm word van die straat met 'n muur of mure van 1,8 m hoogte.

(h) Parkering en toegang
Parkering en toegang daartoe moet op die perseel kragtens artikel17.1 voorsien word.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

6.3.3 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel16.5, vereis.

Groepbehuising en dorpsbehuising

6.3.4 Die ontwikkelingsreëls wat geld vir groepbehuising in Algemene Woonsone 1 en dorpsbehuising en Algemene Woonsone 2 geld ook vir groepbehuising en dorpsbehuising in hierdie sone.

Inrigting, plek van onderrig, vergaderplek

6.3.5 Die ontwikkelingsreëls wat geld vir 'n inrigting, plek van onderrig en 'n vergaderplek in Gemeenskapsones 1 en 3 geld ook vir hierdie sone. Maar in gevalle waar die inrigting, plek van onderrig of vergaderplek binne 'n gebou is wat ook as woonstelle of 'n woongebou gebruik word, dan geld die vereistes vir dekking, hoogte van gebou en boulyne van woonstelle of woongebou.

Hotel

6.3.6 As 'n vergunning verleen word om 'n hotel in hierdie sone te bou, geld die ontwikkelingsreëls van hierdie sone.

Tuisbedrywe en professionele gebruik

6.3.7 Die Raad mag goedkeuring vir 'n tuisbedryf of professionele gebruik in hierdie sone gee, met die voorbehoud dat:
(a) geen aansoek om goedkeuring oorweeg sal word tensy die aansoeker vooraf die geskrewe toestemming van die betrokke eienaarsvereniging, of eienaar van die blok woonstelle, verkry het nie, en
(b) as die Raad sy toestemming gee, mag die Raad voorwaardes stel wat sal insluit, of selfs meer beperkend wees as, die voorwaardes vervat in 5.1.7.

6.4 ALGEMENE WOONSONE 4: GASTEHUIS (GR4)

Doel

Die doel van Algemene Woonsone 4: Gastehuis is om voorsiening te maak vir toeriste akkommodasie in 'n huislike atmosfeer.

Gebruik van grond

6.4.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruike: gastehuis, woonhuis.

(b) Vergunningsgebruike: woongebou, woonstelle, konferensiesentrum.

Voorwaardes van ontwikkeling

6.4.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Vloerfaktor
Die vloerfaktor mag nie 1,0 oorskry nie.

(b) Dekking
Die maksimum-dekking is 50%.

(c) Hoogte
Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie.

(d) Terugset
(i) Waar 'n gastehuis 10 of meer verhuurbare kamers het, mag die Raad vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 6,5 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat of strate smaller as 13 m is.
(ii) Die voorskrifte vervat in artikel16.2.4 geld.

(e) Boulyne
Onderhewig aan artikel16.2 is die boulyne soos volg:
(i) Straatboulyn: 4,0 m.
(ii) Kantboulyne: 3,0 m.
(iii) Agterste boulyn: 3,0 m.

(f) Parkering en toegang
Parkering en toegang moet op die perseel kragtens artikel 17.1 voorsien word.

Reëls vir die bedryf van 'n gastehuis

6.4.3 Die Raad mag die volgende voorwaardes voorskryf vir die bedryf van 'n gastehuis, maar is nie beperk daartoe nie:

(a) Nie meer nie as sestien kamers per erf mag as kamers vir betalende gaste gebruik word nie.

(b) 'n Register van gaste en loseerders moet gehou word, en ingevul word as kamers verhuur word, en hierdie register moet op versoek beskikbaar wees vir inspeksie deur 'n amptenaar van die Raad.

(c) Kamers vir gaste mag nie verander word in, of gebruik word as, aparte wooneenhede nie.

(d) Maaltye mag slegs aan gaste of loseerders wat in die gastehuis loseer bedien word.

(e) Geen advertensie behalwe 'n enkele onverligte teken of kennisgewing, wat nie oor die straat uitsteek nie, mag vertoon word. So 'n teken mag nie groter as 0,5 m^2 in oppervlakte wees nie.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

6.4.4 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

HOOFSTUK 7:
SAKESONES

BELEID

Die volgende breë beleid en beginsels geld vir sakesones, tensy hierdie beleid en beginsels vervang word deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

(i) Die doel van die sakesones is om ruimte te bied vir 'n breë verskeidenheid ekonomiese bedrywighede, wat gemengde grondgebruike kan insluit soos residensiële en gemeenskapsfasiliteite. Die verskillende sakesones maak voorsiening vir verskillende vlakke van intensiteit van ontwikkeling.

(ii) Voorsiening word gemaak om, waar toepaslik, gedetailleerde stedelike ontwerp-kriteria aan te moedig om 'n spesifieke soort stedelike omgewing en verskeidenheid van gebruike te behaal.

(iii) Die sakesones is bedoel om aan te pas by die skaal en ontwikkelingsdigtheid van die omliggende gebied. Lae intensiteit sakesones is geskik vir plaaslike buurt-winkeltjies, terwyl hoë digtheid sakesentra, geskik vir 'n sentrale sakekern, 'n volledige spektrum van versoenbare grondgebruike moet voorsien.

(iv) Vanweë padtoegang- en ander implikasies word spesifieke sakesones voorsien vir petrol-diensstasies en die ontwikkeling wat daarmee gepaard gaan.

7.1 SAKESONE 1: LAE INTENSITEIT SAKE (B1)

Doel

Die doel van Sakesone 1: Lae Intensiteit Sake is om voorsiening te maak vir lae intensiteit en gemengde gebruik ontwikkeling wat in 'n woonbuurt se behoeftes vir daaglikse goedere en persoonlike dienste sal voorsien. Sodanige ontwikkeling moet van beperkte omvang wees en van so 'n aard dat dit binne die omliggende woongebied geïntegreer kan word, sonder om die aangenaamheid van die buurt nadelig te raak.

Gebruik van grond

7.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: sakeperseel, kantore, woonstelle en woongebou bo die grondverdieping, publieke parkering, woonhuis.

(b) **Vergunningsgebruike**: restaurant, drankwinkel, diensbedryf, vermaaklikheidsplek, vergaderplek, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

7.1.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor op die erf moet nie 1,8 oorskry nie.

(b) **Dekking**
Die maksimum-dekking is 80% vir die grondverdieping, en 50% vir die tweede en derde verdiepings.

(c) **Hoogte**
(i) Geen gebou mag 'n hoogte van drie verdiepings oorskry nie.

(ii) Ondanks die definisie van "verdieping" mag die grondverdieping van 'n gebou in Sakesone 1, gemeet van die grondverdieping se vloer tot by die vloeroppervlakte van die volgende vloer, 4,0 m hoog wees.

(d) Terugset

(i) Die Raad mag vereis dat alle geboue of strukture op die erf minstens 6,5 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die betrokke straat smaller as 13 m is.

(ii) Die voorwaardes vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) Straatboulyn

Die straatboulyn is nul, onderhewig aan:

(i) die terugset-voorskrif van (d)(i) hier bo;

(ii) 'n 5,0 m straatboulyn mag vereis word waar die straatgrens aan 'n verklaarde pad grens;

(iii) klein argitektoniese versierings of sonskerms mag verder as die straatboulyn uitsteek, op voorwaarde dat sodanige versierings of skerms bokant grondverdieping-vlak aangebring is en nie meer as 500 mm verby die straatboulyn uitsteek nie.

(f) Kant- en agterste boulyne

(i) Die kant- en agterste boulyne mag nul wees vir die grondverdieping, met die voorbehoud dat:

(aa) 'n gebou of deel van 'n gebou wat op die kant- of agterste boulyn opgerig word geen deure, vensters, lugreëling- of ander openinge in enige muur op sodanige grens het nie, tensy die Raad tevrede is dat sodanige openinge nie enige toekomstige ontwikkeling op aanliggende grond-eenhede nadelig sal raak nie, en

(bb) waar 'n Sakesone 1 grondeenheid 'n gemeenskaplike kant- of agtergrens met 'n Enkel of Algemene Woonsone het, is die kant- en agterste boulyn van die Sakesone 1 grond 3,0 m, onderworpe aan die voorskrifte van artikel 16.2.

(ii) Die kant en agterste boulyn bo die grondverdieping is 4,5 m.

(g) Oorskryding deur veranda of balkon

Die Raad mag vereis, en mag toelaat, dat 'n veranda of balkon die straatboulyn oorskry, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

(i) die veranda mag nie nader as 500 mm uitsteek aan 'n vertikale vlak wat loodreg is op die voorgestelde randsteen wat die sypaadjie-grens is nie;

(ii) Geen gedeelte van 'n veranda wat uitsteek mag minder as 2,8 m bokant die grond wees nie;

(iii) die Raad mag meer beperkende voorwaardes stel oor die afmetings, ontwerp en materiaal van die veranda of balkon.

(iv) Die eienaar moet 'n oorskrydingsooreenkoms met die Raad aangaan.

(h) Straathoeke

Die Raad mag vereis dat die eienaar van 'n gebou wat opgerig gaan word by 'n straathoek wat die Raad as belangrik beskou, argitektoniese aspekte in die gebou inkorporeer wat klem plaas op die hoek en wat die belangrikheid van voetganger-beweging om die hoek beklemtoon. Sulke elemente kan insluit die afsny van die hoek van die gebou, 'n oordekte deurloop, 'n plaza of ander elemente.

(i) Parkering en toegang

(i) Parkering en toegang daartoe moet op die perseel kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(ii) Om die aangenaamheid van die straatvlak te verhoog, mag die Raad vereis dat geen parkering op die erf of binne 'n gebou nader as 10 m aan die straatgrens geleë mag wees nie.

(j) Laaigeriewe

Die Raad mag vereis dat laaigeriewe op die perseel voorsien word soos omskryf in artikel 17.3.

(k) Afskerming

Die raad mag vereis dat:

(i) enige deel van die erf wat vir die stoor of laai van goedere gebruik word, afgeskerm word met 'n geskikte baksteen- of betonmuur, of deur landskapering;

(ii) enige buitenshuise dienswerf of toerusting wat vir 'n gebou se onderhoud benodig word, hetsy op die dak, aan die kant van die gebou of op die grond, moet op geskikte wyse uit sig uit afgeskerm word, en sodanige skerm of bedekking moet argitektonies inpas by die gebou se boumateriaal, kleur, vorm en grootte, tot die Raad se bevrediging.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

7.1.3 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

7.2 SAKESONE 2: HOË-INTENSITEIT SAKE (B2)

Doel

Die doel van Sakesone 2 is om voorsiening te maak vir gemengde gebruik ontwikkeling en hoë-intensiteit algemene sakebedrywe, om 'n breë opvanggebied te bedien.

Gebruik van grond

7.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: sakeperseel, kantore, diensbedryf, restaurant, woonstelle en woongebou bo die grondverdieping, publieke parkering.

(b) **Vergunningsgebruike**: nywerheidskorwe, ligte nywerheid, gelisensieerde hotel, drankwinkel, begrafnisonderneming, diensstasie, inrigting, vergaderplek, onderrigplek, vermaaklikheidsplek, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie. Woonstelle en woongeboue op die grondvloer.

Voorwaardes van ontwikkeling

7.2.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Vloerfaktor
Die vloerfaktor op die erf moet nie 2,3 oorskry nie onderhewig aan (j) hieronder.

(b) Dekking
Die maksimum dekking is 80% vir die grondvloer en 50% vir die tweede, derde en vierde verdiepings.

(c) Hoogte
(i) Geen gebou mag 'n hoogte van vier verdiepings oorskry nie.
(ii) Ondanks die definisie van "verdieping" mag die grondverdieping van 'n gebou in Sakesone 2, gemeet van die grondverdieping se vloer tot by die vloeroppervlakte van die volgende vloer, 4,0 m hoog wees.

(d) Terugset
(i) Die Raad mag vereis dat alle geboue of strukture op die erf minstens 8,0 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die betrokke straat smaller as 16 m is.
(ii) Die voorwaardes vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) Straatboulyn
Die straatboulyn is nul, onderhewig aan:
(i) die terugset-voorskrif (d)(i) hier bo;
(ii) 'n 5,0 m straatboulyn mag vereis word waar die straatgrens aan 'n verklaarde pad grens;
(iii) klein argitektoniese versierings of sonskerms mag verder as die straatboulyn uitsteek, op voorwaarde dat sodanige versierings of skerms bokant grondverdieping-vlak aangebring is en nie meer as 500 mm verby die straatboulyn uitsteek nie.

(f) Kant- en agterste boulyne vir die grondverdieping
Die kant-en agterste boulyne mag nul wees, met die voorbehoud dat:
(i) 'n gebou of deel van 'n gebou wat op die kant of agterste boulyn opgerig word geen deure, vensters, lugreëling- of ander openinge in enige muur op sodanige grens het nie, tensy die Raad tevrede is dat sodanige openinge nie enige toekomstige ontwikkeling op aanliggende grond-eenhede nadelig sal raak nie, en
(ii) waar die kant- of agterste boulyn van 'n Sakesone 2 grondeenheid teenaan 'n Enkel of Algemene woonsone-grondeenheid geleë is, moet die boulyn in Sakesone 2 minstens 3,0 m van die kant- en agterste grense wees, onderhewig aan artikel 16.2.

(g) Kant- en agterste boulyne vir tweede tot vierde verdiepings
(i) Die kant boulyn kan nul wees vir die eerste 15 m gemeet van die straatgrens of die terugset, wat ookal van toepassing is.
(ii) Verder van die straatgrens, is die kant boulyn, asook die agterste boulyn, vir die verskillende vloere soos aangedui in onderstaande tabel:

Verdieping van die gebou	Kant- en agterste boulyn van die vloer
Tweede en derde verdiepings	4,5 m
Vierde verdieping	6,0 m

(h) Parkering en toegang
(i) Parkering en toegang daartoe moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(ii) Om die aangenaamheid van die straatvlak te verhoog, mag die Raad vereis dat geen parkering op die erf of binne 'n gebou nader as 10 m aan die straatgrens geleë mag wees nie.

(i) Laaigeriewe

Die Raad mag vereis dat laaigeriewe op die perseel voorsien word soos omskryf in artikel 17.3.

(j) Oorskryding deur veranda of balkon

Die Raad mag vereis, en mag toelaat, dat 'n veranda of balkon die straatboulyn oorskry, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

(i) Die veranda mag nie nader as 500 mm uitsteek aan 'n vertikale vlak wat loodreg is op die voorgestelde randsteen wat die sypaadjie-grens is nie.

(ii) Geen gedeelte van 'n veranda wat uitsteek mag minder as 2,8 m bokant die grond wees nie.

(iii) Die Raad mag meer beperkende voorwaardes stel oor die afmetings, ontwerp en materiaal van die veranda of balkon.

(iv) Die eienaar moet 'n oorskrydingsooreenkoms met die Raad aangaan.

(k) Oorskryding van die gebou oor straatgrens

Ondanks die straatboulyn, mag die Raad toestemming gee dat 'n gebou die straatgrens oorskry onderhewig aan die volgende voorwaardes:

(i) Die oorskry-gedeelte mag tot 3,0 m oor die straat boulyn strek, maar mag nie nader as 500 mm uitsteek aan 'n vertikale vlak wat loodreg is op die voorgestelde randsteen wat die sypaadjie-grens is nie.

(ii) Die oorskry-gedeelte moet beperk word tot 'n grondverdieping plus een bykomende verdieping daarbo.

(iii) Die grondverdieping van die oorskryding, met of sonder 'n suile-gang, moet uitsluitlik gebruik word as openbare wandelgang.

(iv) Die oorskryding moet minstens tot 'n hoogte van 2,8 m bo die sypadoppervlakte onbelemmerde kopruimte bied.

(v) Die vloeroppervlakte van die bykomende vloer wat oor die grondvloer van die oorskryding toegelaat word, sal nie bereken word as deel van die maksimum-vloerarea nie.

(vi) Die eienaar moet 'n oorskrydingsooreenkoms met die Raad aangaan.

(l) Publieke wandelgang langs straatgrens

Waar dit sinvol is kan die Raad toestemming verleen dat die eienaar 'n publieke wandelgang met 'n breedte van minstens 3,0 m langs die straatgrens voorsien, en wat oop is na die publieke straat en ten alle tye toeganklik is, dan:

(i) mag die maksimum-vloeroppervlakte van die gebou met sodanige publieke wandelgang vergroot word met tweemaal die oppervlakte van die publieke wandelgang, en

(ii) mag die toelaatbare hoogte van die gebou met een bykomende verdieping vergroot word, welke verdieping minstens 7,5 m teruggesit moet wees van die sy-en agterste grense.

(m) Straathoeke

Die Raad mag vereis dat die eienaar van 'n gebou wat opgerig gaan word by 'n straathoek wat die Raad as belangrik beskou, argitektoniese aspekte in die gebou inkorporeer wat klem plaas op die hoek en wat die belangrikheid van voetganger-beweging om die hoek beklemtoon. Sulke elemente kan insluit die afsny van die hoek van die gebou, 'n oordekte deurloop, 'n plaza of ander elemente.

(n) Afskerming

Die raad mag vereis dat:

(i) enige deel van die erf wat vir die stoor of laai van goedere gebruik word, afgeskerm word met 'n geskikte baksteen- of betonmuur, of deur landskapering;

(ii) enige buitenshuise dienswerf of toerusting wat vir 'n gebou se onderhoud benodig word, hetsy op die dak, aan die kant van die gebou of op die grond, moet op geskikte wyse uit sig uit afgeskerm word, en sodanige skerm of bedekking moet argitektonies inpas by die gebou se boumateriaal, kleur, vorm en grootte, tot die Raad se bevrediging.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

7.2.3 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

Kantoorpark of nywerheidskorf

7.2.4 Die volgende ontwikkelingsreëls geld vir 'n kantoorpark of nywerheidskorf:

(a) Die beginsels soos vervat in die betrokke definisie moet stip nagevolg en toegepas word.

(b) Spesiale aandag moet gewy word aan estetiek, argitektoniese koördinering, stedelike ontwerp en landskap-uitleg.

(c) 'n Terreinontwikkelingsplan, tot bevrediging van, en vir goedkeuring deur die Raad, moet kragtens artikel 16.5 ingedien word.

Woonstelle en woongeboue op grondvloer

7.2.5 Waar woonstelle of woongeboue in hierdie sone ook op die grondvloer voorsien word, geld die boulyne soos gespesifiseer in 6.3.2(e) vir Algemene Woonsone 3.

7.3 SAKESONE 3: DIENSSTASIE (B3)

Doel

Die doel van die Sakesone 3: Diensstasie, is om in stedelike gebiede voorsiening te maak vir diensstasies, motor herstelwerke en gepaardgaande bedrywe wat die potensiaal het om 'n negatiewe impak op naasliggende gebiede te kan hê, en om spesifieke vereistes voor te skryf vir die toegang van motors.

Gebruik van grond

7.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: diensstasie.

(b) **Vergunningsgebruike**: openbare garage, winkels, kantore, restaurant, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

7.3.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor op die erf mag nie 1,6 oorskry nie.

(b) **Dekking**
Dekking is 80%.

(c) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie en geen struktuur, insluitend 'n teken, mag 'n hoogte van 8,0 m bo grondvlak oorskry nie.

(d) **Terugset**
(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 8,0 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat of strate smaller as 16 m is.
(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 5,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(f) **Kant- en agterste boulyne**
(i) Die kant- en agterste boulyne mag nul wees vir die grondverdieping, met die voorbehoud dat:
(aa) 'n gebou of deel van 'n gebou wat op die kantboulyn opgerig word geen deure, vensters, lugreëling- of ander openinge in enige muur op sodanige grens het nie, tensy die Raad tevrede is dat sodanige openinge nie enige toekomstige ontwikkeling op aanliggende grondeenhede nadelig sal raak nie, en
(bb) waar die grond 'n gemeenskaplike kantgrens met 'n Enkel of Algemene Woonsone het, is die kant- en agterste boulyn van die Sakesone 3 grondeenheid 3,0 m, onderworpe aan die voorskrifte van artikel 16.2.
(ii) Die kant en agterste boulyn bo die grondverdieping is 4,5 m.

(g) **Parkering en toegang**
(i) Parkering en toegang daartoe moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(h) **Vereistes vir toegang tot die perseel**
(i) Die totale wydte van motor toegangpaaie waar hulle die straatgrens kruis, moet nie 10 m oorskry nie.
(ii) 'n Muur minstens 100 mm breed en 200 mm hoog moet op die straatgrens tussen verskillende ingange opgerig word. Dit moet verder langs sodanige grens verleng word, tensy die grond op 'n ander wyse begrens word.
(iii) Daar mag net twee motor toegangspaaie per perseel wees, tensy die totale lengte van straatgrense 30 m oorskry, en in welke geval 'n derde toegangspad toegelaat mag word.
(iv) By die punt waar dit oor die straatgrens gaan, mag 'n motor toegangspad nie nader wees nie as:
(aa) 30 m van die kruising van 'n verklaarde pad met 'n ander pad met soortgelyke status;
(bb) 30 m van die naaste punt van 'n straatkruising waar verkeer beheer word, of daar voorgestel is dat dit beheer sal word, deur middel van 'n verkeerslig of –eiland;
(cc) 10 m van die hoek van enige ander straatkruising as wat hierbo beskryf word, of, waar die kruising afgeskuins is, 5 m van die punt af waar die afskuinsing die straatgrens ontmoet;

(dd) 1,5 m van 'n sygrens af.

(i) Afskerming
Enige gedeelte van die diensstasie wat vir die herstel van motorvoertuie gebruik word, of vir die stoor van voertuie of onderdele, leë houers soos oliedromme en kratte, of enige skroot van watter aard ookal, moet, as dit nie binnenshuis plaasvind nie, tot bevrediging van die Raad ingesluit word met 'n baksteen- of betonmuur van minstens 1,8 m hoogte.

Alternatiewe ontwikkelingsreëls

7.3.3 Die Raad mag in die plek van die ontwikkelingsreëls in 7.3.2(a) tot (i) hierbo vervat, 'n terreinontwikkelingsplan vir die perseel aanvaar, volgens die voorskrifte van artikel 16.5 opgestel, met die voorbehoud dat die terreinontwikkelingsplan besondere aandag gee aan voorwaardes vir voertuig-toegang, veiligheid by brandstofpompe en –stoorareas, afskerming van areas wat vir onbruikbare motors of stukke van motors, asook leë houers soos oliedromme of enige ander skroot, aangewend word, en die vermindering van visuele stoornis of steurnis van die bedryf van die onderneming vir aangrensende grond.

HOOFSTUK 8
NYWERHEIDSONES

BELEID

Die volgende breë beleid en beginsels geld vir nywerheidsgebiede, tensy sodanige beleid en beginsels deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vervang word.

(i) Die doel van nywerheidsones is om vervaardigings- en verbandhoudende nywerhede te huisves. Sodanige bedrywe strek oor 'n breë spektrum, van ligte nywerhede tot hinderbedrywe wat moontlik 'n hoë negatiewe impak mag hê. Die verskillende sones is gebaseer op die graad van moontlike impak wat verskillende bedrywe en prosesse kan hê.

(ii) Hinderbedrywe moet tot geskikte gebiede beperk word waar risiko's geïdentifiseer en sover moontlik versag kan word.

(iii) Beperkte geleenthede vir vergunningsgebruike wat met nywerheidsgebiede verband hou, soos fabriekswinkels, word voorsien.

8.1 NYWERHEIDSONE 1: LIGTE NYWERHEID (IND1)

Doel

Die doel van Nywerheidsone 1: Ligte Nywerheid is om nywerhede en diensbedrywe te huisves wat sonder hindernis vir ander grond en die breë publiek bedryf kan word. Sulke gebruike mag langs sakegebruike geplaas word en redelik naby aan woongebiede, mits dit nie die aard of aangenaamheid van sodanige ander gebiede sal skaad nie.

Gebruik van grond

8.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruike: Diensbedryf, nywerheidskorf, pakhuis, restaurant, diensstasie, publieke parkering.

(b) Vergunningsgebruike: Openbare garage, winkel, drankwinkel, kantore, volwasse vermaakbedryf, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

(c) Bykomende gebruiksregte wat vir grond in hierdie sone geld is:
Die bedrywer van 'n diensbedryf mag die goedere wat in die geheel of gedeeltelik op die grond vervaardig, verwerk, verpak, gemonteer of voltooi is, in die kleinhandel te koop aanbied, asook enige ander goedere waartoe die Raad mag toestem, met die voorbehoud dat:
(i) die totale vloeroppervlakte wat gewy word aan sodanige verkope nie meer as 10% sal beslaan van die totale vloeroppervlakte van al die geboue op die erf nie, en
(ii) die goedere wat in die kleinhandel te koop aangebied word wat nie op die grond vervaardig, verwerk, gemonteer of voltooi is nie, verband hou met sodanige goedere.

Voorwaardes van ontwikkeling

8.1.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Vloerfaktor
Die vloerfaktor op die erf moet nie 1,6 oorskry nie.

(b) Dekking
Maksimum-dekking is 80%.

(c) Hoogte
Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie.

(d) Terugset

(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 8,0 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 16 m is.

(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) Straatboulyn

Die straatboulyn is 5,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(f) Kantboulyn

(i) Waar 'n buitemuur gebou is van 'n materiaal met een uur vuurweerstand, waar daar geen openinge in sodanige muur is nie, en die erf aan 'n ander nywerheidsone grens, word 'n 0,0 m kantboulyn toegelaat.

(ii) Wanneer die grondeenheid aangrensend is tot 'n sone wat nie 'n nywerheidsone is nie, is die kantboulyn 3,0 m vir die grondverdieping en 4,5 m vir die tweed verdieping.

(iii) In alle ander gevalle geld 'n 3,0 m kantboulyn.

(g) Agterste boulyn

(i) Geen gebou mag nader as 3,0 m aan die agterste grens opgerig word nie, onderhewig aan artikel 16.2.

(ii) Wanneer die grondeenheid aangrensend is tot 'n sone wat nie 'n nywerheidsone is nie, is die agterste boulyn 4,5 m vir die tweede verdieping.

(iii) In gevalle waar 'n gebou tot teenaan albei kantgrense strek en daar geen ander wyse van toegang tot die agterplaas van die gebou as deur die gebou is nie, moet daar ten minste een opening in die agterste buitemuur voorsien word wat toegang tot die agtergrens gee, en sodanige opening moet met outomatiese brandvaste hortjies tot die Raad se bevrediging beskerm word.

(h) Grensmure

As 'n erf 'n grens deel met 'n ander erf wat nie vir nywerheidsdoeleindes gesoneer is nie, mag die Raad vereis dat 'n 1,8 m grensmuur tot sy bevrediging langs die grens opgerig word.

(i) Parkering en toegang

Parkering en toegang daartoe moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(j) Laaiplekke

Laaiplekke moet kragtens artikel 17.3 voorsien word.

(k) Afskerming

Die Raad mag vereis dat enige deel van die erf wat vir die stoor of laai van goedere gebruik word, tot die Raad se bevrediging toegekamp moet word met 'n baksteen- of beton-skermmuur.

Gevaarlike bedrywighede

8.1.3 Geen gevaarlike bedrywigheid, wat die stoor van gevaarlike materiaal op die perseel insluit, word toegelaat nie, tensy 'n risikobestuur en -voorkomingsplan deur die Raad goedgekeur is.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

8.1.4 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

Nywerheidskorf

8.1.5 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing op 'n nywerheidskorf:

(a) Beginsels van ontwerp

(i) Die beginsels soos vervat in die definisie van nywerheidskorf moet stip gevolg en toegepas word.

(ii) Spesiale aandag moet gegee word aan estetiek, argitektoniese samehang, stedelike ontwerp en landskap-uitleg.

(b) Ontwikkelingsplan vir perseel

'n Terreinontwikkelingsplan, tot bevrediging van, en vir goedkeuring deur die Raad, moet kragtens artikel 16.5 ingedien word.

(c) Parkering en toegang

Parkering en toegang moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(d) Meng van kleinhandel- en nywerheidsontwikkeling

(i) Die Raad mag voorwaardes stel wat die verhouding van kleinhandel- tot vervaardigings-bedrywe beperk.

(ii) In die afwesigheid van enige voorwaardes soos omskryf in (i), mag 'n nywerheidskorf nie meer as 50% van sy totale vloeroppervlakte afstaan aan kleinhandel, winkels of daarmee-gepaardgaande gebruike nie.

Diensstasie

8.1.6 Dieselfde voorwaardes wat vir 'n diensstasie in Sakesone 3: Diensstasie geld, geld ook vir diensstasies in hierdie sone.

8.2 NYWERHEIDSONE 2: ALGEMENE NYWERHEID (IND2)

Doel

Die doel van Nywerheidsone 2 is om voorsiening te maak vir alle soorte nywerhede, uitsluitend hindernis- en risikobedrywe, om die vervaardigingsektor in die ekonomie te bevorder, en om voorsiening te maak vir ander bedrywe, wat groot ruimtes verg (kleinhandel uitgesluit) en wat normaalweg nie in ander sones tuis hoort nie, soos pakhuise, groothandel verspreiding-depots en werkwinkels.

Gebruik van grond

8.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: nywerheid, diensbedryf, pakhuis, skrootwerf, vervoergebruik, nywerheidskorf, diensstasie, openbare garage, begrafnisondernemer, restaurant, publieke parkering.

(b) **Vergunningsgebruike**: winkel, drankwinkel, plek van onderrig, vergaderplek, volwasse vermaakbedryf, stortingsterrein, slagpale, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

(c) **Bykomende gebruiksregte** wat vir grond in hierdie sone geld is:
Die bedrywer van 'n nywerheid of 'n diensbedryf mag die goedere wat in die geheel of gedeeltelik op die grond vervaardig, verwerk, verpak, gemonteer of voltooi is, in die kleinhandel te koop aanbied, asook enige ander goedere waartoe die Raad mag toestem, met die voorbehoud dat:
(i) die totale vloeroppervlakte wat gewy word aan sodanige verkope nie meer as 10% sal beslaan van die totale vloeroppervlakte van al die geboue op die erf nie, en
(ii) die goedere wat in die kleinhandel te koop aangebied word wat nie op die grond vervaardig, verwerk, gemonteer of voltooi is nie, verband hou met sodanige goedere.

Voorwaardes van ontwikkeling

8.2.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor op die erf moet nie 2,4 oorskry nie

(b) **Dekking**
Maksimum-dekking is 80%

(c) **Hoogte**
Die hoogtebeperking is 10,0 m bo grondvlak, met die voorbehoud dat as die goeie funksionering van 'n bedryf in hierdie sone 'n groter hoogte vereis, die Raad sodanige oorskryding van hoogte mag toestaan.

(d) **Terugset**
(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 8,0 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 16 m is.
(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 5,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(f) **Kantboulyn**
(i) Waar 'n buitemuur gebou is van 'n materiaal met een uur vuurweerstand, waar daar geen openinge in sodanige muur is nie, en die erf aan 'n ander nywerheidsone grens, word 'n 0,0 m kantboulyn toegelaat.
(ii) Wanneer die grondeenheid aangrensend is tot 'n sone wat nie 'n nywerheidsone is nie, is die kantboulyn 3,0 m vir die grondverdieping en 4,5 m vir die tweed en derde verdiepings.
(iii) In alle ander gevalle geld 'n 3,0 m kantboulyn.

(g) **Agterste boulyn**
(i) Geen gebou mag nader as 3,0 m aan die agterste grens opgerig word nie, onderhewig aan artikel 16.2.
(ii) Wanneer die grondeenheid aangrensend is tot 'n sone wat nie 'n nywerheidsone is nie, is die agterste boulyn 4,5 m vir die tweed en derde verdiepings.
(iii) In gevalle waar 'n gebou tot teenaan albei kantgrense strek en daar geen ander wyse van toegang tot die agterplaas van die gebou as deur die gebou is nie, moet daar ten minste een opening in die

agterste buitemuur voorsien word wat toegang tot die agtergrens gee, en sodanige opening moet met outomatiese brandvaste hortjies tot die Raad se bevrediging beskerm word.

(h) Grensmure
As 'n erf 'n grens deel met 'n ander erf wat nie vir nywerheidsdoeleindes gesoneer is nie, mag die Raad vereis dat 'n 1,8 m grensmuur tot sy bevrediging langs die grens opgerig word.

(i) Parkering en toegang
Parkering en toegang daartoe moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(j) Laaiplekke
Laaiplekke moet kragtens artikel 17.3 op die erf voorsien word.

(k) Afskerming
Die Raad mag vereis dat enige deel van die erf wat vir die stoor of laai van goedere gebruik word, tot die Raad se bevrediging toegekamp moet word met 'n baksteen- of beton-skermmuur.

Gevaarlike bedrywighede

8.2.3 Geen gevaarlike bedrywigheid, wat die stoor van gevaarlike materiaal op die perseel insluit, word toegelaat nie, tensy 'n risikobestuur en -voorkomingsplan deur die Raad goedgekeur is.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

8.2.4 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

Nywerheidskorf

8.2.5 Dieselfde voorwaardes wat vir 'n nywerheidskorf in Nywerheidsone 1: Ligte Nywerheid geld, geld ook vir 'n nywerheidskorf in hierdie sone.

Diensstasie

8.2.6 Dieselfde voorwaardes wat vir 'n diensstasie in Sakesone 3: Diensstasie geld, geld ook vir diensstasies in hierdie sone.

8.3 NYWERHEIDSONE 3: HINDERBEDRYF (IND3)

Doel

Die doel van Nywerheidsone 3: Hinderbedryf is om voorsiening te maak vir daardie soorte nywerhede wat steurend is as gevolg van reuke, produkte, afval of enige ander hinderlike gevolge van hul bedryf, of wat 'n hoë brand- of ongevalle risiko inhou. Hinderbedrywe moet nie naby aan woongebiede geplaas word nie, en windrigtings moet in ag geneem word waar van toepassing.

Gebruik van grond

8.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruike: hinderbedryf, risikobedryf, krematorium, slagpale, brandstof-opslagplek.

(b) Vergunningsgebruike: nywerheid, diensbedryf, pakhuis, skrootwerf, vervoergebruik, winkel, diensstasie, openbare garage, nywerheidskorf, stortingsterrein, publieke parkering, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

(c) Bykomende gebruiksregte wat vir grond in hierdie sone geld is:
Die bedrywer van 'n nywerheid, 'n diensbedryf, hinderbedryf of risikobedryf mag die goedere wat in die geheel of gedeeltelik op die grond vervaardig, verwerk, verpak, gemonteer of voltooi is, in die kleinhandel te koop aanbied, asook enige ander goedere waartoe die Raad mag toestem, met die voorbehoud dat:
(i) die totale vloeroppervlakte wat gewy word aan sodanige verkope nie meer as 10% sal beslaan van die totale vloeroppervlakte van al die geboue op die erf nie, en
(ii) die goedere wat in die kleinhandel te koop aangebied word wat nie op die grond vervaardig, verwerk, gemonteer of voltooi is nie, verband hou met sodanige goedere.

Impak op die omgewing

8.3.2 Bykomend tot die vereistes van enige ander wet oor impak op die omgewing, geld die volgende voorwaardes:
(a) Geen grond mag vir Nywerheidsone 3 gebruik word nie, tensy 'n omgewingsimpakstudie onderneem is, en tensy die Raad tevrede is met die gevolgtrekkings van sodanige impakstudie.

(b) Geen bedrywigheid, insluitend die stoor van gevaarlike stowwe op die perseel, word toegelaat sonder dat 'n risikobestuur- en –voorkomingsplan eers deur die Raad goedgekeur is nie.

Voorwaardes van ontwikkeling

8.3.3 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Vloerfaktor
Die vloerfaktor op die erf moet nie 2,4 oorskry nie

(b) Dekking
Maksimum-dekking is 80%.

(c) Hoogte
Die hoogtebeperking is 10,0 m bo grondvlak, met die voorbehoud dat as die goeie funksionering van 'n bedryf in hierdie sone 'n groter hoogte vereis, die Raad sodanige oorskryding van hoogte mag toestaan.

(d) Terugset
(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 8,0 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 16 m is.
(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) Boulyne
Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel 16.2:
(i) Die straatboulyn is 5,0 m.
(ii) Die kant- en agterste boulyne is 10,0 m, of soos deur die Raad voorgeskryf.

(f) Grensmure
As 'n erf 'n grens deel met 'n ander erf wat nie vir nywerheidsdoeleindes gesoneer is nie, mag die Raad vereis dat 'n 1,8 m grensmuur tot sy bevrediging langs die grens opgerig word.

(g) Parkering en toegang
Parkering en toegang moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(h) Laaiplekke
Laaiplekke moet kragtens artikel 17.3 op die erf voorsien word.

(i) Afskerming
Die Raad mag vereis dat enige deel van die erf wat vir die stoor of laai van goedere gebruik word, tot die Raad se bevrediging toegekamp moet word met 'n baksteen- of beton-skermmuur.

Ontwikkelingsplan vir die perseel

8.3.4 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

Diensstasie

8.3.5 Dieselfde voorwaardes wat vir 'n diensstasie in Sakesone 3: Diensstasie geld, geld ook vir diensstasie in hierdie sone.

8.4 NYWERHEIDSONE 4: MYNBOU (IND4)

Doel

Die doel van Nywerheidsone 4: Mynbou is om mynbou te beheer en vir 'n beperkte mate van daarmee-gepaardgaande sakebedrywighede voorsiening te maak. Hierdie sone is bedoel vir langtermyn-mynbou, in teenstelling met tydelike, korttermyn myn- of prospekteerbedrywighede.

Gebruik van grond

8.4.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruike: mynbou

(b) Vergunningsgebruike: nywerheid, hinderbedryf, risikobedryf, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

8.4.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Voorskrifte vir aansoek

(i) Die eienaar moet aan nasionale en provinsiale statutêre vereistes voldoen wat van toepassing is op die mynbou, wat insluit maar nie beperk is nie tot:
(aa) die permitte en lisensies wat vereis word volgens die Wet op Minerale, en
(bb) die toestemmings of vrystellings wat deur die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur vereis word.

(ii) Enige aansoek om 'n erf na Nywerheid 4 te hersoneer moet die maatreëls uiteensit wat getref sal word om veiligheid en beskerming van die natuurlike en menslike omgewing te bevorder, insluitend maar nie beperk nie tot:
(aa) beheer van dreinering, verslikking en erosie;
(bb) bewaring van natuurlike plantegroei en die habitats van wild;
(cc) beskerming van beide oppervlakte- en grondwater;
(dd) bewaring van die bogrond;
(ee) voorsiening vir die rehabilitasie en hergebruik van die perseel;
(ff) voorsiening van klank- en sig-buffers;
(gg) voorsiening vir swaar verkeer en swaar voertuie op paaie, en
(hh) voorsien van 'n gefaseerde program van optrede en verantwoordelikhede wat met die vereistes vir rehabilitasie gepaard gaan.

(iii) In die beoordeling van 'n aansoek om nywerheidsvestiging in hierdie sone sal daar besondere aandag gegee word aan moontlike hindernis- of risikofaktore, wat nadelig kan wees vir die omliggende gebiede en mense of gemeenskappe in daardie gebiede.

(b) Ontwikkelingsplan vir die perseel: Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

Bedryfsvereistes

8.4.3 Die volgende voorwaardes geld vir die bedryf van 'n myn:
(a) Die eienaar of bedrywer van 'n myn moet:
(i) die Raad in kennis stel van enige seisoenale, tydelike of permanente sluitings;
(ii) geen toename van waterafloop na enige naasliggende grond of waterloop veroorsaak nie;
(iii) doeltreffende beheermaatreëls instel om stof op die perseel te beheer, tot bevrediging van die Raad.
(b) Vervoerroetes vir voertuie en apparaat na en van die perseel is onderhewig aan die goedkeuring van die Raad.
(c) Die Raad mag na goeddunke ander ontwikkelingsreëls instel.

HOOFSTUK 9
GEMEENSKAPSONES

BELEID

Die volgende breë beleid geld in die Gemeenskapsones tensy hierdie beleid vervang is deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

Gemeenskapsones het ten doel om vir 'n reeks van gemeenskapsgebruike voorsiening te maak, wat gerig is op die behoeftes van die plaaslike gemeenskap, soos onderwys, godsdienstige en gesondheidsinstellings.

Gemeenskapsgeboue kan belangrike fokuspunte vir sosiale en stedelike ontwikkeling wees en esteties aantreklike argitektoniese ontwerpe moet aangemoedig word.

9.1 GEMEENSKAPSONE 1: OPVOEDKUNDIG (C1)

Doel

Die doel van Gemeenskapsone 1: Opvoedkundig is om te voorsien in die volle spektrum opvoedkundige behoeftes, maar versoenbare gemeenskapsgebruike kan ook op beheerde wyse voorsien word.

Gebruik van grond

9.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruik: plek van onderrig.

(b) Vergunningsgebruike: konferensiesentrum, vergaderplek, plek van aanbidding, inrigting, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

(c) Bykomende gebruiksregte: Grond in hierdie sone mag by geleentheid vir sosiale funksies gebruik word, met die voorbehoud dat:

(i) die sosiale funksie bykomstig is, en verband hou met die bedrywighede wat in hierdie sone toegelaat word, en

(ii) sodanige sosiale funksies nie, volgens die Raad se mening, buitensporige of langdurige steuring soos lawaai veroorsaak nie.

Voorwaardes van ontwikkeling

9.1.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Vloerfaktor
Die vloerfaktor op die erf moet nie 1,5 oorskry nie.

(b) Dekking
Maksimum-dekking van al die geboue op die erf saam is 50%.

(c) Hoogte
Geen gebou mag drie verdiepings oorskry nie.

(d) Terugset
(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 8,0 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 16 m is.
(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) Straatboulyn
Die straatboulyn is 10,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(f) Kant- en agterste boulyne
Die kant- en agterste boulyne is 10,0 m, onderhewig aan artikel 16.2

(g) Parkering en toegang
Parkering en toegang moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(h) Terreinontwikkelingsplan
Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

9.2 GEMEENSKAPSONE 2: PLEK VAN AANBIDDING (C2)

Doel

Die doel van Gemeenskapsone 2: Plek van Aanbidding is om plekke te voorsien waar gemeenskappe bymekaar kan kom vir godsdiensoefening volgens die gebruike van hulle besondere geloof of godsdiens.

Gebruik van grond

9.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Primêre gebruike: plek van aanbidding, woning van godsdienstige leier.

(b) Vergunningsgebruike: plek van onderrig, vergaderplek, kolumbarium, inrigting, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

(c) Bykomende gebruiksregte: Grond in hierdie sone mag by geleentheid vir sosiale funksies gebruik word, met die voorbehoud dat:
(i) die sosiale funksie bykomstig is, en verband hou met die bedrywighede wat in hierdie sone toegelaat word, en
(ii) Sodanige sosiale funksies nie, volgens die Raad se mening, buitensporige of langdurige steuring soos lawaai veroorsaak nie.

Voorwaardes van ontwikkeling

9.2.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Vloerfaktor
Die vloerfaktor op die erf moet nie 1,2 oorskry nie.

(b) Dekking
Maksimum-dekking van al die geboue op die erf saam is 60%.

(c) Hoogte
Geen gebou mag twee verdiepings oorskry nie, met uitsondering van 'n kloktoring, kerktoring, minaret of soortgelyke argitektoniese struktuur wat ontwerp is om die belangrikheid van die gebou as plek van aanbidding te beklemtoon.

(d) Terugset

(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 6,5 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 13 m is.

(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) Straatboulyn

Die straatboulyn is 10,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(f) Kant- en agterste boulyne

Die kant- en agterste boulyne is 10,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(g) Boulyne vir woning van godsdiensleier

Boulyne vir die woning van die godsdiensleier is soos vir Enkelwoningsone 1.

(h) Parkering en toegang

Parkering en toegang moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(i) Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

(j) Uitsonderings vir klein gemeentes

Waar 'n godsdienstige groep min lede het, en die perseel klein is, kan die Raad die voorskrifte in (a) tot (g) hierbo gestel verslap.

9.3 GEMEENSKAPSONE 3: INRIGTING (C3)

Doel

Die doel van Gemeenskapsone 3: Inrigting is om voorsiening te maak vir 'n breë verskeidenheid van inrigtings, insluitend hospitale, klinieke, inrigtings en vergaderplekke.

Gebruik van grond

9.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: hospitaal, kliniek, inrigting.

(b) **Vergunningsgebruike**: vergaderplek, plek van onderrig, woongebou, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

9.3.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Vloerfaktor

Die vloerfaktor op die erf moet nie 1,2 oorskry nie.

(b) Dekking

Maksimum-dekking van al die geboue op die erf saam is 60%.

(c) Hoogte

Geen gebou mag hoër as twee verdiepings wees nie.

(d) Terugset

(i) Die Raad mag vereis dat die straatgrens of grense van die erf minstens 8,0 m van die middellyn van die aangrensende straat of strate teruggesit word, as die straat smaller as 16 m is.

(ii) Die voorskrifte vervat in artikel 16.2.4 geld.

(e) Straatboulyn

Die straatboulyn is 10,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(f) Kant- en agterste boulyn

Kant- en agterste boulyne is 10,0 m, onderhewig aan artikel 16.2.

(g) Parkering en toegang

Parkering en toegang moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(h) Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

HOOFSTUK 10
OWERHEIDSONE

BELEID

Die beleid en doel van die Owerheidsone is om grond te reserveer vir gebruike wat normaalweg deur sentrale, provinsiale en munisipale regeringsinstansies uitgevoer word, en wat nie onder 'n ander soneringskategorie ressorteer nie.

10 OWERHEIDSONE: REGERING (AU)

Gebruik van grond

10.1 Die volgende gebruiksbeperkings geld vir grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: owerheidsgebruik, nutsdienste, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

(b) **Vergunningsgebruike**: enige gebruik soos deur die Raad bepaal, met inagneming van 10.3 onder.

Voorwaardes van ontwikkeling

10.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Geen struktuur mag opgerig word of grond gebruik word in hierdie sone nie, tensy die Raad meen dat dit versoenbaar is en verband hou met die toegelate gebruike.

(b) Die Raad moet, met inagneming van 10.3 onder, die ontwikkelingsreëls wat van toepassing is op grond-eenhede in hierdie sone bepaal.

Bepaling van vergunningsgebruik en ontwikkelingsreëls

10.3 Die volgende voorskrifte moet nagekom word voordat die Raad vergunningsgebruike, of die ontwikkelingsreëls, bepaal soos bedoel in klousules 10.1 en 10.2:

(a) Die voorgestelde vergunnings of ontwikkelingsreëls moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(b) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

HOOFSTUK 11:
VERVOERSONES

BELEID

Die volgende breë beleid geld in die vervoersones tensy hierdie beleid vervang is deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ontwikkelingsraamwerk:

Vervoersones het ten doel om die doeltreffende bedryf van verskillende vervoersisteme te bevorder, wat weer ontwikkeling in die algemeen kan bevorder. Ontwikkeling van beheerde gemengde gebruike word in sekere vervoersones toegelaat, op voorwaarde dat die bedryf van die vervoerstelsel nie nadelig geraak word nie.

11.1 VERVOERSONE 1: VERVOERGEBRUIKE (TR1)

Doel

Die doel van Vervoersone 1 Vervoergebruik is om grond te reserveer vir vervoerstelsels, met uitsluiting van privaat paaie en publieke paaie, maar insluitend alle ander vervoerondernemings, soos lughawens, helikopter-landingsplekke, busdepots, taxi-staanplekke, kabelkarstasies, en modale aansluitings.

Gebruik van grond

11.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: vervoergebruike, publieke parkering.

(b) **Vergunningsgebruike**: winkel, kantore, restaurant, drankwinkel, nywerheid, diensbedryf, diensstasie, openbare garage, vergaderplek, vermaaklikheidsplek, inrigting, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

11.1.2 Die Raad moet die ontwikkelingsreëls wat van toepassing is op grond-eenhede in hierdie sone bepaal, wat mag insluit die opstel van 'n terreinontwikkelingsplan kragtens artikel 16.5.

11.2 VERVOERSONE 2: PAD (TR2)

Doel

Die doel van Vervoersone 2: Pad is om vir publieke strate en privaatpaaie voorsiening te maak, hetsy bestaande of beplan.

Gebruik van grond

11.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: publieke straat, privaatpad, publieke parkering, privaat parkering.

(b) **Vergunningsgebruike** enige ander gebruike soos deur die Raad bepaal, onderhewig aan die volgende:
(i) Sodanige gebruik moet, volgens die Raad se mening, nie die beweging van voertuie en/of voetgangers in die omgewing in gedrang bring nie.
(ii) Sodanige grond moet hersoneer word as die gebruik 'n opvallende en permanente verandering van die primêre gebruik beteken, en as hierdie regulasies 'n meer geskikte alternatiewe sonering omvat.

(c) **Bykomende gebruiksregte**: Enige publieke straat, of enige gedeelte van grond wat op 'n goedgekeurde plan wat nie verval het nie, as 'n publieke straat aangedui word, word beskou as gesoneer na Vervoersone 2: Pad.

Voorwaardes van ontwikkeling

11.2.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Straatsmouse**
Gebruik van die padreserwe op 'n publieke straat deur straatverkopers, kolporteurs of smouse is toelaatbaar, onderhewig aan die volgende:
(i) gehoorsaming van enige toepaslike verordening van die Raad wat betrekking het op straatverkopers, kolporteurs of smouse, en
(ii) die Raad mag sodanige gebruik beëindig indien dit, volgens die Raad se mening, voetganger- of voertuig-beweging belemmer, of as dit die aangenaamheid van die omgewing versteur, of as sodanige gebruik 'n openbare steurnis uitmaak.

(b) **Konstruksiewerk en aflaai van materiaal**
Niemand mag:
(i) 'n privaat kruising, brug of duiker op of oor 'n publieke straat aanbring nie;
(ii) 'n sypad in 'n publieke straat bou nie;
(iii) 'n veranda, stoepe, muur, trappe of enige ander uitsteeksel op of oor 'n publieke straat bou nie;
(iv) enige goedere, artikels, boumateriale of afval in 'n publieke straat aflaai of laat behalwe vir die redelike tydperk benodig vir laai, aflaai of verwydering daarvan,
behalwe as die Raad geskrewe toestemming daartoe gegee het.

(c) **Lugregte en ondergrondse regte**
Die Raad mag toestaan dat vergunningsgebruike in hierdie sone as lugregte geïmplementeer word, met die voorbehoud dat:
(i) die Raad tevrede is dat strukturele elemente, kopruimte en bedryfseienskappe voldoende is om veilige en doeltreffende bedryf van die vervoergebruik of publieke parkering te verseker, en
(ii) 'n ooreenkoms tussen die betrokke partye wat die omvang van regte, besitreg en verpligtinge van onderhoud wat op grond betrekking het, onderteken word, en deur die Raad goedgekeur word.

(d) **Voorgestelde publieke straat, straatverbreding en padsluiting**
Enige verwysing op die soneringskaart na 'n voorgestelde publieke straat, straatverbreding of padsluiting is onderhewig aan artikel 16.6.

11.3 VERVOERSONE 3: PARKERING (TR3)

Doel

Die doel van Vervoersone 3: Parkering is om voorsiening te maak vir tydelike parkering van padwaardige voertuie om in 'n behoefte aan parkering te voorsien, met of sonder 'n fooi. Sodanige parkering mag verskaf word in geboue sowel as in oop parkeerareas, en dit mag in private of in openbare besit wees.

Hierdie sone moet gebruik word slegs waar parkering as primêre gebruik verlang word en ander gebruike beperk moet word. Enige parkering wat verband hou met 'n toegestane gebruik op 'n erf word as toevallig beskou en bykomend tot die toegestane gebruik, en sodanige parkeerareas hoef nie as Vervoersone 3 hersoneer te word nie.

Gebruik van grond

11.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: publieke parkering, privaat parkering.

(b) **Vergunningsgebruike**: winkel, diensstasie, openbare garage, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

11.3.2 Die Raad moet die ontwikkelingsreëls wat van toepassing is op grond-eenhede in hierdie sone bepaal, op voorwaarde dat aan die voorskrifte van artikel 10.3 voldoen word.

11.4 VERVOERSONE 4: SPOORWEË (TR4)

Doel

Die doel van Vervoersone 4: Spoorweë is om voorsiening te maak vir spoorlyne, en gebruike wat daarmee gepaardgaan.

Gebruik van grond

11.4.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: spoorlyne, spoorwegstasies en gepaardgaande gebruike, publieke parkering.

(b) **Vergunningsgebruike**: winkel, werkwinkel, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

11.4.2 Die Raad moet die ontwikkelingsreëls wat van toepassing is op grond-eenhede in hierdie sone bepaal, op voorwaarde dat aan die voorskrifte van artikel 10.3 voldoen word.

HOOFSTUK 12
NATUURBEWARING- EN OOPRUIMTE SONES

BELEID

Die volgende breë beleid geld in natuurbewaring en oopruimte sones tensy hierdie beleid vervang is deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ontwikkelingsraamwerk:

(i) *Voorsiening word gemaak vir verskillende soorte natuurbewaring, afhangende van die bio-fisiese eienskappe van 'n gebied. Bewaring van die natuurlike omgewing is 'n belangrike komponent van bio-streekbeplanning, en is onontbeerlik vir die beskerming van biodiversiteit en is in breë belang van die publiek.*

(ii) *Voorsiening moet gemaak word vir verskillende soorte oopruimte, afhangende van die funksies van die betrokke oopruimte. Publieke oopruimte het 'n belangrike status vanweë sy bydrae tot die breë belang van die publiek en die feit dat dit moeilik is om oopruimte wat eers verlore is, te vervang. Om hierdie redes moet publieke oopruimte onderskei word van privaat oopruimte, en die status van publieke oopruimte moet nie verander word sonder baie versigtige oorweging nie.*

(iii) *Sekere oopruimtes is belangrik as natuurgebiede, hetsy publiek of privaat, en moet duidelik as sodanig op die soneringskaart aangeteken word. Sodanige gebiede mag ook onderhewig wees aan ander vereistes na gelang van die omgewingswetgewing wat op hulle gebruik van toepassing is.*

12.1 BEWARINGSONE 1: WILDERNISGEBIED (CON1)

Doel

Die doel van Bewaringsone 1: Wildernisgebied is om voorsiening te maak vir die bewaring van oorwegend natuurlike, afgeleë en ongerepte gebiede. Sodanige gebied kan tot natuurgebiede verklaar word, of dit kan onverklaar bly. Dit kan ook die kern-sone van 'n bio-streekbeplanning streek wees. Die verskeidenheid van gebruike wat toegestaan sal word is baie beperk.

Gebruik van grond

12.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruik**: bewaring van 'n wildernisgebied.

(b) **Vergunningsgebruik**: geen.

Voorskrifte van bestuur

12.1.2 Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis vir grond in hierdie sone, as, in die opinie van die Raad, daar nie voldoende voorsiening gemaak is vir die bestuur van die betrokke grond nie.

12.1.3 Die Raad mag vereis dat die eienaar van die grond 'n omgewingsbestuurplan aan die Raad voorlê vir sy goedkeuring, soos voorgeskryf in artikel 4.6.

12.1.4 Die Raad moet die ontwikkelingsreëls bepaal in ooreenstemming met die doelstellings van hierdie sone en die besondere omstandighede van die grond, en volgens 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

(a) As 'n bestuursagentskap ingestel is moet dit voorstelle aan die Raad maak oor toepaslike ontwikkelingsreëls vir die grond.

(b) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(c) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

12.2 BEWARINGSONE 2: STATUTÊRE BEWARING (CON2)

Doel

Die doel van Bewaringsone 2: Statutêre Bewaring is om voorsiening te maak vir die bewaring van natuurlike hulpbronne in gebiede wat verklaar is tot natuurgebiede, om die flora en fauna te onderhou en om natuurlike landskap te bewaar, insluitend bosse, berghange en vleilande.

Gebruik van grond

12.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruik** statutêre natuurbewaring.

(b) **Vergunningsgebruike**: vakansie-akkommodasie, toeriste-geriewe, 4x4 pad, bestuurfasiliteite, volhoubare gebruik van bronne, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorskrifte vir bestuur

12.2.2 Die Raad mag vereis dat die eienaar van die grond 'n omgewingsbestuursplan, soos voorgeskryf in artikel 4.6, aan Wes-Kaapse Natuurbewaringsraad voorlê vir hulle goedkeuring.

12.2.3 Die Wes-Kaapse Natuurbewaringsraad moet versoek word om ontwikkelingsreëls vir die grond aan die Raad voor te stel, gebaseer op die doelstellings van hierdie sone en die besondere omstandighede van die grond, en volgens 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan.

12.2.4 Die Raad sal die ontwikkelingsreëls bepaal met die nodige inagneming van die voorstelle ontvang van die Wes-Kaapse Natuurbewaringsraad, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

(a) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(b) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

12.3 BEWARINGSONE 3: NIE-STATUTÊRE BEWARING (CON3)

Doel

Die doel van Bewaringsone 3: Nie-statutêre Bewaring is om voorsiening te maak vir die bewaring van die natuurlike omgewing in gebiede wat nie verklaar is tot natuurgebiede nie, om die flora en fauna te beskerm en om onontwikkelde landskap te bewaar, insluitend bosse, berghange en vleilande. 'n Reeks vergunningsgebruike word voorsien om die hoof

doelstelling van hierdie sone aan te vul en te ondersteun. Dié sone is besonder geskik as die bewarings-gedeelte van 'n bewarings-landgoed.

Gebruik van grond

12.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike** natuurbewaring, volhoubare gebruik van bronne.

(b) **Vergunningsgebruike**: toeriste-fasiliteite, 4x4 pad, bestuurfasiliteite, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorskrifte vir bestuur

12.3.2 Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis vir grond in hierdie sone, as, in die opinie van die Raad, daar nie voldoende voorsiening gemaak is vir die bestuur van die betrokke grond nie.

12.3.3 Die Raad mag vereis dat die eienaar van die grond 'n omgewingsbestuursplan aan die Raad voorlê vir sy goedkeuring, soos voorgeskryf in artikel 4.6.

12.3.4 Die Raad moet die ontwikkelingsreëls vir die grond bepaal in ooreenstemming met die doelstellings van hierdie sone en die besondere omstandighede van die grond, en volgens 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

(a) As 'n bestuursagentskap ingestel is moet dit voorstelle aan die Raad maak oor toepaslike ontwikkelingsreëls vir gebruik van die grond.

(b) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls vir die grond moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(c) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

12.4 OOPRUIMTE SONE 1: PUBLIEKE OOPRUIMTE (OS1)

Doel

Die doel van Oopruimte Sone 1: Publieke Oopruimte is om vir aktiewe en passiewe ontspanningsgebiede op publieke grond voorsiening te maak, om ontspanning te bevorder en om die estetiese voorkoms van die gebied te verhoog. Publieke oopruimtes kan ook benut word om die natuurlike omgewing, soos vleilande, eco-sisteme, en biodiversiteit te beskerm.

Gebruik van grond

12.4.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruik** publieke oopruimte.

(b) **Vergunningsgebruik**: soos deur die Raad bepaal.

Voorskrifte vir bestuur

12.4.2 Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis vir grond in hierdie sone, as, in die opinie van die Raad, daar nie voldoende voorsiening gemaak is vir die bestuur van die betrokke grond nie.

12.4.3 Die Raad mag vereis dat die eienaar van die grond 'n omgewingsbestuursplan aan die Raad voorlê vir sy goedkeuring, soos voorgeskryf in artikel 4.6.

12.4.4 Die Raad moet die ontwikkelingsreëls en vergunningsgebruike vir die grond bepaal in ooreenstemming met die doelstellings van hierdie sone en die besondere omstandighede van die grond, en volgens 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

(a) As 'n bestuursagentskap ingestel is moet dit voorstelle aan die Raad maak oor toepaslike ontwikkelingsreëls en vergunningsgebruike.

(b) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls en vergunningsgebruike vir die grond moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(c) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

12.5 OOPRUIMTE SONE 2: PRIVAAT OOPRUIMTE (OS2)

Doel

Die doel van Oopruimte Sone 2: Privaat Oopruimte is om vir aktiewe en passiewe ontspanningsgebiede op privaatgrond voorsiening te maak, om ontspanning te bevorder en om die estetiese voorkoms van die gebied te verhoog.

Gebruik van grond

12.5.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruik** privaat oopruimte.

(b) **Vergunningsgebruik**: Sportgronde, of soos deur die Raad bepaal.

Voorskrifte vir bestuur

12.5.2 Die Raad mag die instel van 'n bestuursagentskap vereis vir grond in hierdie sone, as, in die opinie van die Raad, daar nie voldoende voorsiening gemaak is vir die bestuur van die betrokke grond nie.

12.5.3 Die Raad mag vereis dat die eienaar van die grond 'n omgewingsbestuursplan aan die Raad voorlê vir sy goedkeuring, soos voorgeskryf in artikel 4.6.

12.5.4 Die Raad moet die ontwikkelingsreëls en vergunningsgebruike vir die grond bepaal in ooreenstemming met die doelstellings van hierdie sone en die besondere omstandighede van die grond, en volgens 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

(a) As 'n bestuursagentskap ingestel is moet dit voorstelle aan die Raad maak oor toepaslike ontwikkelingsreëls en vergunningsgebruike.

(b) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls en vergunningsgebruike moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(c) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

12.6 OOPRUIMTE SONE 3: BEGRAAFPLAAS (OS3)

Doel

Die doel van Oopruimte Sone 3: Begraafplaas is om voorsiening te maak vir grond wat gereserveer word vir die begrawe van lyke, en daarmee gepaardgaande bedrywighede.

Gebruik van grond

12.6.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: begraafplaas, kolumbarium.

(b) **Vergunningsgebruike**: krematorium, plek van aanbidding, begrafnisonderneming, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

12.6.2 Die Raad sal die ontwikkelingsreëls volgens die doelstelling van hierdie sone bepaal, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

(a) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(b) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

HOOFSTUK 13
OORDSONE

13 OORDSONE: VAKANSIE-AKKOMMODASIE (REZ)

Doel

Die doel van die Oordsone: Vakansie-akkommodasie is om toeriste- en vakansiegeriewe in gebiede met uitsonderlike omgewings- of ontspanningseienskappe te bevorder, en om hierdie geriewe vir die breë publiek toeganklik te maak. Terselfdertyd moet moontlike negatiewe gevolge van ontwikkeling vir kwesbare natuurlike omgewings tot die minimum beperk word. Die sentrale beginsel moet wees dat 'n oord nie die aangenaamheid moet bederf wat in die eerste plek mense daarna gelok het nie, en dat dit nie 'n publieke steurnis moet veroorsaak vir ander mense wat in die omgewing woon en werk

nie. Hierdie sone moet oordeelkundig in uitsonderlike gevalle gebruik word, hoofsaaklik vir toeriste-ontwikkelings buite gevestigde beboude gebiede.

Gebruik van grond

13.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: vakansie-akkommodasie, natuurbewaring, privaat oopruimte.

(b) **Vergunningsgebruike**: toeriste-geriewe, konferensiesentrum, hotel, landgoed-behuising, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van bestuur en ontwikkeling

13.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) Die Raad mag, onderworpe aan die bepalings van artikel 3.4, die ontwikkelingsreëls vir die gebruik van geboue en grond, en vir digtheid, hoogte, dekking, uitleg, ontwerp van geboue, landskap-uitleg, parkering, toegang en bestuur van die natuurlike omgewing voorskryf.

(b) Aansoekers moet die volgende vir goedkeuring aan die Raad voorlê:

(i) 'n plan vir die ontwikkeling van die perseel soos voorgeskryf in artikel 16.5;

(ii) 'n meesterplan vir landskap-uitleg;

(iii) argitektoniese riglyne en 'n sisteem vir argitektoniese beheer, en

(iv) 'n omgewingsbestuursplan soos voorgeskryf in artikel 4.6.

(c) Die grond moet ontwikkel word:

(i) in ooreenstemming met die terreinontwikkelingsplan, argitektoniese riglyne en die omgewingsbestuursplan, soos deur die Raad goedgekeur, en

(ii) tot bevrediging van die Raad.

HOOFSTUK 14
LANDBOU- EN LANDELIKE SONES

BELEID

Die volgende breë beleid geld vir Landbousones tensy hierdie beleid vervang is deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ontwikkelingsraamwerk:

i) Landbougrond behoort oor die algemeen beskerm te word van ontwikkelinge wat die grond minder geskik vir landbou maak of die estetiese of kulturele waarde daarvan bedreig. Die onderverdeel van plase moet vermy word en ekonomies-lewensvatbare landbou-eenhede moet behou word. Onderverdeling en hersonering van landbou-grond moet slegs oorweeg word as dit sal help om volhoubare ontwikkeling te bevorder.

ii) Bona fide landboubedrywighede moet nie aan onredelike beperkings onderworpe wees nie want die ekonomiese lewensvatbaarheid van die landbousektor is kwesbaar. Bedrywighede wat as aanvulling dien tot konvensionele landbou sal ook die lewensvatbaarheid van die sektor verhoog. Vir hierdie doel kan aanvullende bedrywighede (wat gelys word as vergunningsgebruike) oorweeg word, om die ekonomiese lewensvatbaarheid van plase te vergroot. Waar nie-landbou bedrywighede toegelaat word, moet sodanige gebruike 'n integrerende onderdeel van die landbou-onderneming uitmaak en nie die vernaamste gebruik van die grond, naamlik landbou, oorheers nie.

iii) Benewens die ondersteuning van 'n waardevolle ekonomiese hulpbron, kan die bewaring van landbougrond ook dien om die bestendigheid van die stadsrand te bevorder, om vleilande en ander natuurlik sensitiewe gebiede te bewaar en om landelike eienskappe wat vir die gemeenskap van waarde is, te behou.

iv) Landelike sone 2: "landelike nedersetting", maak voorsiening vir die vestig van agri-dorpies of landelike nedersettings wat provinsiale pogings ondersteun om woon-bestendigheid vir werknemers in landelike gebiede te verseker, insluitende werknemers in verwante sektore soos bosbou en omgewingsbewaring. Beide "op die plaas" en "af van die plaas" opsies vir die vestig van plaas-werknemers en hulle afhanklikes is moontlikhede wat 'n verskeidenheid van eienaarskap, behuisings- en subsidie-voordele toelaat. Landelike sone 2 kan beide op grond in privaatbesit en op publieke grond voorkom. Voorsiening word gemaak vir aanvullende vergunningsgebruike wat die aangenaamheid van die nedersetting verhoog of die ekonomiese basis vir inwoners sal aanvul.

v) Die Raad mag, as dit wenslik geag word, onder die volgende omstandighede 'n aansoek vir hersonering tot Landelike sone 2 goedkeur:

* *waar daar in 'n landelike gebied 'n aansienlike aanvraag is vir "op die plaas" en / of "af van die plaas" nedersettings, en daar geen gevestigde stedelike nedersettings binne 'n praktiese pendelafstand van die landelike gemeenskap af is nie, en waar die plaaslike owerheid op geen haalbare wyse 'n nuwe dorp kragtens normale prosedures kan vestig en bestuur nie;*
* *waar die eienaars en die werkslui van 'n maatskappy, plaas, of groep van aangrensende plase 'n genoegsame behoefte aan en kapasiteit vir die vestiging van 'n sentraal-geleë nedersetting geïdentifiseer het wat behuising, gemeenskapsgeriewe en dienste op 'n koste-effektiewe wyse aan plaaslike landelike werknemers kan verskaf;*

* *waar daar 'n beduidende aantal landelike werknemers is wat verkies om in 'n landelike, eerder as 'n stedelike, omgewing af te tree;*
* *waar die tipe produk wat verbou word of die aard van die landboubedrywighede "op die plaas"-behuising onmoontlik maak.*

14.1 LANDBOUSONE 1: LANDBOU (AGR1)

Doel

Die doel van Landbousone 1: Landbou is om landbou op groot plase te bevorder en te beskerm as 'n belangrike ekonomiese, omgewings- en kulturele hulpbron. Daar word op beperkte skaal voorsiening gemaak vir nie-landbou bedrywighede om landelike gemeenskappe in meer afgeleë gebiede die geleentheid te verskaf om die ekonomiese potensiaal van hulle grond te verhoog, mits sodanige gebruike nie die primêre landbou-hulpbron op enige aansienlike skaal negatief sal raak nie.

Gebruik van grond

14.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: landbou, woonhuis, gastekamers, verhuur van kamers, tuisbedryf.

(b) **Vergunningsgebruike**: tweede woning of dubbelwoonhuis, bykomende wooneenheid, gastehuis, toeristegeriewe, plaasstal, plaaswinkel, akwakultuur, intensiewe boerdery met diere, intensiewe plantverbouing, kwekery, ryskool, 4x4 pad, kommersiële hondehokke, dakgeplaasde en of vrystaande basistelekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

14.1.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Vloeroppervlakte**
(i) Enige addisionele wooneenheid mag nie 'n totale vloeroppervlakte van 120 m² oorskry nie.
(ii) Enige plaaswinkel of plaasstal moet nie 'n vloeroppervlakte van 100 m² oorskry nie.

(b) **Boulyne**
Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel 16.2:
(i) Die straatboulyn is 30,0 m.
(ii) Die kant- en agter boulyn is 30 m.

(c) **Parkering**
Parkering en toegang moet kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(d) **Hoogte**
(i) Woonhuise mag nie 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie, met die voorbehoud dat, waar die grondhelling steiler as 1 in 5 is, die eienaar mag besluit om die hoogte volgens artikel (ii) hieronder aan te pas.
(ii) Waar die hoogte kragtens hierdie artikel bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale hoogte bo grondvlak oorskry nie van 6,0 m vir 'n platdak-gebou, of 8,0 m vir 'n skuins- of staandak-gebou, met die voorbehoud dat, by 'n skuins- of staandak-gebou slegs die dakstruktuur die hoogte van 6,0 m mag oorskry.
(iii) Landbougeboue met die uitsondering van woonhuise moet nie hoër as 10 m bo grondvlak wees nie, tot op die nok van die dak, met die voorbehoud dat, as die Raad tevrede is dat 'n groter hoogte benodig word vir die doeltreffende gebruik van die gebou, die Raad sodanige hoogte-oorskryding mag toestaan.
(iv) Nieteenstaande enige van die bostaande voorskrifte mag 'n dakgeplaasde basistelekommunikasiestasie nie meer as 3m in hoogte uitsteek bo die gedeelte van die gebou waaraan dit vas is sonder die vooraf goedkeuring van die Munisipaliteit nie.

(e) **Minimum-grootte van onderverdeling**
(i) Die soneringskaart mag gebiede binne hierdie sone aandui waar 'n minimum-onderverdeling-grootte vir 'n grond-eenheid voorgeskryf word, gebaseer op insette ontvang van die Department Landbou.
(ii) Onderverdeling van grond in hierdie sone mag nie in kleiner grond wees as wat voorgeskryf is volgens (i) hierbo nie, of, waar so 'n voorskrif nie bestaan nie, word geen onderverdeling in hierdie sone goedgekeur nie tensy die grond na onderverdeling volgens die Raad se mening nog as lewensvatbare landbou-eenhede kan fungeer.
(iii) Waar aansoek gedoen word om grond in kleiner eenhede te verdeel as wat die voorwaardes vervat in (i) en (ii) hierbo voorskryf, moet sodanige aansoek vergesel word van 'n aansoek vir hersonering van die grond na 'n nie-landbou grondgebruik, tensy vooraf ministeriële toestemming verkry is, volgens nasionale wetgewing, vir sodanige onderverdeling.

Terreinontwikkelingsplan

14.1.3 Die Raad mag vereis dat 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot die Raad se bevrediging, en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5 vir 'n vergunningsgebruik ingedien word.

Gastekamers en verhuur van kamers

14.1.4 Die ontwikkelingsreëls wat geld vir gastekamers en die verhuur van kamers in Enkelwoningsone 1, artikel 5.1.8, geld ook vir hierdie sone.

Tuisbedryf

14.1.5 Die ontwikkelingsreëls vir 'n tuisbedryf en professionele gebruik in Enkelwoningsone 1, artikel 5.1.7, is ook van toepassing in hierdie sone.

14.2 LANDBOUSONE 2: LANDBOUNYWERHEID (AGR2)

Doel

Die doel van Landbousone 2 is om voorsiening te maak vir die verwerk van landbou-produkte op plase of gedeeltes van plase waar sodanige verwerking volgens die mening van die Raad moontlik die aangenaamheid van die omliggende gebied in die gedrang kan bring weens die omvang of intensiteit van die bedrywigheid, maar waar sodanige bedrywighede ter wille van doeltreffendheid eerder in 'n landbougebied as in 'n stedelike of nywerheidsgebied geleë behoort te wees.

Gebruik van grond

14.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: landbounywerheid.

(b) **Vergunningsgebruike**: toeriste-geriewe, plaasstal, slagpale, woonhuis, behuising vir landbou-werknemers, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Identifisering van gesoneerde gebied

14.2.2 Die Raad mag toestem dat 'n gedeelte van 'n grond-eenheid wat anders gesoneer is, na Landbousone 2 hersoneer word, met die voorbehoud dat die Landbousone 2 deel duidelik op 'n landmetersdiagram of ander plan wat deur 'n geskikte gekwalifiseerde persoon tot bevrediging van die Raad voorberei is, aangedui word.

Voorwaardes van ontwikkeling

14.2.3 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Vloeroppervlakte**

(i) Die totale vloeroppervlakte insluitende alle wooneenhede op die grond-gedeelte wat Landbousone 2 gesoneer is, insluitend huisvesting van werknemers wat gemoeid is met 'n landbounywerheid, mag nie 1 000 m^2 oorskry nie.

(ii) Geen plaasstal mag 'n vloeroppervlakte van meer as 100 m^2 beslaan nie.

(iii) Die Raad mag bykomende vloeroppervlakte-beperkings vereis met inagneming van die aard van die gebied en die bedryfsbehoeftes van 'n bepaalde landbounywerheid.

(b) **Dekking**

Die maksimum-dekking vir alle geboue op 'n grond-gedeelte wat as Landbousone 2 gesoneer is, is 80%.

(c) **Boulyne**

Die volgende boulyne is van toepassing op die gedeelte van die grond wat gesoneer is vir Landbou Sone 2, onderworpe aan artikel 16.2:

(i) Die straatboulyn is 30,0 m.

(ii) Die kant- en agterste boulyne is 30 m gemeet van die grens van die plaas waarop die grond-gedeelte wat as Landbousone 2 gesoneer is, geleë is.

(d) **Parkering**

Parkering en toegang moet op die erf kragtens artikel 17.1 voorsien word.

(e) **Hoogte**

(i) Die Raad mag 'n hoogteperk stel na gelang van die bedryfsbehoeftes van 'n bepaalde landbounywerheid.

(ii) Nieteenstaande enige van die bostaande voorskrifte mag 'n dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasie nie meer as 3m in hoogte uitsteek bo die gedeelte van die gebou waaraan dit vas is sonder die vooraf goedkeuring van die Munisipaliteit nie.

Terreinontwikkelingsplan

14.2.4 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

14.3 LANDELIKE SONE 1: KLEINHOEWES (RU1)

Doel

Die primêre doel van Landelike Sone 1: Kleinhoewes is om 'n sonering te skep vir landbougrond wat reeds onderverdeel is tot groottes wat kleiner is as 'n ekonomiese landbou-eenheid, veral waar sodanige plasies in 'n groep voorkom. Die doel van Landelike Sone 1 is nie primêr om voorsiening te maak vir die onderverdeling van plase nie. Volgens beleid moet landbougrond nie in onekonomiese eenhede verdeel word nie. Die doel is ook nie dat alle individuele geïsoleerd kleiner plasies as sodanig gesoneer moet word nie.

Kleinhoewes is normaalweg 'n oneffektiewe aanwending van grond. Die skep van nuwe kleinhoewes moet slegs goedgekeur word as, vir 'n bepaalde gebied, die beleid soos vervat in die struktuurplan of ruimtelike ontwikkelingsraamwerk duidelik aandui dat sodanige verdeling wenslik is.

Die erf-grootte wat te klein is vir 'n ekonomiese landbou-eenheid en wat as 'n "kleinhoewe" gereken kan word, sal bepaal word deur die potensiële produktiwiteit van die grond en sal dus verskil vir verskillende dele van die munisipale gebied. Kleinhoewes moet egter nie so klein wees dat hulle eerder as enkelwoning geklassifiseer kan word nie.

Waar kleinhoewes deel vorm van die "stadsrand" moet dié tipe ontwikkeling strook met die provinsiale beleid oor die vestiging van landbou-kleinhoewes op die stadsrand.

Gebruik van grond

14.3.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruike**: landbou, woonhuis, gastekamers, verhuur van kamers, tuisbedryf.

(b) **Vergunningsgebruike**: tweede woning of dubbel-woning, toeriste-geriewe, ryskool, kwekery, intensiewe tuinbou, intensiewe boerdery met diere, kommersiële hondehokke, dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie.

Voorwaardes van ontwikkeling

14.3.2 Die volgende ontwikkelingsreëls is van toepassing:

(a) **Vloeroppervlakte**
Die totale vloeroppervlakte van alle wooneenhede op die erf, insluitend huisvesting van werknemers, mag nie 500 m^2 oorskry nie.

(b) **Boulyne**
Die volgende boulyne is van toepassing, onderworpe aan artikel 16.2:
(i) Die straatboulyn is 10,0 m.
(ii) Die kant- en agterste boulyne is 10,0 m.

(c) **Parkering**
Onderhewig aan die bepalings in artikel 17.1, moet parkeerplek tot bevrediging van die Raad voorsien word.

(d) **Hoogte**
(i) Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie, met die voorbehoud dat, waar die helling van die grond steiler as 1 in 5 is, die hoogte kragtens artikel (ii) hieronder aangepas kan word.
(ii) Waar die hoogte kragtens hierdie artikel bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale hoogte bo grondvlak oorskry nie van 6,0 m vir 'n platdak-gebou, of 8,0 m vir 'n skuins- of staandak-gebou, met die voorbehoud dat, by 'n skuins- of staandak-gebou slegs die dakstruktuur die hoogte van 6,0 m mag oorskry.
(iii) Nieteenstaande enige van die bostaande voorskrifte mag 'n dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasie nie meer as 3m in hoogte uitsteek bo die gedeelte van die gebou waaraan dit vas is sonder die vooraf goedkeuring van die Munisipaliteit nie.

Minimum-grootte vir onderverdeling

14.3.3 Geen nuwe onderverdeling of enige restant wat Landelike Sone 2 gesoneer word, mag kleiner afmetings as die volgende hê nie:
(a) 3,0 ha, as daar geen minimum-grootte vir onderverdeling op die soneringskaart voorgeskryf word nie, of

(b) Die voorgeskrewe minimum-grootte as die soneringskaart 'n minimum-grootte vir onderverdeling vir 'n erf in hierdie sone voorskryf.

Terreinontwikkelingsplanne

14.3.4 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

14.4 LANDELIKE SONE 2: LANDELIKE VESTIGINGS (RU2)

Doel

Die doel van Landelike Sone 2: Landelike Gehuggie is om die Regering se landelike grondontwikkelingsprogram te ondersteun deur voorsiening buite konvensionele dorpe te maak vir die huisvesting vir werknemers in landelike gehuggies ("agri-villages"). Dit sal meehelp om in die behuisingsbehoeftes van werknemers en hulle afhanklikes in landelike gebiede, soos plase, bosbou- en bewaringsgebiede, te voorsien. Aanvullende vergunningsgebruike mag ook toegestaan word wat die aangenaamheid van 'n gehuggie, en die ekonomiese basis daarvan vir inwoners, sal verhoog.

Gebruik van grond

14.4.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruik**: huisvesting van landbou-werknemers.

(b) **Vergunningsgebruike** dagsorgsentrum, vergaderplek, kliniek, winkel, huiswinkel, huistaverne, plaaswinkel.

Sonering

14.4.2 Die Raad mag toestem dat 'n deel van 'n grondeeneheid wat anders gesoneer is, na Landelike Sone 2 hersoneer word, met die voorbehoud dat die deel wat Landelike Sone 2 gesoneer is, duidelik op 'n landmetersdiagram of ander plan wat deur 'n geskikte gekwalifiseerde persoon tot bevrediging van die Raad voorberei is, aangedui word.

Voorwaardes van ontwikkeling

14.4.3 Die ontwikkelingsreëls van toepassing op grond gesoneer as Landelike Sone 2 moet deur die Raad bepaal word, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

(a) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(b) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

Terreinontwikkelingsplan

14.4.4 Die Raad mag die indien van 'n ontwikkelingsplan vir die perseel tot sy bevrediging en vir sy goedkeuring, kragtens artikel 16.5, vereis.

HOOFSTUK 15
SPESIALE SONES

BELEID

Die beleid vir elke sone wat in hierdie hoofstuk gelys word, naamlik Onbepaald, Spesiaal, en Onderverdelingsgebied, word in die doelstelling van die betrokke sone omskryf, tensy dié beleid vervang word deur 'n goedgekeurde struktuurplan of ontwikkelingsraamwerk.

15.1 ONBEPAALDE SONE (UN)

Doel

Die doel van die Onbepaalde Sone is om die Raad in staat te stel, slegs waar daar onsekerheid oor die huidige sonering van grond is, om 'n besluit oor 'n spesifieke grondgebruik en ontwikkelingsreëls uit te stel totdat die omstandighede van die erf behoorlik ondersoek is, of totdat die grondeienaar 'n aansoek om hersonering indien, of daar deur die Raad op 'n sonering besluit word.

Gebruik van grond

15.1.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) Geen **Primêre gebruike** geld in hierdie sone nie, met die voorbehoud dat dit nie verstaan sal word as sou dit 'n grondeienaar weerhou van die wettige gebruik van sy grond wat op of voor 1 Julie 1986 'n aanvang geneem het nie.

(b) Geen **Vergunningsgebruike** geld vir hierdie sone nie.

Voorwaardes van ontwikkelings

15.1.2 Geen nuwe ontwikkeling word op enige grond-gedeelte in hierdie sone toegelaat nie.

15.2 SPESIALE SONE (SP)

Doel

Die doel van die Spesiale Sone is om voorsiening te maak vir 'n nuwe ontwikkeling wat nie onder 'n bestaande sone geklassifiseer kan word nie, en waar uitsonderlike of unieke faktore die instel van spesifieke ontwikkelingsreëls vir 'n bepaalde perseel of persele regverdig, sonder dat dit die skep van 'n nuwe sone binne hierdie regulasies sou regverdig.

Dit skep die geleentheid vir 'n onderhandelde ooreenkoms tussen die Raad en eienaar of ontwikkelaar in belang van volhoubare ontwikkeling. Dit maak voorsiening vir onvoorsiene of spesiale omstandighede en skep geleentheid vir innoverende ontwerpe, argitektoniese style en bouvorms wat verband hou met die eienskappe van die perseel.

Aangesien dit een van die sleuteldoelstellings van hierdie regulasies is om helderheid en konsekwentheid te verseker, moet hierdie sone slegs by uitsondering gebruik word.

Gebruik van grond

15.2.1 Die volgende beperkings geld vir gebruik van grond in hierdie sone:

(a) **Primêre gebruik**: spesiale gebruik

(b) **Vergunningsgebruike**: enige gebruik soos deur die Raad bepaal.

Alternatiewe wyses van ontwikkelingsbeheer

15.2.2 Die Raad mag, volgens sy goeddunke, een van die volgende wyses vir ontwikkelingsbeheer in hierdie sone toepas:

(a) Spesiale ontwikkelingsreëls mag deur die Raad bepaal word en beskryf word as 'n aparte Spesiale Sone in 'n bylaag tot hierdie regulasies. Hierdie metode staan bekend as "Spesiale Sone Bylaag" metode.

(b) Die ontwikkelingsreëls mag ook deur die Raad bepaal word deur middel van 'n terreinontwikkelingsplan. Hierdie metode staan bekend as die "Spesiale Sone: Terreinontwikkelingsplan" metode.

(c) Die Raad mag die Spesiale Sone Bylaag metode en die Spesiale Sone Terreinontwikkelingsplan metode kombineer.

(d) Sodra 'n erf as Spesiaal gesoneer is, mag Spesiale Sone Bylaes- en Spesiale Sone Terreinontwikkelingsplanne deur die Raad kragtens 'n staande raadsbesluit aanvaar of gewysig word, en dit vereis dus nie die formele wysiging van hierdie regulasies nie.

15.2.3 Spesiale Sone Bylaag is geskik vir persele waar:

(a) die ontwikkelingsreëls duidelik bepaal kan word, en die Raad bereid is om verskillende soorte ontwikkeling te aanvaar, in ooreenstemming met die ontwikkelingsreëls, of

(b) die grootte van die voorgestelde ontwikkeling, aantal grond-eenhede, of verskeidenheid van gebruike sodanig is dat die Raad hierdie as die mees geskikte metode van ontwikkelingsbestuur beskou.

15.2.4 'n Spesiale Sone Terreinontwikkelingsplan is geskik vir persele waar:

(a) die Raad 'n onderneming vereis wat die ontwikkelaar of eienaar tot 'n bepaalde vorm van ontwikkeling sal verbind, of

(b) die grootte van die voorgestelde ontwikkeling, aantal grond-eenhede, of verskeidenheid van gebruike sodanig is dat die Raad hierdie as die mees geskikte metode van ontwikkeling beskou.

Ontwikkelingsreëls

15.2.5 Die volgende ontwikkelingsreëls geld:

(a) Algemeen

(i) As spesiale faktore die voorskryf van spesiale ontwikkelingsreëls vir grond regverdig, sonder om die skep van 'n nuwe sone in hierdie regulasies te regverdig, mag sodanige grond as Spesiale Sone gesoneer word.

(ii) By die hersoneer van 'n erf na hierdie sone moet die Raad ontwikkelingsreëls volgens die prosedures wat in (b) of (c) hieronder beskryf word, bepaal, onderworpe aan die voorwaardes gestel in (d) hieronder.

(b) Spesiale Sone bylae

(i) As die Raad die Spesiale Sone Bylae-metode van ontwikkelingsbeheer toepas, moet dit die betrokke gebied op die soneringskaart met 'n aparte nommer aandui, en die Raad moet die ontwikkelingsreëls vir sodanige gebied as 'n Spesiale Sone in 'n bylaag tot hierdie regulasies beskryf.

(ii) Elke Spesiale Sone met ontwikkelingsreëls wat verskil van dié van 'n ander Spesiale Sone moet 'n aparte nommer kry en elke nommer, tesame met sy gepaste ontwikkelingsreëls, moet as 'n Spesiale Sone in 'n bylaag tot hierdie regulasies beskryf word.

(iii) 'n Lys van Spesiale Sone bylaes wat kragtens hierdie regulasies geskep is, moet in Bylaag A voorsien word.

(c) Spesiale Sone Ontwikkelingsplan

(i) As die Raad gebruik maak van die terreinontwikkelingsplan metode van ontwikkelingsbeheer, moet die Raad die indien van 'n terreinontwikkelingsplan kragtens 16.5 vereis, vir sy goedkeuring.

(ii) Die verwysingsnommer van 'n terreinontwikkelingsplan wat deur die Raad goedgekeur is moet in die register opgeteken word.

(d) Adverteer vir publieke deelname

Die volgende voorskrifte moet eers nagekom word voordat die Raad finaal 'n besluit neem oor ontwikkelingsreëls in hierdie sone:

(i) Die voorgestelde ontwikkelingsreëls moet vir publieke kommentaar in die pers geadverteer word op dieselfde basis as 'n aansoek vir 'n hersonering.

(ii) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van al die kommentaar en besware wat ontvang word in reaksie op die advertering aan die Raad voorlê.

(e) Verandering van ontwikkelingsreëls

Nadat die ontwikkelingsreëls deur die Raad goedgekeur is, soos in (d) hierbo bepaal, moet enige aansoek vir verandering van die goedgekeurde ontwikkelingsreëls as 'n aansoek om 'n hersonering beskou word.

15.3 ONDERVERDELINGSGEBIED (SA)

Doel

Die doel van 'n Onderverdelingsgebied is om grond aan te dui waar toekomstige onderverdelings- en ontwikkelingsregte toegestaan word kragtens die Beplanningswet, onderhewig aan voorwaardes, wat insluit die indien van 'n gedetailleerde onderverdelingsaansoek. Hierdie sone bevestig slegs die beginsel van onderverdeling, en nie die besonderhede wat bepaal sal word as 'n werklike aansoek om onderverdeling goedgekeur word nie. Nadat 'n onderverdelingsplan bevestig is, word die sonering van individuele grond-eenhede binne die onderverdeling beskou as 'n vervangingskema en sodanige sonering geld dan vir die betrokke grond-eenhede. Op daardie punt geld die Onderverdelingsone nie meer vir die betrokke grond-eenhede nie.

Voorwaardes van ontwikkeling

15.3.1 Die volgende ontwikkelingsreëls geld:

(a) Sonering van die erf as 'n Onderverdelingsgebied vrywaar nie die eienaar daarvan om die voorskrifte van die betrokke beplanningswette wat die onderverdeling van grond beheer, na te volg nie.

(b) Die digtheidsvereistes en ander voorwaardes wat tydens goedkeuring van die hersonering na Onderverdelingsgebied voorgeskryf word, geld.

(c) Sodanige voorwaardes mag insluit, maar is nie beperk nie tot, die vereis van 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, bestuursplanne vir die natuurlike omgewing, landskapering-planne, buurtplanne of terreinontwikkelingsplanne, en verkeer-impakstudies.

15.3.2 Met die bevestiging van 'n onderverdeling van grond wat as Onderverdelingsgebied gesoneer is, word die soneringsparameters wat deur die Raad as deel van die goedkeuring van die onderverdeling aanvaar is, as 'n vervangingskema beskou.

15.4 OORLEGSONES (OL)

Doel

Die doel van 'n Oorlegsone is om voorsiening te maak vir unieke faktore wat verbandhou met spesifieke gebiede binne die munisipale gebied, met die doel om binne 'n beplanningskonteks uitdrukking te gee aan plaaslike behoeftes en die waardes van die betrokke gemeenskappe, asook om besondere tipes ontwikkeling, stadsvorme, landskapskarakter, omgewingselemente, ekologiese sisteme en erfenishulbronne te bewaar en te bevorder.

Use of land

15.4.1 Die Raad moet reëls of riglyne opstel vir elke oorlegsone:

(a) wat die doel van die oorlegsone duidelik uiteensit;

(b) om as leiding te dien vir ontwikkelingsvoorstelle, en

(c) waarvolgens aansoeke om ontwikkeling in 'n betrokke oorlegsone beoordeel kan word.

Prosedure om oorlegsones te verklaar

15.4.2 As die Raad beplan on 'n oorlegsone in te stel of aan te pas, moet die Munisipale Bestuurder:

(a) sorg dat die voorgestelde instelling of aanpassing geadverteer word volgens die Raad se beleid oor publieke deelname, met voorsiening vir belanghebbendes om geskrewe kommentaar of besware by die Munisipale Bestuurder in te dien binne 'n tydperk van nie minder nie as dertig dae vanaf die datum van sodanige advertensie;

(b) relevante kommentaar inwin van enige openbare instelling wat volgens sy/haar mening belang het by die betrokke oorlegsone;

(c) die voorgestelde oorlegsone of aanpassing daarvan en alle relevante dokumentasie aan die Raad voorlê vir oorweging en besluitneming;

(d) aan almal wat kommentaar gelewer het oor die instel of aanpassing van die oorlegsone binne die voorgeskrewe tydperk van die Raad se besluit kennis gee, en

(e) die instel of aanpassing van die oorlegsone bekendmaak deur middel van 'n kennisgewing in die pers, met inligting oor waar informasie oor die oorlegsone vir belanghebbendes ter insae is.

15.4.3 Die Raad moet 'n oorlegsone minstens al om die tien jaar vanaf die instelling daarvan heroorweeg.

Identifikasie en nommering van oorlegsones

15.4.4 Die Raad moet 'n eiesoortige naam en nommer vir elke oorlegsone en enige subsone goedkeur wanneer dit sodanige oorlegsone of subsone instel.

15.4.5 Die Raad moet die gebied van 'n oorlegsone op die soneringskaart aandui, en:

a) moet die bestaan van 'n oorlegsone in 'n bylaag tot hierdie regulasies aanteken, met verwysing na die plek waar enige detail-uiteensetting daarvan opgeteken is;

b) mag enige detail-uiteensetting van die oorlegsone as 'n bylaag tot hierdie regulasies insluit, of

c) mag die detail-uiteensetting van die oorlegsone in 'n aparte dokument opteken, met kruisverwysing na sodanige dokument in die betrokke bylaag.

Status van oorlegsones

15.4.6 'n Oorlegsone verander nie die onderliggende sonering van die betrokke grond waarop die betrekking het nie, maar mag die ontwikkelingsreëls van hierdie grond verander.

15.4.7 Die ontwikkelingsreëls van 'n oorlegsone mag of strenger of soepeler as die ontwikkelingsreëls wees wat toepaslik is op die onderliggende sonering van die betrokke grond soos aangeteken in Deel III van hierdie regulasies.

15.4.8 Die voorwaardes van 'n oorlegsone doen geensins afbreuk aan enige verpligtinge kragtens nasionale of provinsiale wetgewing nie.

Oorlegsone advieskomitees

15.4.9 Die Raad kan vir elke of sommige oorlegsones 'n advieskomitee instel om hom te adviseer oor voorstelle vir ontwikkeling in 'n oorlegsone.

15.4.10 Die Raad kan bepaal dat voordat 'n aansoek om ontwikkeling in 'n oorlegsone deur die Raad oorweeg word, dit eers die advies van die betrokke advieskomitee inwin, indien van toepassing.

15.4.11 Met die instelling van 'n advieskomitee vir 'n oorlegsone sal die prosedures en voorskrifte van 2.12 hierbo gevolg word.

DEEL IV: ALGEMEEN

HOOFSTUK 16
ALGEMENE VOORWAARDES TOEPASLIK OP ALLE SONES

16.1 VERSOENING VAN BASISSONES, PRIMÊRE EN VERGUNNINGSGEBRUIKE

16.1.1 Waar aansoek gedoen word vir 'n vergunningsgebruik wat as vergunningsgebruik vir die sone van die aansoekerf gelys word, maar wat 'n primêre gebruik in 'n ander basissone is, met ontwikkelingsreëls wat verskil van dié van die primêre gebruik van die aansoekperseel:

(a) geld die meer beperkende voorwaardes, of

(b) as, volgens die Raad se mening, die vergunningsgebruik waarvoor aansoek gedoen word die oorheersende gebruik op die perseel word, kan die Raad daarop aandring dat die hele perseel, of die geaffekteerde deel daarvan, hersoneer word tot die gepaste primêre gebruik.

16.1.2 Waar aansoek gedoen word vir 'n vergunningsgebruik wat onder 'n ander basissone as dié van die aansoekperseel as vergunning toegelaat word, moet die betrokke erf hersoneer word na 'n sone wat wel die gebruik as 'n vergunning toelaat, maar die Raad kan as 'n voorwaarde bepaal dat die sonering van die erf beperk sal wees tot net die vergunningsgebruik waarvoor aansoek gedoen is.

16.1.3 Waar aansoek gedoen word vir 'n vergunningsgebruik en die ontwikkelingsreëls nie duidelik is nie, sal die Raad bepaal watter ontwikkelingsreëls geld, in welke geval die prosedure voorgeskryf in artikel 3.4 van toepassing moet wees.

16.2 BOULYNE

Oorskryding van boulyne

16.2.1 Die volgende bykomende voorwaardes geld vir die oorskryding van boulyne:

(a) Nieteenstaande die boulyne soos vervat in Deel III, mag die volgende strukture of gedeeltes van strukture binne die voorgeskrewe boulyne opgerig word:
- (i) grensmure en –heinings;
- (ii) oop en onbedekte stoepe;
- (iii) ingangstrappe, traphoofde en ingangsportale;
- (iv) dakoorhange wat nie meer as 1,0 m van die muur van die gebou af uitsteek nie;
- (v) kroonlyste, skoorsteenstutte, blombakke, waterpype, aflooppype en kleiner versierings wat nie meer as 500 mm van die muur van die gebou af uitsteek nie;
- (vi) skermmure wat nie hoër as 2,0 m bokant die natuurlike grondvlak is nie, met die voorbehoud dat geen skermmuur sonder die Raad se toestemming oor die straatboulyn opgerig mag word nie;
- (vii) swembaddens wat nie nader as 1,0 m aan enige grenslyn is nie;
- (viii) wasgoed-droogwerwe, met die voorbehoud dat geen droogwerf sonder die Raad se toestemming oor die straatboulyn aangebring sal word nie;
- (ix) 'n kelderverdieping, mits die plafon van die kelder nie bo grondvlak uitsteek nie.

(b) Die Raad mag toestem tot die oprig van 'n buitegebou of motorafdak wat die agterste of kantboulyn oorskry, in welke geval die volgende voorwaardes geld:
- (i) Geen gebou mag hoër as een verdieping wees nie.
- (ii) Geen deure of vensters word toegelaat in 'n muur wat nader as 1,5 m aan die betrokke kant- of agterste grens is nie.
- (iii) 'n Gang wat wyer is as 1 m, moet benewens die ingang deur 'n gebou, voorsien word om toegang van 'n publieke straat af te verskaf aan elke onbeboude gedeelte van die betrokke erf, behalwe vir enige binnehof.
- (iv) Geen reënwater mag van die dak afloop direk op enige aangrensende erf nie.
- (v) Die Raad sal bepaal op watter dele van die agter- en kantgrens die boulyn nul mag wees.

(c) In gevalle waar die kant- of agterste boulyne nul is, of waar oor die boulyn gebou word soos in (a) en (b) hierbo bepaal, geld die volgende voorwaardes:
- (i) Geen deure of vensters word toegelaat in enige muur wat nader as 1,5 m aan die betrokke kant- of agterste grens is nie.
- (ii) Geen reënwater mag van die dak afloop direk op enige aangrensende erf nie.

(d) Die Raad mag in die volgende gevalle die straatboulyn verslap:
- (i) in die geval van 'n motorhuis of –afdak onderhewig aan artikel 16.2.2;
- (ii) as die Raad meen dat die argitektoniese gevolg van die verslapping van die straatboulyn 'n straat se voorkoms sal verbeter;
- (iii) as die Raad meen dat daar spesiale omstandighede is, soos die topografie van 'n bepaalde perseel.

Motorhuise en –afdakke binne die straatboulyn

16.2.2 Die volgende bykomende voorwaardes geld vir motorhuise en –afdakke binne die straat-boulyn:

(a) Die Raad mag toestemming gee dat 'n motorhuis binne die straatboulyn opgerig word as die Raad meen dat die motorhuis weens die helling van die grond of om ander redes, nie op redelike wyse op die voorgeskrewe afstand van die straat af gebou kan word nie, met die voorbehoud dat:
- (i) sodanige garage nie, van die geplaveide vloervlak tot sy nok, hoër as 4 m mag wees nie, en
- (ii) die motorhuis nie nader as 5,0 m aan die randsteen mag wees nie.

(b) 'n Motorafdak mag tot op die straatgrens aangebring word, met die voorbehoud dat:
- (i) sodanige motorafdak, soos gemeet van die rand van die dak en geute en parallel aan die straatgrens, nie breër as 6,5 m mag wees nie;
- (ii) die dak van die afdak met metaal- of afgewerkte houtbalke, of baksteen-, beton- of gepleisterde pilare gestut sal word;

(iii) die motorafdak aan geen van sy kante afgesluit sal word nie, behalwe met:
(aa) 'n grensmuur of –heining laer as 1,8 m;
(bb) een van die buitemure van die gebou;
(cc) 'n muur of heining wat nie een van bestaande is nie, wat laer is as 1,25 m;
(iv) sodanige motorafdak van sy vloer af tot by sy nok nie hoër as 3 m mag wees nie, en
(v) die rande van die dakplate netjies met 'n fassie-plank van minstens 150 mm breedte afgewerk moet word.

Grenslyn mag nie oorskry word nie

16.2.3 Waar 'n boulyn oorskry word volgens 16.2.1 en 16.2.2 verleen dit nie 'n reg om op 'n aangrensende erf te oorskry nie.

Terugset

16.2.4 Die gedeeltes van 'n erf wat binne die terugset-area val moet uitgesluit word by die bepaal van toelaatbare dekking en maksimum vloerruimte op die erf, tensy die eienaar die betrokke gedeelte van die grond gratis aan die Raad oordra. In daardie geval moet die gedeelte ingesluit word in die bepaal van die dekking of maksimum vloerruimte wat toelaatbaar is op die erf.

16.3 BUITELUG-BERG EN PLAAS VAN VOERTUIE EN MOBIELE WONINGS

Buitelug-berg en plaas van voertuie

16.3.1 Die volgende voorwaardes geld in alle woonsones vir die berg en plaas van voertuie:
(a) Motorvoertuie wat besit word deur die eienaars of bewoners van 'n wooneenheid wat vir handelsbedrywighede elders gebruik word, mag op die betrokke erf geparkeer word, mits:
(i) nie meer as een handelsvoertuig per woning op die erf geparkeer word nie, en
(ii) die bruto-massa van sodanige handelsvoertuig nie 3 500 kg oorskry nie.
(b) 'n Ontspanningsvoertuig soos 'n woonwa mag nie deur die bewoner of sy gaste vir langer as 60 dae gedurende enige 12-maande tydperk op 'n erf bewoon word nie.
(c) Geen gedeelte van 'n erf wat van 'n publieke straat sigbaar is mag gebruik word vir die buitelug-berg van onpadwaardige voertuie nie.
(d) Geen gedeelte van die erf wat sigbaar is van 'n publieke straat mag gebruik word vir die buitelug-berg van boumateriaal, -apparaat of soortgelyke items nie, behalwe:
(i) as dit tydelik geberg word met die oog op konstruksiewerk volgens 'n geldig goedgekeurde bouplan, of
(ii) as deel van 'n garage- of agterplaas-verkoping wat nie langer as twee agtereenvolgende dae duur nie.

Mobiele wonings

16.3.2 Die volgende voorwaardes geld vir mobiele wonings:
(a) Mobiele wonings wat geplaas moet word in 'n mobiele woning-park is onderhewig aan enige verordening van die Raad vir mobiele wonings, indien sodanige verordening bestaan.
(b) Mobiele wonings wat op 'n erf geplaas word wat gesoneer is vir woondoeleindes, is onderhewig aan die volgende vereistes:
(i) Die mobiele woning moet op 'n fondasieblad geplaas word en tot die Raad se bevrediging daarop vasgeanker word.
(ii) Soliede omtrekskortings van 'n materiaal en kleur wat by die mobiele woning aanpas, moet voorsien word van die onderkant van die mobiele woning af tot op grondvlak.
(iii) Die dak en buite-bekleding van die mobiele woning moet van 'n nie glans-materiaal gemaak word.
(iv) Enige bykomende strukture moet van 'n materiaal gemaak wees wat volgens die Raad se mening aanpas by die mobiele woning.

16.4 KENNISGEWINGBORDE EN BUITELUG ADVERTENSIES

BELEID EN DOEL

Die doel van onderstaande breë beleid en beginsels oor buitelug advertering en kennisgewingborde is om die bestaande regulering van die Munisipaliteit soos vervat in "Verordening insake buitelug advertensies en reklame" *aan te vul deur voorsiening te maak vir bykomende beheer in sensitiewe gebiede, tensy hierdie beleid en beginsels vervang word deur verordeninge of beleid wat deur die Raad goedgekeur word:*

(i) Die impak van buitelug-advertering behoort beheer en bestuur te word om die visuele gehalte van die landskap en stedelike voorkoms te bewaar en ter wille van padveiligheid.

(ii) Die visuele impak van buitelug-advertering verskil na gelang van die tipe omgewing en die tipe advertensie. Party gebiede is hoogs sensitief terwyl ander nie besonder gevoelig is nie en maklik buitelug-advertering kan akkommodeer met min negatiewe gevolge.

(iii) Oor die algemeen is natuurlike en landelike gebiede hoogs gevoelig vir die negatiewe visuele impak van buitelug-advertering. Stedelike gebiede kan plekke insluit wat ook baie gevoelig is soos erfenisgebiede en uitsigpaaie, ander plekke wat in 'n mate gevoelig is soos die meeste woonbuurtes en plekke wat minder gevoelig is soos besigheidsgebiede en nywerheidsgebiede.

(iv) Die Raad poog om advertering sodanig te reguleer dat dit voorsiening maak vir verskille in die omgewing en vir die gevoeligheid van verskillende dele van die munisipale gebied. Die algemene benadering is om strengste beheer oor die mees gevoelige gebiede uit te oefen, met minder streng maatreëls vir minder gevoelige gebiede. Die potensiaal vir buitelug-advertering moet bepaal word deur die beheergebied te koppel aan beide die tipe landskap en die tipe advertensiebord.

Die doel van hierdie bykomende beheer oor buitelug-advertensies en -kennisgewingborde is dus om voorsiening te maak vir die Raad om verskillende beheergebiede af te baken waar die graad van beheer aanpas by die gevoeligheid van die omgewing. In die afbakening mag die Raad hom laat lei deur die beginsels en riglyne oor afbakening en beheer van sodanige gebiede soos vervat in die "South African manual for outdoor advertising control" *opgestel vir die Departement Vervoer en die Department Omgewingsake en Toerisme.*

Afbakening van gebiede van bykomende beheer oor buitelug advertensies en kennisgewingborde

16.4.1 Bowe en behalwe die bepalings in die munisipale *"Verordening insake buitelug advertensies en reklame"* (of enige verordening wat dit vervang), mag die Raad gebiede afbaken en verklaar waar bykomende beheer ingestel kan word oor buitelug advertensies en kennisgewingborde.

16.4.2 In die afbakening kan voorsiening kan gemaak word vir die volgende beheergebiede:

(a) Gebiede van maksimum beheer

(i) In gebiede van maksimum beheer sal die Raad alle buitelug advertering streng beheer sodat sodanige advertering nie inbreuk maak op die karakter of gehalte van die omgewing, dit oorheers of enigsins daaraan afbreuk doen nie.

(ii) Die Raad mag die tipe kennisgewing aandui wat toelaatbaar is, of wat uitgesluit word of wat verdere goedkeuring in gebiede van maksimum beheer verg.

(iii) Alle natuurlike en landelike gebiede word as gebiede van maksimum beheer beskou.

(iv) Die volgende stedelike gebiede word as maksimum-beheer-gebiede beskou:

(aa) publieke oopruimte;

(bb) erfenis-bewaringsgebiede;

(cc) uitsigpaaie en tonele wat sigbaar is van belangrike uitsigpunte af;

(dd) gebiede van historiese of argitektoniese belang;

met die voorbehoud dat die verantwoordelike padowerheid na 'n impakstudie gebiede langs hoofpaaie mag uitsonder waar 'n verslapping toegelaat mag word, in welke geval sodanige gebiede as gebiede van gedeeltelike beheer aangedui sal word.

(b) Gebiede van gedeeltelike beheer

(i) In gebiede van gedeeltelike beheer kan die Raad kennisgewingborde reguleer om 'n integrasie tussen sodanige borde en die omliggende grondgebruike te bereik, terwyl daar groter vryhede toegelaat word in die grootte, aantal en plasing van sodanige borde.

(ii) Die Raad mag die tipe kennisgewing aandui wat toelaatbaar is, of wat uitgesluit word of wat verdere goedkeuring in gebiede van gedeeltelike beheer verg.

(iii) Die volgende gebiede word as gebiede van gedeeltelike beheer beskou:

(aa) gebiede van hoë-digtheid gemengde gebruik, insluitend hoë-digtheid woongebiede;

(bb) medium-digtheid woongebiede in oorgangsgebiede tussen kantoor- en handelsgebruike;

(cc) plaaslike buurtsentrums, voorstedelike inkoopesentrums en kantoorparke,

(dd) lineêre ontwikkeling langs hoofstrate;

(ee) opvoedkundige inrigtings, sportvelde en gekommersialiseerde pleine, en

(ff) regeringsgebruike en burgerlike geriewe.

(c) Gebiede van minimum beheer

(i) In gebiede van minimum beheer laat die Raad kennisgewingborde in die breë toe, behalwe vir borde met 'n hoë impak.

(ii) Die Raad mag voorwaardes voorskryf vir borde met 'n hoë impak, wat insluit maar nie beperk is nie, tot die formaat, grootte en hoogte van die bord, kleur en tekstuur, plasing en oriëntering relatief tot die pad, beligting en animasie, padveiligheid, ontwerp en konstruksie van die bord, en algemene onderhoud van die bord.

(iii) Die volgende gebiede word as gebiede van minimum beheer beskou:

(aa) sakesentrums, kommersiële inkoopesentrums en kantoorbuurtes;

(bb) nywerheidsgebiede en nywerheidsparke;

(cc) opvallende publieke vervoer-nodes soos spoorwegstasies, groot busstasies en taxi-staanplekke en lughawens;

met die voorbehoud dat gebiede van historiese, kulturele en argitektoniese waarde by gebiede van minimum beheer uitgesluit sal word.

16.4.3 Beheergebiede moet op 'n kaart aangedui word, wat tesame met enige begeleidende verordening of beleidsdokument as 'n bylaag tot hierdie regulasies gelys moet word.

Aansoek vir 'n buitelug advertensie of -kennisgewingbord in 'n beheerde gebied

16.4.4 'n Persoon wat 'n buitelug advertensie of kennisgewingbord in 'n beheerde gebied, soos in 16.4.2 bepaal, wil oprig, of 'n bestaande bord wil verander, moet aansoek doen soos bepaal in die "*Verordening insake buitelug advertensies en reklame*" (of enige verordening wat dit vervang).

16.4.5 By die verleen van goedkeuring mag die Raad voorwaardes oplê wat verband hou met, maar nie beperk is nie tot, die volgende:

(a) die formaat, grootte en hoogte van die teken;
(b) kleur en tekstuur van die teken;
(c) die plasing en oriëntering van die bord relatief tot die pad;
(d) beligting en animasie van die bord;
(e) aspekte van padveiligheid;
(f) die ontwerp en konstruksie van die bord, en
(g) onderhoud van die bord in die algemeen.

16.4.6 Die Raad mag vereis dat 'n impakstudie deur die aansoeker gedoen word en sodanige impakstudie moet vereis word by aansoeke om 'n kennisgewingbord groter as 16 m^2. Sodanige impakstudie moet insluit, maar is nie beperk nie tot:

(a) 'n visuele impakstudie, en
(b) 'n studie van verkeersveiligheid.

16.4.7 By die goedkeur van sodanige aansoek moet die Raad die tydperk vir die vertoon van sodanige bord beperk tot nie langer nie as vyf jaar, waarna 'n nuwe aansoek ingedien moet word.

16.5 TERREINONTWIKKELINGSPLANNE

16.5.1 Die volgende voorwaardes geld vir terreinontwikkelingsplanne:

(a) 'n Terreinontwikkelingsplan moet die inligting vervat soos voorgeskryf in die definisie van "terreinontwikkelingsplan", tensy die Raad instem om sekere voorwaardes op te hef.

(b) Indien die Raad dit as noodsaaklik beskou, of as die toepaslike provinsiale owerheid dit verlang, moet 'n verkeers-impakstudie of 'n verkeers-impakstelling die indien van 'n terreinontwikkelingsplan vergesel.

(c) Die Raad mag 'n terreinontwikkelingsplan wat vir goedkeuring ingedien is, goedkeur, of dit mag veranderinge vereis, of dit mag goedkeuring vir die terreinontwikkelingsplan weier.

(d) Waar die indien van 'n terreinontwikkelingsplan kragtens hierdie regulasies vereis word, mag geen aansoek om onderverdeling van grond, of vir goedkeuring van 'n bouplan kragtens die Nasionale Wet op Bouregulasies, deur die Raad goedgekeur word tensy 'n terreinontwikkelingsplan vooraf goedgekeur is nie.

(e) Die grond as geheel moet ontwikkel word volgens die terreinontwikkelingsplan soos deur die Raad goedgekeur, en tot bevrediging van die Raad.

(f) Aansoek mag by die Raad gedoen word vir die aanpassing van 'n goedgekeurde terreinontwikkelingsplan.

(g) Die Raad moet 'n aansoek om goedkeuring van 'n terreinontwikkelingsplan of aanpassing van 'n goedgekeurde plan volgens sy beleid oor deursigtigheid, publieke deelname en administrasie van sodanige aansoeke prosesseer.

(h) By die goedkeuring van 'n terreinontwikkelingsplan of aanpassing van sodanige plan, mag die Raad voorwaardes vir goedkeuring oplê.

16.5.2 Die terreinontwikkelingsplan vir grond moet nie afwyk van die soneringsvoorwaardes vir daardie grond nie, tensy goedkeuring vir afwyking vooraf verkry is.

16.5.3 Waar die Raad 'n terreinontwikkelingsplan vir 'n perseel kragtens Deel III van hierdie regulasies mag vereis, geld die volgende verdere voorwaardes:

(a) die Raad kan nie op onredelike wyse 'n ontwikkelingsplan vir die perseel wat strook met die ontwikkelingsvoorwaardes wat vir daardie sone geld, of die voorwaardes vir die goedkeuring van hersonering, afkeur nie, en

(b) die Raad mag aanpassings van die ontwikkelingsplan vir die perseel vereis om redelik besorgdheid oor toegang, parkering, estetiek, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, ingenieursdienste of iets soortgelyk tegemoet te kom.

16.6 VOORGESTELDE PUBLIEKE STRATE

16.6.1 Die Raad mag op sy soneringskaart aandui:

(a) nuwe publieke strate wat dit wil instel;

(b) publieke strate wat dit beplan om te verbreed;

(c) publieke strate wat dit beplan om te sluit.

16.6.2 Sodanige aanduidings is bedoel om die publiek in te lig en om die Raad te help om sy breë beplannings- en ontwikkelingsbeleid uit te voer. Die sonering van die betrokke grond verander nie voordat die nuwe publieke straat, padverbreding of –sluiting kragtens toepaslike wetgewing goedgekeur is en voordat enige ander regsprosedures wat met hersonering verband hou , uitgevoer is nie.

HOOFSTUK 17
PARKERING, DRAAISIRKELS, LAAISONES EN INFRASTRUKTUUR

BELEID

*Die benadering van die "*Road Access Guidelines*" van die Provinsiale Administrasie van die Wes-Kaap is dat parkering af van 'n straat verkieslik is, om die werking en veiligheid van hoofstrate te verseker. Daar benewens moet parkering af van die straat voorsien word, en op so 'n wyse uitgelê word dat dit maklik toeganklik is en daar nie verkeersopeenhopings deur blokkering van die strate ontstaan nie. Alhoewel dit minder wenslik is, maak die "*Road Access Guidelines*" egter ook voorsiening vir parkering in die padreserwe.*

17.1 PARKERING EN TOEGANG

Die volgende parkeervereistes geld vir alle sones behalwe vir Woonsone 3: Opgradeerbare behuising:

Vereistes vir parkering af van die straat

17.1.1 In gevalle waar parkeervereistes nie vir 'n besondere gebruik voorgeskryf word of kragtens 'n spesifieke voorwaarde deur die Raad vereis word nie, moet parkering volgens aangehegte Tabel B, "Vereistes vir af-straat parkering", voorsien word. Die Raad moet vereistes vir parkering af van die straat vir grondgebruike wat nie in Tabel B vervat word nie, voorskryf.

Alternatiewe voorsiening vir parkering

17.1.2 As 'n alternatief tot die voorsien van die vereiste af-straat parkering, mag die eienaar, as die Raad van mening is dat dit uit 'n beplanningsoogpunt onwenslik of onprakties is om die voorgeskrewe parkering op die aansoek-perseel, gedeeltelik of in die geheel, te voorsien, met goedkeuring van die Raad:

(a) 'n stuk grond van die voorgeskrewe grootte vir parkering elders, op 'n plek soos deur die Raad goedgekeur, aanskaf, gelykmaak, die oppervlak voorberei, die aantal parkeerplekke wat nie op die aansoek-perseel voorsien is nie uitmerk, en die grond onderhou as 'n parkeerterrein, tot bevrediging van die Raad; of

(b) die regte tot 'n bestaande parkeerfasiliteit elders vir die vereiste parkering op 'n plek soos deur die Raad goedgekeur, aanskaf, en

(c) met 'n notariële akte die Raad en die publiek se reg tot toegang tot sodanige grond of parkeerfasiliteit vir parkeringsdoeleindes registreer, en die koste van die registreer van die serwituut moet deur die eienaar gedra word.

17.1.3 As alternatief vir die bepalings van 17.1.2 kan die eienaar, as die Raad van mening is dat dit uit 'n beplanningsoogpunt onwenslik of onprakties is om die voorgeskrewe parkering op die aansoek-perseel, gedeeltelik of in die geheel, te voorsien, met die toestemming van die Raad 'n kontantbedrag aan die Raad betaal wat gelyk is aan die beraamde markwaarde per m^2 van die grond waarop die gebou opgerig is, of staan te word, vermenigvuldig met die bruto oppervlakte in m^2 van die grond wat verskaf moet word vir parkering, en in so 'n geval moet die Raad self die nodige grond vir sodanige parkeerdoeleindes verskaf wanneer en waar dit vir hom geleë is.

17.1.4 Wanneer die Raad ooreenkomstig 17.1.3 aan 'n eienaar die vergunning gee om 'n kontantbedrag aan die Raad te betaal in plaas daarvan om parkering te verskaf, moet die eienaar 'n verdere bedrag aan die raad betaal wat gelykstaande is aan die beraamde koste om die parkeeroppervlakte in 17.1.3 vermeld as 'n parkeerarea te ontwikkel.

17.1.5 Om die oppervlakte te bereken waarvoor 'n kontantbedrag betaal word in plaas van om parkering op die betrokke erf te voorsien, soos in 17.1.3 bepaal, ondanks die grootte van 'n parkeerplek soos bepaal in sy definisie, sal die

bruto parkeerruimte van een parkeerplek gereken word as gelykstaande aan 25 m^2, om toe te laat vir toegang tot die parkeerplekke.

Bykomende vereistes vir parkering en toegang tot perseel

17.1.6 Die volgende bykomende vereistes vir parkering en toegang tot persele geld vir alle sones behalwe Enkelwoningsone 3: Opgradeerbare Behuising, en Sakesone 3: Diensstasie:

(a) Toegang vir voertuie word beperk tot een toegang-kruising per perseel per publieke straat of pad wat die perseel begrens.

(b) 'n Toegang-kruising mag 'n enkelbaan behels wat nie meer as 4,0 m wyd is waar dit oor die straatgrens gaan nie, of 'n samestelling van ingang- en uitgangbane wat gesamentlik nie meer as 8,0 m wyd is waar hulle oor die straatgrens gaan nie.

(c) Ondanks (a) hierbo, waar die totale lengte van enige straatgrens van 'n perseel langer is as 30,0 m, mag een bykomende toegang-kruising toegestaan word, met die voorbehoud dat enige twee toegang-kruisings nie nader as 15 m aan mekaar mag wees nie.

(d) As die hoek by 'n straatkruising nie afgeskuins is nie, mag voertuig-toegange nie nader as 10,0 m aan sodanige hoek wees nie.

(e) As die hoek by 'n straatkruising wel afgeskuins is, mag toegang-kruisings nie nader as 10,0 m van sodanige hoek wees, of 5,0 m van die punt waar die afskuinsing die straatgrens raak nie, watter afstand ookal groter is, soos gemeet van die hoek af.

(f) Parkeerareas moet vir die parkering van voertuie gebruik word wat wettig op sodanige parkeerareas mag staan, en enige bedrywigheid wat voertuig-verkeer verhinder, of wat verhinder dat voetgangers die sypad gebruik, is verbode.

(g) Parkeerareas moet tot bevrediging van die Raad gebou word.

(h) Twee of meer parkeerplekke in tandem sal as een parkeerplek getel word, dit is, waar toegang tot een parkeerplek slegs oor 'n ander parkeerplek moontlik is.

(i) Ondanks voorwaardes (a) tot (h), mag die Raad meer beperkende vereistes vir parkering en toegang tot persele stel as die Raad sodanige vereistes as noodsaaklik ag vir die veiligheid van voetgangers of verkeer.

Uitlegplan vir parkering

17.1.7 'n Uitlegplan vir parkering moet:

(a) by die Raad ingedien word vir alle parkeerareas groter as ses parkeerplekke, of, as die Raad dit vereis, vir minder plekke;

(b) die wyse waarop beplan word dat voertuie moet staan, die wyse van ingang, uitgang, en voorstelle vir verfraaiing aandui, en

(c) onderworpe wees aan die goedkeuring of afkeuring van die Raad wat voorwaardes vir goedkeuring mag oplê.

Motorfiets en fiets staanplekke

17.1.8 Die volgende voorwaardes geld vir motorfiets en fiets staanplekke:

(a) Die Raad mag vereis dat parkering voorsien word vir motorfietse en fietse.

(b) Vir elke vier motorfiets- en elke ses fiets staanplekke wat voorsien word, mag krediet toegestaan word vir een motorstaanplek volgens die parkeringsvereistes, met die voorbehoud dat:

(i) die totale krediet nie meer as 2,5% sal behels van die vereiste parkeerplekke nie;

(ii) die minimum-afmetings vir 'n motorfiets staanplek 2,2 m lank by 1,0 m breed is;

(iii) die minimum-afmetings vir 'n fiets staanplek 2,0 m lank by 0,6 m breed is;

(iv) paaltjies en fietsrakke, of ander wyses van stoor en beskerm van die fietse en motorfietse moet tot bevrediging van die Raad opgerig word.

TABEL B: PARKEERVEREISTES AF VAN DIE STRAAT

GRONDGEBRUIK	AANTAL PARKEERPLEKKE*
ENKELWONINGSONES	
Woonhuis	Erf groter as 300 m^2: 2 plekke per woning; Erf 300 m^2 en kleiner: 1 plek per woning.
Tweede/dubbele woning	1 bykomende plek.
Gastekamers en verhuur van kamers	1 plek vir woning en 1 plek vir elke verhuurbare kamer.
Tuisbedryf of professionele gebruik	1 bykomende plek vir elke werknemer plus 1 vir besoekers.
Dagsorgsentrum	2 bykomende plekke.
Huiswinkel	1 bykomende plek.
Huistaverne	1 plek vir elke 5 sitplekke.
Opgradeerbare behuising	Vrygestel van artikel 17.1, behalwe vir 'n huistaverne.
ALGEMENE WONINGS	
Groephuise en dorpshuise	2 plekke per woning waarvan 25% vir besoekers gereserveer moet word.
Woonstelle	1,75 plekke per woonstel, waarvan een plek of 15% van die totale aantal plekke, wat ookal die grootste is, vir besoekers gereserveer moet word.
Gastehuis	1 plek vir eke verhuurbare kamer plus 2 bykomende plekke vir die eienaar en personeel.
Woongeboue	3 plekke per 4 slaapkamers.
Gelisensieerde hotel	1 plek per slaapkamer plus 20 plekke.
Ouetehuis	1 plek per 2 slaapkamers.
SAKESONE	
Kantore	1 plek per 25 m^2 bruto vloeroppervlakte.
Sakegeboue, winkels, winkelsentra, kantore, restaurant en begrafnisondernemer	1 plek per 25 m^2 bruto vloeroppervlakte.
Kapel vir begrafnisondernemer	1 plek vir elke 4 sitplekke.
Diensstasie en openbare garage:	Motor herstel- en wasplekke: 4 parkeerplekke vir elke herstel-/wasplek; Motor verkooparea: 1 plek per 50 m^2 vloeroppervlakte; Ander gebruike: Soos voorgeskryf.
NYWERHEIDSONE	
Nywerheid, ligte nywerheid en hinderbedryf	1 plek per 50 m^2 bruto vloeroppervlakte.
Nywerheidskorf	1 plek per 25 m^2 bruto vloeroppervlakte.
GEMEENSKAPSONES	
Onderrigplek: Skole	2 plekke vir elke klaskamer.
Ander plek van onderrig (benewens skole)	1 plek per klaskamer en kantoor plus 1 plek per 10 leerders.
Plek van aanbidding,	1 plek per 8 sitplekke.
Vergaderplek, sport- en ontspannings-fasiliteite, vermaaklikheidsplek en konferensiesentrum	1 plek per 8 sitplekke.
Hospitaal (algemeen en privaat)	1 plek per bed.
Kliniek en mediese spreekkamers	4 plekke per spreekkamer.
LANDBOU	
Landbou	Soos aangedui op 'n goedgekeurde terreinontwikkelingsplan.
Landbounywerheid	1 plek per 100 m^2 bruto vloeroppervlakte.

* In hierdie tabel het "plek" dieselfde betekenis as "parkeerplek".

Parkering vir fisies-gestremdes

17.1.9 Parkering moet vir fisies gestremde persone voorsien word om maklike en gerieflike toegang te verseker tot dienste en fasiliteite wat norwaalweg vir die publiek oop is, asook by woongebruike, en die volgende voorwaardes geld:

(a) Die Raad mag vereis dat minstens een parkeerplek per erf sodanig is dat dit deur 'n fisies-gestremde persoon gebruik kan word.

(b) In enige parkeerarea wat die breë publiek bedien, moet parkering vir fisiese-gestremde persone as volg voorsien word:

TABEL C:
PARKERING VIR FISIESE-GESTREMDE PERSONE

Totale aantal parkeerplekke	Vereiste aantal gereserveerde parkeer-plekke toeganklik vir fisies-gestremdes
1 tot 50	1
51 tot 100	2
101 tot 150	3
151 tot 200	4
Vir elke bykomende 100 plekke	1 bykomende parkeerplek

(c) Parkeerplekke vir fisies-gestremde persone moet 'n minstens 2,5 m breed en 5,5 m lank wees.

(d) Parkeerplekke vir fisies-gestremde persone moet voorsien word van 'n aanliggende toegangs-loopgang wat minstens 1,5 m breed is. Loopgange mag tussen twee aanliggende parkeerplekke vir fisies-gestremde persone gedeel word.

(e) Parkeerplekke vir fisies-gestremde persone en loopgange moet gelyk wees.

(f) Parkeerplekke vir fisies-gestremde persone moet naby of so na moontlik aan toeganklike gebou- of perseel-ingange wees, en moet so geplaas wees dat dit gerieflike toegang bied tot randsteen-afplattings.

(g) Elke parkeerplek wat vir fisies-gestremde persone gereserveer is moet op die parkeervlak met die internasionale toeganklikheidsimbool gemerk word.

(h) Bykomende kennisgewings wat aandui dat die parkeerplek vir uitsluitlike gebruik deur fisies-gestremde persone gereserveer word, mag deur die Raad vereis word, insluitende 'n teken wat bestuurders daarop wys dat hulle voertuig moontlik weggesleep kan word as hulle die plek verkeerdelik gebruik, en wat inligting gee oor hoe om die voertuig terug te kry.

(i) Waar daar vyf of minder parkeerplekke voorsien word, moet minstens een plek 4,0 m wyd wees en sodanig gemerk word dat dit 'n parkeerplek van 2,5 m en 'n loopgang van 1,5 m voorsien. Maar die plek hoef nie vir uitsluitlike gebruik deur fisies-gestremdes gereserveer te word nie.

(j) Parkering vir fisies-gestremde persone wat kragtens hierdie artikel voorsien word, tel as 'n gedeelte van die vereistes vir af-straat parkering.

Vereistes vir gekombineerde parkering

17.1.10 Die volgende voorwaardes geld vir gekombineerde parkering:

(a) Waar twee of meer grondgebruike 'n gemeenskaplik parkeerarea deel, mag die Raad die aantal parkeerplekke verminder wat vereis sou word vir die twee gebruike afsonderlik, op voorwaarde dat die Raad tevrede is dat die gebruik van dieselfde parkeerarea nie gelyktydig geskied nie.

(b) Gemeenskaplike parkeerplekke mag nie later sonder die Raad se toestemming vir uitsluitlike gebruike her-aangewys word nie.

17.2 DRAAISIRKELS

(a) Aan die einde van doodloopstrate moet draaisirkels, of ander voorsiening vir die omdraai van voertuie, voorsien word, tot bevrediging van die Raad.

(b) Die deursnit van sodanige draaisirkels, waar 'n draaisirkel voorsien word, moet tussen 18 m en 25 m wees, afhangende van die lengte van die doodloopstraat, in die geval van enkel en algemene woonsones, of 'n toepaslike groter deursnit in die geval van ander sones.

17.3 OP- EN AFLAAI-FASILITEITE

Die volgende voorwaardes geld vir op- en aflaaiplekke:

(a) Die Raad mag, om die blokkeer van verkeer op enige publieke straat langs 'n erf te voorkom, vereis dat die eienaar voorstelle indien, tot bevrediging van die Raad, vir geskikte en voldoende plek op die erf vir enige op- of aflaai, of toedien van brandstof aan voertuie, wat normaal verwag kan word.

(b) Geen eienaar of bewoner van 'n erf soos in (a) hierbo beskryf mag op- of aflaai of brandstof-toediening andersins ondernieem of wetend toelaat as wat deur die Raad goedgekeur is nie.

(c) By die Nywerheidsones sal die volgende norme as riglyne geld:

TABEL D: VEREISTES VIR LAAISONES

Totale vloerruimte van geboue	Vereiste laaigebied
Tot 1 000 m²	1 laaiplek
1 001 tot 2 500 m²	2 laaiplekke
2 501 tot 5 000 m²	3 laaiplekke
Elke bykomende 5 000 m² of gedeelte daarvan.	1 bykomende laaiplek

(d) Sodanige laaiplekke moet voertuigtoegang tot die straat hê, wat tot genoeë van die Raad moet wees, en minstens 5,0 m breed en, indien dit deur 'n gebou gaan, minstens 3,0 m hoog, moet wees.

17.4 VERWYDER VAN AFVAL

Die Raad mag, met die doel om afval te verwyder, vereis dat die eienaar of bewoner 'n vuilgoed-houer of houers op die erf installeer wat:

(a) groot genoeg is om die afval te bevat wat in 'n week op die erf gegenereer word;

(b) geplaas is langs 'n publieke straat, of, na die Raad se goeddunke, op 'n plek wat aanvaarbare toegang vir 'n vuilgoed-verwyderings-voertuig bied;

(c) ontwerp is op 'n wyse wat argitektonies inpas by die omliggende strukture en van die publieke oog afgeskerm is, en

(d) voldoen aan enige ander redelike voorwaarde wat die Raad oor gesondheid, besoedelingsbeheer, veiligheid of estetiek mag stel.

17.5 TELEKOMMUNIKASIESTASIES

BELEID EN DOEL

Die volgende algemene beleid en beginsels vir vrystaande of dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasies geld vir alle sones tensy hierdie beleid en beginsels vervang word deur 'n meer spesifieke Raadsbeleid of verordening.

(i) Die impak van vrystaande of dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasies en gepaardgaande infrastruktuur en toegangspaaie moet sover moontlik verminder word deur oordeelkundige keuse van die terrein en die saamplaas van verskillende antennas, en verskillende maatskappye se antennas, eerder as om op kamoeflering staat te maak.

(ii) Veral erfenis- en natuurgebiede, en gebiede met 'n hoë estetiese en toeriste waarde, moet vermy word.

(iii) Voorkomende maatreëls oor die gesondheid van die betrokke gemeenskappe en die sekuriteit van die basis-stasie en antennas soos voorgeskryf in die Nasionale Wet op die Omgewingsbestuur sal van toepassing wees.

Die doel van hierdie artikel is om die Raad te voorsien van die minimum-vereistes waaraan voldoen moet word waar daar geen spesifieke verordening oor infrastruktuur vir selfoon kommunikasie en ander privaat en kommersiële stelsels bestaan nie.

Aansoek om vrystaande of dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasies

17.5.1 Geen vrystaande of dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasies mag opgerig word, aangepas word of sy radio-frekwensie-emissies aangepas word sonder dat die Raad kragtens hierdie regulasies vooraf geskrewe daartoe ingestem het nie, met die volgende voorwaardes:

(a) 'n Aansoek om die Raad se toestemming om 'n vrystaande of dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasies op te rig moet die volgende inligting vervat:

(i) 'n plasingsplan van die voorgestelde ligging, wat die erfnommer, straatadres, huidige sonering van die perseel en die grondgebruike van die onderhawige en omliggende grond aandui;

(ii) inligting oor die tipe basis-telekommunikasiestasie, insluitende 'n plan wat die afmetings van die struktuur aandui en sy ligging teenoor die grense van die perseel, 'n voor- en sy-aansig-

skaaltekening van die struktuur, wat ook enige ander geboue of strukture op die perseel aandui, en die beoogde beligting van die struktuur;

(iii) 'n terreinontwikkelingsplan insluitende voorgestelde versagtingsmaatreëls;

(iv) indien deur die Raad verlang, 'n visuele impakstudie van die voorstel, insluitende genoegsame fotografiese materiaal, om die voorstel behoorlik te kan evalueer.

(b) Die Raad mag vereis dat die aansoeker inligting verskaf oor tegnies-lewensvatbare alternatiewe liggings of strukture, en om te motiveer waarom groepering by sodanige persele of strukture nie beoog word nie.

(c) Waar die aansoeker nie die grondeienaar is nie, moet die aansoeker 'n behoorlik-uitgevoerde volmagdokument aan die Raad voorlê.

(d) Die aansoeker moet voldoen aan die vereistes van die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur.

Uitstraal van radio-frekwensies

17.5.2 Doe volgende voorwaardes geld in belang van 'n gesonde omgewing:

(a) Alle sellulêre telekommunikasie-infrastruktuur of kombinasie van sodanige infrastrukture moet voldoen aan die standaarde van die "International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection" (ICNIRP) vir die blootstelling van die publiek.

(b) Geen sellulêre telekommunikasie-infrastruktuur of kombinasie van sodanige infrastrukture mag te enigertyd in werking tree met 'n radio-frekwens-uitstralingsvlak wat die ICNIRP standaarde vir blootstelling vir die publiek oorskry nie, en moet benede sodanige standaard werk waar dit tegnies en finansieel doenlik is.

(c) As daar aansoek gedoen word om 'n gedeelde perseel, moet die totale geprojekteerde radio-frekwens-uitstraalvlakke vir die installasie as geheel aan die Raad as deel van die aansoek voorgelê word.

(d) Die Raad mag gelas dat gereelde metings teen die rekening van die netwerk-voorsiener afgeneem word om te verseker dat die werking van alle sellulêre telekommunikasie-infrastrukture in sy gesagsgebied voldoen aan die ICNIRP standaard vir die blootstelling an die publiek.

(e) In gevalle waar sodanige meting toon dat die ICNIRP standaard vir blootstelling van die publiek oorskry word, verval die toestemming van die Raad, en die Raad mag gelas dat die sellulêre telekommunikasie-infrastruktuur teen die rekening van die netwerk-voorsiener afgetakel word.

Afgetakelde telekommunikasiestasies

17.5.3 Die volgende voorwaardes geld vir afgetakelde telekommunikasiestasies:

(a) Die eienaar of operateur van die telekommunikasiestasie moet alle infrastruktuur wat met die telekommunikasiestasie verband hou, verwyder.

(b) Waar die perseel versteur is moet die eienaar of operateur van die telekommunikasiestasie die perseel herstel na sy oorspronklike toestand of tot 'n toestand wat vir die Raad aanvaarbaar is.

(c) Waar die eienaar of operateur nie aan (a) en (b) hierbo voldoen nie, mag die Raad self die telekommunikasiestasie verwyder en die perseel teen die rekening van die eienaar of operateur herstel.

Satelliet–skottel telekommunikasie-infrastruktuur

17.5.4 Die volgende voorwaardes geld vir satelliet-skottel telekommunikasie-infrastruktuur:

(a) Satelliet-skottel telekommunikasie-infrastruktuur wat op die grond gemonteer is moet op sodanige plek geplaas word dat dit enige negatiewe visuele impak op die omliggende gebied so laag moontlik hou.

(b) Satelliet-skottel telekommunikasie-infrastruktuur aan die kant van 'n gebou moet :

(i) so geplaas word dat dit onsigbaar is van die straat of van enige omliggende gebied, of

(ii) argitektonies sodanig afgeskerm word om enige negatiewe impak op omliggende grond en van die publieke straat af tot die minimum beperk word.

(c) Satelliet-skottel telekommunikasie-infrastruktuur bo-op geboue moet:

(i) sover moontlik van die rand van die gebou teruggeset word, of

(ii) argitektonies sodanig afgeskerm word om enige negatiewe impak op omliggende grond en van die publieke straat af tot die minimum beperk word.

(d) Die kleur van Satelliet-skottel telekommunikasie-infrastruktuur moet beperk word tot 'n enkele, glanslose skakering van room, naaswit, vaal, donkergroen, swart of grys.

17.6 BESKIKBAARHEID VAN INFRASTRUKTUUR EN DIENSTEHEFFINGS

Ingenieursdienste wat deur 'n eienaar of ontwikkelaar geïnstalleer word moet voldoen aan die minimum-standaarde vir die voorsiening van ingenieursdienste soos deur die Raad neergelê.

(a) Die installeer en voorsiening van ingenieursdienste moet, by gebrek aan 'n dienste-ooreenkoms, die verantwoordelikheid wees van:
(i) die eienaar of ontwikkelaar vir alle interne ingenieursdienste binne die grense van die betrokke grond, en
(ii) die Raad vir eksterne ingenieursdienste buite die grense van die betrokke grond, waarby die interne dienste aansluit.

(b) Die eienaar of ontwikkelaar moet 'n bydrae tot die geheel of tot 'n deel van die koste van eksterne dienste maak indien:
(i) die Raad nie self oor genoegsame fondse beskik nie, of
(ii) die installeer van sodanige eksterne dienste nie strook met die Raad se huidige kapitaal-uitgawe-program nie, en
die voorwaardes vir sodanige bydrae moet tussen die Raad en die eienaar of ontwikkelaar onderhandel word, en moet in 'n dienste-ooreenkoms opgeteken word.

(c) Die Raad mag 'n heffing op nuwe ontwikkelings plaas, om voorsiening te kan maak vir publieke oopruimte, of om die koste van die befondsing van eksterne dienste-voorsiening te verhaal, of vir enige ander doel, op voorwaarde dat sodanige heffing regmatige en konsekwent toegepas word volgens enige riglyne wat die Provinsiale Regering van die Wes-Kaap neergelê het.

HOOFSTUK 18
ONDERVERDELING EN KONSOLIDASIE VAN GROND

18.1 ONDERVERDELING VAN GROND

Aansoeke om onderverdeling

18.1.1 Die Raad moet nie 'n nuwe onderverdeling toestaan nie tensy dit tevrede is dat, vir elke erf wat so geskep word, daar voldoende en wettige wyses is vir toegang tot 'n publieke straat en (indien benodig) toegang tot watertoevoer en wegdoen met riool-afloop.

Minimum-grootes vir onderverdeling

18.1.2 Die soneringskaart mag gebiede aandui waar 'n minimum-grootte vir onderverdelings voorgeskryf word, in welke geval die grootte van 'n nuwe onderverdeling en enige restant nie minder as die voorgeskrewe minimum-grootte moet wees nie.

Onderverdelings wat voorsiening maak vir skakel- en ryhuise

18.1.3 Nadat toestemming verleen is dat 'n onderverdeling gedoen mag word wat aan twee of meer aanliggende grond-eenhede met geskakelde huise daarop, elk 'n eie titel toestaan, moet die eienaars:

(a) gesamentlik onderhou enige deel van 'n stutmuur, dak, pyp, geut, bedrading of enige ander struktuur wat gemeenskaplik is aan die aanliggende grond-eenhede of ryhuise;

(b) elke deel van sodanige muur, dak, pyp, geut, bedrading of enige ander struktuur wat oor sodanige grond-eenhede of ryhuise loop, onderhou;

(c) toegang verleen na sodanige grond-eenhede of woon-eenhede sodat enige muur, dak, pyp, geut, bedrading of enige ander struktuur onderhou, herstel, vernuwe of verander kan word, en

(d) geen veranderings aanbring aan, of enige deel van die geboue afbreek wat op sodanige grond-eenhede opgerig is, insluitend grensmure en –heinings, of die buite-kleurskema of materiale van sodanige geboue verander, sonder geskrewe toestemming van die Raad nie.

Nutsdienste

18.1.4 Nadat 'n onderverdeling toegestaan is, moet die eienaar van enige erf sonder kompensasie toelaat dat:

(a) elektriese en televisie-kabels, waterpype, riool-aflooppype, stormwater-pype, slote en kanale van enige ander erf of –eenhede oor die betrokke erf gevoer word,

(b) installasies soos elektriese mini-substasies, meterhuisies en dienssuile daarop opgerig word, indien die Raad dit nodig ag, op so 'n wyse en op 'n plek wat van tyd tot tyd redelikerwys verlang mag word, en moet ook 'n reg van toegang tot die erf op enige redelike tydstip toestaan vir die doel van die bou, verwydering of inspeksie van enige werke wat met bostaande verband hou.

Stabilisering van walle

18.1.5 Nadat toestemming tot onderverdeling toegestaan is, moet die eienaar van enige erf sonder vergoeding:

(a) enige materiaal aanvaar of enige uitgrawing op die erf toelaat wat noodsaaklik mag wees om die gebruik van die volle breedte van 'n aangrensende straat moontlik te maak, om 'n veilige en toepaslike helling te voorsien vir die uitgrawing wat ontstaan as gevolg van die verskille tussen die vlak van die straat soos dit uiteindelik gebou is en die vlak van die erf, of

(b) as alternatief mag die eienaar verkies om stutmure te bou tot bevrediging van, en binne 'n tydperk soos bepaal deur, die Raad.

Onderverdeling nog nie bevestig nie

18.1.6 Die Raad mag toestem dat 'n gebou of struktuur opgerig word op 'n erf wat deel uitmaak van 'n onderverdeling wat nog nie bevestig is nie.

18.2 KONSOLIDASIE VAN GROND

Toepassing van ontwikkelingsreëls op gekonsolideerde grond-eenhede

18.2.1 Wanneer twee of meer grond-eenhede gekonsolideer word, is die grense van die erf, vir die doel om hierdie regulasies te administreer, die nuwe kadastrale grense soos op 'n goedgekeurde landmeterskaart aangedui. Eertydse boulyne, dekking en enige ander voorwaardes wat vroeër vir die individuele grond-eenhede gegeld het, verval vir die eertydse grond-eenhede, maar geld kragtens hierdie regulasies vir die gekonsolideerde erf.

18.2.2 Waar twee of meer individuele grond-eenhede gekombineer word om 'n gekonsolideerde erf te vorm, en die Raad 'n voor-aansoek navraag of bouplan-aansoek ontvang, wat volgens die Raad se mening:

(a) die karakter van die gebied noemenswaardig met nadelige gevolge verander sal word, as direkte gevolg van die grootte van die gekonsolideerde erf, en

(b) 'n groter bou-oppervlakte, groter opeenhoping van strukture, of 'n vermindering van ruimte tussen beboude elemente sou insluit, as wat moontlik sou gewees het voor konsolidasie, weens die boulyn-, vloerruimte- of dekkings-voorwaardes wat vroeër vir die individuele grond-eenhede kragtens hierdie regulasies gegeld het,

mag die Raad bykomende ontwikkelingsvoorwaardes voorskryf.

18.2.3 Die bykomende ontwikkelingsvoorwaardes waarna hierbo verwys word mag:

(a) verband hou met die groepering, ordening en plasing van geboue op die gekonsolideerde erf, en,

(b) mag meer beperkend wees as die ontwikkelingsvoorwaardes wat normaalweg kragtens hierdie regulasies vir die gekonsolideerde erf sou geld, maar

(c) nie meer beperkend wees as die ontwikkelingsvoorwaardes wat gegeld het vir vorige individuele grond-eenhede voor konsolidasie nie, tensy die grond hersoneer word.

18.2.4 As enige van die stappe in sub-klousules 1 tot 3 hierbo oorweeg word, moet die voorskrifte van artikel 3.4 uitgevoer word.

DEEL V
INTERPRETASIE EN DEFINISIES

HOOFSTUK 19: INTERPRETASIE EN DEFINISIES

19.1 INTERPRETASIE

Reëls vir interpretasie

19.1.1 Die volgende reëls vir interpretasie geld:

(a) In hierdie regulasies, in die register en in enige ander aantekening op die soneringskaart, het die woorde en uitdrukkings die betekenis wat aan hulle volgens die definisies vervat in artikel 19.2 geheg word, behalwe waar 'n ander interpretasie uit die konteks duidelik is. Die interpretasie van woorde wat nie in hierdie hoofstuk gedefinieer word nie sal wees die betekenisse wat hulle het in die Handboek van die Afrikaanse Taal, behalwe waar 'n ander betekenis uit die konteks duidelik is.

(b) Opskrifte vervat in hierdie regulasies word vir verwysing bedoel en moet nie geïnterpreteer word as 'n wyse om die betekenis of doel van enige voorwaarde in die regulasies te rig, beperk of wysig nie.

(c) Die manlike omvat ook die vroulike en onsydige, en anders om, en enkelvoud sluit meervoud in, tensy die konteks die teendeel aandui.

(d) Waar ookal verwys word na 'n wet, ordonnansie of verordening, geld die verwysing ook vir alle plaasvervangings, aanpassings en addenda tot sodanige wet, ordonnansie of verordening.

(e) Waar ookal daar verwys word na 'n gebou, geld die verwysing ook vir die oprig van 'n gebou, vir die gebruik van 'n deel van die gebou en vir die gebruik van 'n erf, of daar 'n gebou op die erf opgerig is al dan nie.

(f) Daar word aanvaar dat die hulpwerkwoorde "moet" en "sal" en die teenwoordige tyd van werkwoorde verpligting aandui, en die hulpwerkwoord "mag" 'n mate van keuse aandui, behalwe waar die konteks duidelik die teendeel aanwys.

(g) Die Raad se interpretasie van die teks geniet voorrang, behalwe waar 'n hof anders bevind.

Metodes vir die meet van afstande en hoogtes

19.1.2 Die volgende voorwaardes geld vir die wyse van meet van afstande en hoogtes:

(a) Waar daar verwys word na die afstand tussen grense of tussen 'n gebou en 'n grens, of waar dit geïmpliseer word, moet die afstand op die volgende wyse gemeet word:
   (i) Die grens of grense en alle punte van die gebou moet op 'n horisontale vlak geprojekteer word, en alle afmetings moet op sodanige vlak geneem word.
   (ii) Die afstand tussen 'n punt op 'n gebou en 'n grens is die kortste afstand tussen daardie punt en die grens.

(b) Waar daar verwys word nie 'n deel van 'n grens as "teenoor" 'n gebou, moet sodanige deel met lyne aangedui word wat soos in artikel (a) beskryf word, van punte op die gebou loodreg op sodanige grens.

(c) Waar daar na 'n helling verwys word, of na grondvlak of dakhoogte, of die hoogte van 'n borswering of enigiets anders, moet sodanige vlak bereken word volgens erkende geometriese beginsels. In alle gevalle waar die betrokke vlakke so ongelyk is dat berekening volgens hierdie beginsels onprakties blyk of 'n gevolg sal hê wat nie met die doelstellings van die soneringskema strook nie, moet die Raad die vlak bepaal.

Interpretasie van sones se grense

19.1.3 Waar daar onsekerheid bestaan oor die grense van gebruiksones, geld die volgende reëls agtereenvolgens, soos hieronder gelys:

(a) Grense wat lyk asof dit enige publieke straat of pad volg of naasteby volg, word beskou dat dit die kadastrale straatgrens volg.

(b) Grense wat lyk asof dit enige erf se grens volg of naasteby volg, word beskou dat dit sodanige grens volg.

(c) Grense wat lyk asof dit natuurlike formasies volg of naasteby volg, word beskou dat dit die formasies volg.

(d) Waar daar nog onsekerheid oor die grense van 'n gebruiksone is, moet die Raad 'n beslissing vel.

Interpretasie van gebruikskategorie en -sonering

19.1.4 Die Raad moet die gebruikskategorie of –sonering bepaal en die Raad se beslissing het voorrang, behalwe as die teendeel bewys word, in gevalle waar:
(a) daar onsekerheid of 'n dispuut oor soneringskategorieë is;
(b) die voorwaardes van 'n soneringskaart, hierdie regulasies en die register verskil, en
(c) daar onsekerheid heers oor die sonering van grond, of daar 'n dispuut daaroor is.

19.2 DEFINISIES

In hierdie regulasies beteken:

4x4 roete: 'n reeks paaie, spore en roetes wat ontwerp word vir gebruik met veld-voertuie as 'n ontspannings- of avontuur-fasiliteit, en sluit die geboue in wat normaalweg benodig word vir die administrasie en onderhoud van die roete, maar sluit nie vakansie-akkommodasie of toeriste-geriewe in nie *(4x4 trail)*;

aaneengeskakel (in die konteks van "groepbehuising"): om met 'n 'n gemeenskaplike muur of motorhuis verbind te wees (*linked*);

aanvangsdatum: die datum waarop hierdie regulasies van krag word (*commencement date*);

aanverwante (in die konteks van 'n gebruik of doel wat saam met iets gaan): 'n gebruik, doel, gebou, of bedrywigheid wat bykomende en onderhewig is aan die wettige oorheersende gebruik van die grond , en "verwante" en "wat daarmee verband hou" het dieselfde betekenis (*associated*);

addisionele wooneenheid: 'n wooneenheid wat met toestemming van die Raad op 'n grond-eenheid in Landbousone 1, bykomend tot die hoof-woonhuis en 'n tweede woning, opgerig mag word, ongeag die grootte van die grond-eenheid, met die voorbehoud dat:

(i) die addisionele wooneenheid op dieselfde grond-eenheid as die hoof-woonhuis is;

(ii) waar die grond-eenheid groter as 10 ha is, mag 'n bykomende addisionele wooneenheid vir elke bykomende 10 ha van die grond-eenheid, of deel daarvan, opgerig word, onderhewig aan 'n maksimum van vyf addisionele wooneenhede per grond-eenheid;

(iii) die addisionele wooneenhede so ontwerp is dat hulle by die omgewing inpas; (*additional dwelling unit*);

adverteer (in die konteks van iets waarna in hierdie regulasies verwys word): een of meer van die maniere van bekendmaak wat, volgens die beleid en riglyne van die Raad, die mees geskikte wyse is om soveel moontlik van die persone wat daarby 'n belang mag hê of direk daardeur geraak sal word, te bereik, insluitend:

(i) 'n kennisgewing dien, of

(ii) 'n kennisgewingbord op 'n erf oprig, of

(iii) 'n kennisgewing in die pers publiseer, of

(iv) die hou van publieke vergaderings, of

(v) dit op die radio uitsaai, of

(vi) instel en implementeer van raadplegingsforums of die aanvaar van sosiale ooreenkomste, hetsy voor of nà die indien van 'n aansoek,

en "advertering" en "advertensie" het ooreenstemmende betekenisse (*advertise*);

advertensie (in die konteks van buitelug-advertering): enige sigbare voorstelling van 'n woord, naam, letter, figuur of voorwerp of die afkorting van 'n woord of naam, of enige teken of simbool of lig, wat nie slegs vir beligting of waarskuwing teen gevaar gebruik word nie (*advertisement*);

advertensiebord: enige skerm of bord wat groter is as 4,5 m^2, op 'n vrystaande struktuur rus, en gebruik gaan word vir die doel om 'n buitelug-advertensie op te plak, te vertoon of uit te stal en wat ook dikwels bekendstaan as 'n advertensieskerm. Die hoof funksie van 'n advertensiebord is om produkte, bedrywighede of dienste te adverteer wat wyer as die plaaslik mark beskikbaar is (*billboard*);

aftree-dorp: groepbehuising of dorpsbehuising wat voldoen aan die volgende bykomende voorwaardes:

(i) elke wooneenheid word besit deur iemand wat 50 jaar oud of ouer is, en word bewoon deur minstens een persoon van 50 jaar of ouer;

(ii) 'n verskeidenheid van sorg- en ander relevante geriewe word tot bevrediging van die Raad voorsien en "aftree-oord" het dieselfde betekenis (*retirement village*);

afwykende gebruik: die gebruik van grond wat wettig was voor die aanvangsdatum van hierdie regulasies, maar wat afwyk van die gebruiksvoorwaardes of ontwikkelingsreëls soos in hierdie regulasies vervat (*non-conforming use*);

afwyking:

(i) 'n gewysigde ontwikkelingsreël of ontwikkelingsreël ingestel kragtens die Beplanningswet, wat permanent mag wees, of

(ii) 'n gebruiksreg wat tydelike kragtens die Beplanningswet toegestaan word, wat na 'n tydperk soos in die goedkeuring gespesifiseer, sal verval (*departure*);

agterste grens (van 'n erf): elke grens (behalwe straat- of kantgrense) wat parallel is met, of binne 45° van parallel met, elke straatgrens van sodanige erf, en wat nie 'n straatgrens kruis nie, met die voorbehoud dat, by 'n pansteel-grondeenheid, die Raad moet besluit watter grens, indien enige, die agterste grens is (*rear boundary*);

akwakultuur: die kweek of teel en oes vir handelsdoeleindes van waterplante of –diere in kunsmatig vervaardigde damme of houer-tenks of nette ondersteun deur drywende flotte (*aquaculture*);

antenna: beteken enige stelsel van drade, pale, stawe, weerkaatsende oppervlaktes of soortgelyke toestelle, wat gebruik word vir die versending of ontvangs van elektroniese kommunikasieseine of elektromagnetiese golwe;

appèl: 'n versoekskrif kragtens die Beplanningswet gerig aan die verantwoordelike owerheid vir die hersien van 'n besluit wat onder die Beplanningswet of hierdie regulasies gemaak is (*appeal*);

atrium: die oordekte binnehof wat ontstaan as 'n ruimte vir een of meer verdiepings binne 'n gebou oprys en waar daar geen verdiepings deur die ruimte sny nie. 'n Atrium het gewoonlik 'n vloer en 'n dak of 'n plafon (*atrium*);

balkon: 'n vloer wat buite 'n gebou uitsteek op 'n vlak hoër as die grondvloer, met daarom slegs lae mure of reëlings of die hoof symure van kamers langs sodanige vloer, en dit sluit in, waar van toepassing, die dak oor sodanige vloer en die pilare wat sodanige dak ophou (*balcony*);

basissone: die sone wat die basiese grondgebruik- en ontwikkelingsreëls vir 'n erf kragtens hierdie regulasies bepaal, voordat enige oorlegsone toegepas word (*base zone*);

basis-vloed: die watervlak wat gemiddeld slegs een keer per honderd jaar oorskry word (ook genoem die 1 in 100-jaar vloedlyn) (*base flood*);

bed-en-ontbyt-inrigting: dieselfde as "gastekamers" (*bed-and-breakfast*);

begraafplaas: 'n plek waar lyke begrawe word, en mag insluit geboue wat noodsaaklik is vir die administratiewe en godsdienstige gebruike wat daarmee gepaard gaan, maar sluit nie 'n krematorium in nie (*cemetery*);

begrafnisonderneming: grond waar lyke vir begrawing en verassing voorberei word, en sluit in geriewe vir gepaardgaande administratiewe en godsdienstige funksies (*funeral parlour*);

beheergebied (in die konteks van buitelug-advertering): die mate van beheer oor advertering wat in 'n bepaalde gebied uitgeoefen kan word, soos maksimum, gedeeltelike of minimum-beheer, volgens die visuele gevoeligheid van 'n gebied en verkeersveiligheid in die omgewing (*area of control*);

bekostigbare behuising: behuising wat bekostigbaar is vir lae tot middelinkomste families, wat nie kwalifiseer vir gesubsidieerde huise nie, maar te min verdien om op die normale behuisingsmark mee te ding (*inclusionary housing*);

Beplanningswet: die Ordonnansie op Dorpe, Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning of daaropvolgende provinsiale of nasionale wetgewing wat die voorbereiding en administrasie van soneringskemas in die Wes-Kaapprovinsie beheer, watter een ookal van toepassing is (*Planning Law*);

bestuursagentskap: 'n agentskap met gesag om 'n wildernisgebied, statutêre of ander bewaringsgebied of oopruimte sone te administreer of beheer (*management agency*);

beroepsbeoefening: het dieselfde betekenis as "tuisbedryf" (*occupational practice*);

bewaarskool (of crèche): 'n gerief vir die dagsorg van jong kinders waar hulle ouers nie teenwoordig is nie, en mag sorg vir meer kinders as wat by 'n dagsorgsentrum toegelaat word (*crèche*);

bewaring van wildernisgebiede: die bestuur en bewaring van natuurlike gebiede wat nog in 'n groot mate ongerep, onontwikkel en afgeleë is, sodat die natuurlike prosesse sonder menslike inmenging kan voortgaan (*wilderness conservation*);

bewaringswaardige bome: 'n beskermde boom wat onder artikel 12 van die Nasionale Bosbouwet 1998 (Wet 84 van 1998) gelys is, 'n boom wat hoër as ses meter en 'n boom waarvan se stam 'n omtrek van meer as 1,5 m het, gemeet een meter bokant die grond, wat nie tot indringerplant vir die Wes-Kaap kragtens artikel 2(3) van die Wet op Bewaring van Landboubronne, 1983 (Wet 43 van 1983), verklaar is nie (*trees worthy of conservation*);

bewaringswaardigheid (in die konteks van 'n Erfenisgebied Oorlegsone): die graad van kulturele of historiese belangrikheid van 'n plek en sy relatiewe aanspraak op bewaring, soos bepaal deur die Raad (*conservation worthiness*);

bewoner: enigeen wat 'n gebou, struktuur of stuk grond bewoon, of enigeen wat met die beheer of bestuur daarvan belas is, en dit sluit in die agent van bostaande persone wat nie in die gebied woon nie, of wie se adres onbekend is (*occupant*);

biosfeer-reserwe: gebiede of landelike of kus- of marine-ekosisteme, of 'n kombinasie daarvan, wat internasionaal erken word binne die raamwerk van die Mens en die Biosfeer-program van die Verenigde Volkere se Opvoedkundige, Wetenskaplike en Kulturele organisasies (*biosphere reserve*);

biostreek: 'n geografiese ruimte wat 'n enkele ekosisteem bevat of verskeie eko-sisteme wat binne-in mekaar gebed is, onderskeibaar deur grondvorm, tipe plante-bedekking, menslike kultuur of geskiedenis (*bioregion*);

biostreek-beplanning: 'n internasionaal-erkende konsep en wyses van doen wat gemik is op volhoubare ontwikkeling, 'n vorm van streekbeplanning met biostreke as geografiese basis (*bioregional planning*);

bouerswerf: grond wat gebruik word vir die stoor van materiaal en toerusting wat:

(i) benodig word vir, of normaalweg gebruik word in, die boubedryf, of
(ii) verkry is van die aftakel van strukture of uitgrawings van grond, of
(iii) benodig word vir of normaalweg gebruik word vir verbetering van grond, soos die stoor van materiaal wat vir die bou van paaie gebruik word, of vir die installeer van noodsaaklike dienste, of vir enige ander konstruksiewerk (soos sand of bakstene), hetsy vir publieke of privaat-gebruik (*builder's yard*);

boulyn: 'n denkbeeldige lyn op 'n erf wat 'n afstand van 'n bepaalde grens definieer, waarbinne die oprig van geboue of strukture absoluut of gedeeltelik verbode is (*building line*);

brandstof-opslagplek: 'n fasiliteit vir die stoor van groot volumes petrol of ander ontvlambare brandstof, maar sluit nie die brandstof-opslagplekke wat normaalweg met 'n diensstasie of 'n openbare garage gepaard gaan in nie (*fuel storage facility*);

bruto digtheid: 'n maat van die aantal wooneenhede in 'n bepaalde gebied, uitgedruk as wooneenhede per hektaar, en word vir die doeleindes van hierdie regulasies as volg bereken (*gross density*):

$$\text{Bruto digtheid van behuising in wooneenhede per hektaar} = \frac{\text{Total aantal wooneenhede in 'n area}}{\text{Oppervlakte van die area in hektaar}}$$

bruto parkeerruimte: 'n ruimte wat een parkeerplek omvat plus die verkeersvloei- en versieringsruimte wat daarmee gepaard gaan (*gross parking space*);

bruto verhuurbare oppervlakte: die totale vloeroppervlakte wat ontwerp is vir, of bevatlik is vir gebruik en beheer deur huurders, gemeet van die middellyn in gemeenskaplike skeimure na die buitenste afgewerkte oppervlak van die buitemure, maar sluit toilette, hyserskagte, diensskagte, vertikale openinge in verdiepings, binnenshuise parkering en laaiplekke uit (*gross leasable area*);

buitegebou: 'n struktuur, hetsy vas aan, of los van, die hoofgebou, wat ondergeskik en bykomend is tot die hoofgebou op 'n erf, wat 'n gebou insluit wat ontwerp is om normaalweg vir die berg van motorvoertuie, vir stoordoeleindes en enige ander normale bedrywighede gebruik te word, tot die mate waarin sodanige bedrywighede gewoonlik en redelik met die hoofgebou sou saamgaan, maar wat nie 'n tweede woning insluit nie (*outbuilding*);

buitelug-advertensie (in die konteks van buitelug-advertering): enige sigbare voorstelling van 'n woord, naam, letter, figuur of voorwerp, of van die afkorting van 'n woord of naam, of enige teken of simbool of lig, wat bedoel is om die verkoop van goedere of dienste te bevorder, en wat sigbaar is vir verbygaande lede van die publiek (*outdoor advertisement*);

buiteportaal: 'n dak wat nie die vloer van 'n balkon is nie, wat buite 'n gebou oor 'n deur projekteer en 'n oordekte ingang tot sodanige gebou vorm, en dit sluit in enige geplaveide area daar onder, plus enige lae mure of reëlings wat sodanige geplaveide gebied omsluit, sowel as enige pilare wat sodanige dak stut (*porch*);

dagsorgsentrum: die gebruik van 'n deel van 'n woonhuis of buitegeboue deur die bewoner om dagsorg, voorskoolse, speelgroep- of naskoolse versorging aan kinders te voorsien, met die voorbehoud dat:
(i) nie meer as 20 kinders tegelykertyd geregistreer, of gelyktydig op die perseel teenwoordig mag wees nie;
(ii) die dienste primêr dagsorg en opvoedkundig en nie medies is nie;
(iii) die dienste nie buite die ure van 06h00 tot 18h00 geskied nie, en
(iv) die oorheersende gebruik van die woonhuis steeds die huisvesting van 'n enkele gesin bly (*day care centre*);
(v) 'n kindersorg-diens vir vyf of minder kinders mag as 'n tuisbedryf beskou word, en kindersorg-diens vir meer as 20 kinders moet as 'n bewaarskool of plek van onderrig beskou word);

dakgeplaasde basis-telekommunikasiestasie*:*
beteken 'n ondersteuningstruktuur wat aan die dak, kant of enige deel van 'n gebou vas is en wat gebruik word vir die akkommodering van telekommunikasie-infrastruktuur vir die versending of ontvangs van elektroniese kommunikasieseine en kan insluit `n kommersiële antenna en toegangspad na sodanige fasiliteit *(rooftop base telecommunication station)*

dakoorhang: die deel van 'n dak wat verby die aansig van 'n gebou uitsteek, insluitende enige geute (*eave*);

dB(A): die eenheid wat gebruik word om geluidvlak te beskryf, wat gemeet moet word op aanvaarde wetenskaplike beginsels, soos beskryf in die Regulasies oor Geraasbeheer wat kragtens die Wet op Omgewingsbewaring, 1989, gepromulgeer is (*dB(A)*);

dekking: die totale oppervlakte van 'n erf wat deur geboue bedek mag word, uitgedruk as 'n persentasie van die bruto erfoppervlakte, en sluit in:
(a) geboue, insluitende die buitemure;
(b) soliede dakke;
(c) trappe, trapportale (behalwe ingangsportale en –trappe), galerye, gange en soortgelyke ruimtes, hetsy binne of buite, en
(d) oorhange, verandas, ingangsportale, balkonne en soortgelyke strukture;
met die voorbehoud dat die volgende dele van geboue buite rekening gelaat sal word as dekking bereken word:
(i) stoepe, ingangstrappe en –portale;
(ii) borswerings, skoorsteenborswerings, priële, blombakke, waterpype, aflooppype en kleiner ornamentasies wat nie meer as 500 mm van die muur van die gebou af uitsteek nie;
(iii) dakoorhange wat nie meer as 1,0 m van die muur van die gebou uitsteek nie;
(iv) 'n kelder, met die voorbehoud dat die plafon van die kelder nie bokant grondvlak uitsteek nie (*coverage*);

departementshoof: die hoof van die departement, of die persoon wat belas is met die administrasie van die soneringskema (*department head*);

diensbedryf: 'n onderneming wat:
(i) primêr gemoeid is met dienslewering vir die plaaslike gemeenskap, soos die herstel van huishoudelike toebehore of die verskaf van huishoudelike dienste;
(ii) onwaarskynlik 'n steurnis vir die omliggende grond sal veroorsaak;
(iii) hoogstens tien mense in diens het;
(iv) nie maklik, as 'n brand sou ontstaan, buitensporige sou brand nie, of gifgasse sou veroorsaak nie, of lei tot ontploffings nie, en
(v) 'n boueswerf en verwante bedrywe, wassery, bakkery, suiwel-depot en soortgelyke gebruike insluit, maar
(vi) nie slagpale, 'n baksteenmakery, rioolwerke, diensstasie of openbare garage insluit nie (*service trade*);

diensooreenkoms: 'n geskrewe ooreenkoms wat tussen 'n ontwikkelaar van grond en die Raad gesluit word, waarvolgens die onderskeie verantwoordelikhede van die twee partye vasgestel word vir die beplan, voorsien, installeer, finansiering en onderhoud van interne en eksterne ingenieursdienste en die standaard vir sodanige dienste bepaal word (*service agreement*);

diensstasie: grond wat vir die kleinhandelverkope van brandstof gebruik word, en dit sluit in die verhandeling van motorvoertuie, olie, bande en motor-onderdele, die herstel of hersien van motorvoertuie en die was van voertuie, maar dit sluit uit spuitverf, duikklop en ystersmee. Enige deel van 'n winkel of sakeperseel waar brandstof aan motorvoertuie in die kleinhandel verskaf word, word as 'n diensstasie beskou (*service station*);

distrik verspreider-pad: 'n publieke straat of pad wat deur die Raad as 'n distrik verspreider-pad verklaar is omdat dit dien as 'n belangrike verspreider van verkeer in 'n gebied of distrik (*district distributor road*);

Dorpe-ordonnansie: die Ordonnansie op Dorpe 1934 (Ord. 33 van 1934) en dit sluit alle regulasies wat daaronder gemaak is in (*Townships Ordinance*);

dorpsbehuising: 'n behuisingontwikkeling wat rye of groepe van aaneengeskakelde woonhuise behels wat as 'n ononderbroke argitektoniese eenheid ontwerp en gebou is, waarvan elke huis 'n grondvloer het, en sodanige wooneenhede kadastraal verdeel mag word; "dorpshuise", "dorpshuis-skema", "dorpshuis-ontwikkeling" en "dorpsbehuising-ontwikkeling" het dieselfde betekenis (*town housing*);

dorpsbehuising-perseel: 'n grond-eenheid waarop 'n dorpshuis-skema of aftreeoord opgerig is of mag word, en "dorpshuis-perseel" het dieselfde betekenis (*town housing site*);

dorpshuis: 'n woonhuis wat deel vorm van 'n dorpsbehuising-ontwikkeling (*town house*);

dorpshuis-erf: grond in 'n dorpsbehuising-ontwikkeling waarop een dorpshuis gebou kan word (*town house erf*);

drankwinkel: 'n saak waar die oorheersende gebruik die kleinhandel verkope van alkoholiese drank vir gebruik buite die grond is, en dit sluit in 'n buite-verkope fasiliteit onder bestuur van 'n gelisensieerde hotel (*bottle store*);

dubbelwoonhuis: 'n gebou ontwerp as 'n enkele argitektoniese eenheid, met twee wooneenhede op een erf (*double dwelling house*);

eienaar (in verband met grond): die persoon of liggaam in wie se naam sodanige grond geregistreer is by 'n aktekantoor, en dit kan insluit die houer van 'n geregistreerde serwituut of huurooreenkoms, en enige opvolger in titel (*owner*);

eienaarsvereniging: 'n vereniging met regsgesag wat geregistreer is kragtens die Maatskappywet 1973 (Wet 61 van 1973), waarvan die lidmaatskap verplig is vir alle eienaars van die grond waarvoor dit ingestel is (*owners' association*);

eiendom: 'n erf, tesame met al die geboue en strukture op die grond (*property*);

ekosisteem: 'n gemeenskap van organismes wat selfonderhoudend en –regulerend is en die interaksie van sodanige organismes met mekaar en met hulle omgewing (*ecosystem*);

eksterne straat (by groepbehuising en dorpsbehuising): 'n straat waaraan 'n groepbehuising- of dorpsbehuising-perseel grens, maar wat nie deel van die groepbehuising- of dorpsbehuising-perseel is nie (*external street*);

erf: 'n grond oppervlakte wat geregistreer is of kan word by die registrateur van aktes, en "grond-eenheid" het dieselfde betekenis (*land unit*);

gastehuis: 'n gebou, uitgesonderd 'n hotel of huurkamerwoning wat gebruik word vir die verhuur van individuele kamers vir verblyf aan vlottende gaste, met of sonder etes, met dien verstande dat:
(i) die afsonderlike suites of kamers slegs deur middel van verhuring bemark mag word;
(ii) alle geriewe en die verskaffing van etes slegs vir gebruik deur *bona fide* loseerders is, en
(iii) die gebou slegs vir die doeleindes van binneverbruik en onderworpe aan enige voorwaardes of beperkings wat die Raad mag stel, gelisensieer mag word ingevolge die Drankwet, No. 27 van 1989 (*guest house*);

gastekamers: 'n woonhuis of tweede woning waarin die bewoner van die gebou huisvesting en etes teen vergoeding aan vlottende gaste verskaf wat elders permanent woon, met die voorbehoud dat:
(i) die oorheersende gebruik van die betrokke woonhuis steeds die huisvesting van 'n enkele gesin is, en
(ii) die grond verder voldoen aan die vereistes vir 'n gastekamer inrigting (*guest rooms*);

gebou (sonder dat sy gewone betekenis beperk word) sluit in:
(i) enige struktuur met 'n dak;
(ii) enige buite-trap, trappies of trapportale van 'n gebou en enige galery, oorhang, balkon, stoep, veranda, buiteportaal of soortgelyk onderdeel van 'n gebou;
(iii) enige mure of reëlings wat enige van bostaande omsluit, en
(iv) enige ander gedeelte van 'n gebou (*building*);

gebruik (met betrekking tot grond, bykomend tot sy normale betekenis): sluit in gebruik waarvoor ontwerp is en waarvoor grond bestem is (*used*);

gebruiksreg (met betrekking tot grond): die reg om daardie grond aan te wend ooreenkomstig die sonering daarvan, met inbegrip van enige wettige afwykings daarvan (*use right*);

geïntegreerde ontwikkelingsplan: 'n plan soos voorsien in artikel 25 van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, Wet 32 van 2000 (*integrated development plan*);

gemeenskaplike grens (in verband met grond): 'n grens wat gemeenskaplik is met die naasliggende grond, uitsluitend 'n straatgrens (*common boundary*);

gemeenskaplike oopruimte: privaat oopruimte in 'n Algemene Woonsone wat toeganklik is vir al die inwoners van die betrokke residensiële ontwikkeling (*communal open space*);

gemiddelde breedte van 'n erf:
(i) die gemiddelde van die lengte van die straatgrens en die agterste grens, of
(ii) by 'n hoekerf, die gemiddelde van die lengte van die kortste straatgrens en die sygrens daar teenoor, of
(iii) by 'n pansteel-erf of baie onreëlmatige grond, die gemiddelde breedte soos deur die Raad bepaal (*average width*);

gemiddelde diepte van 'n erf:
(i) die gemiddeld van die loodregte afstand tussen die publieke straat en punte waar die sygrense die agterste grens sny, of
(ii) by 'n hoekerf, die gemiddelde loodregte afstand tussen beide publieke strate of paaie en die punt waar die sygrense mekaar sny, of
(iii) by 'n pansteel-erf of baie onreëlmatige grond, die gemiddelde diepte soos deur die Raad bepaal (*average depth*);

geraasvlak: 'n lesing op 'n geïntegreerde impuls-geraasvlakmeter, wat afgeneem word volgens aanvaarde wetenskaplike beginsels, soos beskryf in die Regulasies oor Geraasbeheer wat kragtens die Wet op Omgewingsbewaring, 1989, gepromulgeer is (*noise level*);

gesin:
(i) 'n individu wat 'n eie huishouding onderhou, of
(ii) twee of meer persone wat deur geboorte of huwelik aan mekaar verwant is en wat 'n gemeenskaplik huishouding onderneem, of
(iii) nie meer nie as vyf nie-verwante persone wat saam huishou (*family*);

grens van 'n erf: een van die kadastrale lyne wat sodanige grond skei van 'n ander erf of van 'n publieke straat of pad (*boundary*);

groepbehuising en "groepbehuisingskema": 'n groep aparte en/of aaneengeskakelde wooneenhede waar elke wooneenheid 'n grondvloer het, beplan, ontwerp en gebou is as 'n aaneenlopende argitektoniese eenheid, en wat om of binne 'n gemeenskaplik oopruimte gerangskik is met 'n mate van ordelike afwisseling, en sodanige wooneenhede kadastraal verdeel mag word (*group housing*);

groepbehuising-perseel: een of meer grond-eenhede waarop 'n groepbehuisingskema of aftreedorp opgerig mag word (*group housing site*);

groephuis: 'n woonhuis wat deel vorm van 'n groepbehuisingskema (*group house*);

groeperf (of groephuis erf): grond in 'n groepbehuisingskema waarop een groephuis gebou kan word (*group erf*);

grond: 'n stuk grond met of sonder verbeteringe, insluitend grond wat met water bedek is (*land*);

grondeenheid: 'n gedeelte grond wat geregistreer is of geregistreer kan word in 'n akte register en het dieselfde betekenis as "erf" (*land unit, erf*);

grondgebruiksone: 'n area op die soneringskaart wat omlyn is en op 'n uitkenbare wyse aangedui is, met die oog daarop om die toegelate gebruik van die grond te identifiseer (*use zone*).

grondverdieping: die laagste vlak van 'n gebou, waarvan die basis die grondvloer is, maar dit sluit nie 'n kelder in nie, "eerste verdieping" het dieselfde betekenis (*ground storey, first storey*);

grondvloer: die laagste vloervlak van die laagste verdieping van 'n gebou met die voorbehoud dat:
(i) onderhewig aan (ii) hieronder, die vloervlak van die grondverdieping op geen punt meer as 1,5 m bo die laagste natuurlike vlak van die grond onmiddellik langs die gebou mag strek nie;
(ii) enige grondverdieping met 'n vloervlak hoër as die hoogte aangedui in (i) hierbo, beskou word as deel van twee verdiepings wat beide die grondverdieping en die volgende verdieping, die tweede verdieping, insluit,
en "eerste vloer" het dieselfde betekenis (*ground floor, first floor*);

grondvlak: 'n denkbeeldige vlak wat ooreenstem met die reguit lyn tussen die hoogste en laagste natuurlike hoogtes van die grond onmiddellik langs 'n gebou, en om hoogte vas te stel mag dit beskou word as 'n vlak wat die buitenste rande van 'n gebou omlyn. Sien ook "natuurlike grondvlak" (*grade line*);

Grondwet: die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996 (Wet 108 van 1996);

helling: die graad waartoe 'n oppervlakte van die horisontale afwyk, wat gewoonlik uitgedruk word as 'n verhouding en wat vir die doel van hierdie regulasies as volg uitgewerk word (*slope*):

$$\text{Helling} = 1 \text{ in } \frac{\text{Horisontale afstand}}{\text{Vertikale styging}}$$

hersonering: die aanpassing van 'n soneringskema kragtens die Beplanningswet om die sonering vir 'n bepaalde erf of erwe te verander (*rezoning*);

heuwelagtige gebied: 'n gebied met 'n helling van 1 in 5 of steiler (*hillside area*);

hierdie regulasies: hierdie soneringsregulasies wat deur die Raad volgens die Beplanningswet goedgekeur is (*this by-law*);

hinderbedryf: 'n afstootlike, giftige of potensieel-nadelige bedryf, gebruik of aktiwiteit wat vanweë gasse, uitlatings, reuk, vibrasie, lawaai, afvalprodukte, aard van die grondstof, prosesse wat gevolg word, of ander redes, deur die Raad as 'n moontlik bron van gevaar, oorlas of steurnis vir die breë publieke of vir mense in die omliggende gebied beskou word, en dit sluit 'n opsigterswoning in (*noxious trade*);

hoofpad: 'n publieke straat wat as hoofstraat gedefinieer word kragtens artikel 4 van die Ordonnansie op Paaie (Ordonnansie 19 van 1976) (*main road*);

hoogte (van 'n gebou): die loodregte afmetings van 'n gebou van die grondvlak na die hoogste punt van die gebou, gemeet in meter of die aantal verdiepings, met die voorbehoud dat:

(i) die hoogtebeperkings wat vir verdiepings geld, nie vir dakke, koepels, skoorstene, skoorsteentoppe, maste en antennas geld nie, en

(ii) hyser-enjinkamers, satellietskottels, lugskagte, water tenks, lugreëling-apparaat en -toerusting bo-op 'n gebou as 'n verdieping beskou word, tensy dit binne die dakholte ingesluit is of agter 'n borswering van nie meer nie as 2,0 m hoog weggesteek is, in welke geval dit as deel van die boonste verdieping beskou word (*height*);

hospitaal: 'n fasiliteit ontwerp as 'n integrale kompleks vir die diagnosering, versorging en behandeling van menslike siektes, en wat inwoningsgeriewe vir pasiënte insluit (*hospital*);

hotel: grond gebruik as tydelike huisvesting vir vlottende gaste, waar losies en etes verskaf word, en wat verwante konferensie- en vermaaklikheidsgeriewe mag insluit wat ondergeskik en bykomend is tot die oorheersende gebruik van die grond as hotel; tesame met die perseel wat gelisensieer is om alkoholiese drank vir gebruik op die grond te verkoop, maar wat nie 'n buiteverkope insluit nie, en "gelisensieerde hotel" het dieselfde betekenis (*hotel*);

huis: het dieselfde betekenis as "woonhuis";

huistaverne: 'n saak wat in 'n woonhuis of buitegebou deur die bewoner van die huis bedryf word om alkoholiese drank te verkoop, en wat die gebruik van alkoholiese drank op die grond deur klante mag insluit, met die voorbehoud dat die oorheersende gebruik van die betrokke woonhuis die huisvesting van 'n enkele gesin bly, en die voorwaardes vir 'n huistaverne in hierdie regulasies wel nagekom word (*house tavern*);

huisvesting vir landbou-werknemers: 'n privaat gehuggie van beperkte grootte opgerig en bestuur as wettige instelling, of behuising bestuur deur middel van 'n wetlike ooreenkoms, in 'n landbou of landelike gebied, en waarin bewoning beperk is tot *bona fide* werknemers en hulle afhanklikes op plase, in bosbou, of op bewaringsgebiede (*accommodation for rural employees*);

huisvesting van loseerders: dieselfde as "verhuur van kamers";

huiswinkel: die bedryf van 'n kleinhandelsaak in 'n huis of buitegebou deur een of meer van die bewoners van die betrokke woonhuis, met die voorbehoud dat die oorheersende gebruik van die betrokke woonhuis die huisvesting van 'n enkele gesin bly, en dat en die voorwaardes vir 'n huiswinkel in hierdie regulasies wel nagekom word (*house shop*);

in die pers publiseer: om 'n kennisgewing in sodanige koerant of koerante te publiseer waarop die Munisipale Bestuurder oor tyd mag besluit, of in die Provinsiale Koerant, of in beide 'n koerant of koerante soos hierbo aangedui en die Provinsiale Koerant, en "bekendmaak in die pers" het 'n ooreenstemmende betekenis (*publish in the press*);

ingangstrappe en –portale: trappe en trapportale van 'n gebou, insluitende enige lae mure en reëlings, as sodanige trappe en portale nie binne die hoof-omsluitende mure van die gebou is nie (*entrance steps and landings*);

ingenieursdienste: infrastruktuur vir die voorsiening van water, elektrisiteit, riolering, stormwater-verwydering, strate, paaie en voetganger wandelgange, insluitend alle verwante dienste en apparaat (*engineering services*);

inrigting: grond wat as 'n maatskaplike, gesondheid- of welsyn-fasiliteit, of vir die administreer daarvan, gebruik word, en wat insluit 'n hospitaal, kliniek, ouetehuis, of tehuis vir verarmdes of gestremdes, verbeterskool of detensieplek, hetsy kommersieel of as liefdadigheid bedryf, maar wat nie 'n tronk insluit nie (*institution*);

intensiewe boerdery met diere: die intensiewe teel, voer en aanhou van diere of pluimvee binne hokke van 'n beperkte grootte, vir handelsdoeleindes (*intensive animal farming*);

intensiewe plantverbouing: die verbou van plante onderdak of in glaskaste, vir handelsdoeleindes (*intensive horticulture*);

kadastrale lyn: 'n lyn wat die amptelike grens van 'n erf verteenwoordig soos dit geregistreer is in die Aktekantoor, of as 'n inskrywing op 'n diagram of algemene plan wat deur die Landmeter-Generaal goedgekeur is (*cadastral line*);

kampeerterrein: grond of gedeelte daarvan waarop tente of woonwaens gebruik word vir die tydelike huisvesting van besoekers, en sluit in was-, kook- en ander geriewe vir die gebruik van sodanige besoekers (*camping site*);

kantgrens: 'n grens van 'n erf wat nie die straatgrens of die agterste grens is nie (*side boundary*);

kantoorpark: 'n groep kantoorgeboue wat as 'n harmonieuse argitektoniese eenheid ontwerp en gebou is binne 'n versierde landskap, wat ook die gedeelde gebruik en bestuur van geriewe soos paaie, dienste, toegangsbeheer of gemeenskaplike grond behels (*office park*);

kantore: grond wat gebruik word vir die uitvoer van administrasie of die bedryf van 'n onderneming wat hoofsaaklik gemoeid is met administratiewe, klerklike, finansiële of professionele pligte, en dit sluit 'n poskantoor en landdroskantoor in (*offices*);

kelder: die ruimte binne 'n gebou tussen die vloer en plafon wat gedeeltelik of in sy geheel onder grondvlak lê, met die voorbehoud dat 'n kelder beskou sal word as 'n verdieping vir die doel van hoogte-meting waar enige deel daarvan meer as 1,0 m bokant die laagste vlak van die onmiddellik omringende grond om die gebou uitsteek; "kelderverdieping" het dieselfde betekenis (*basement*);

kliniek: 'n inrigting waar pasiënte mediese behandeling of medies-verwante raad ontvang, en mag insluit 'n mediese sentrum, 'n buitepasiënte-sentrum of 'n gesondheidsentrum met verwante gebruike, met die voorbehoud dat die kliniek nie inwoningsgeriewe vir meer as twintig persone sal verskaf nie, insluitend pasiënte en personeel (*clinic*);

kolumbarium: 'n plek, muur van herinnering of gedenkmuur met nisse vir die bewaring van menslike as (*columbarium*);

dakgeplaasde en of vrystaande basis-telekommunikasiestasie: 'n fasiliteit wat insluit 'n hoë mas, vir die uitsend en/of ontvangs van elektromagnetiese golwe, en sluit in 'n televisie-, radio- of selfoon-kommunikasie-toring (*commercial antenna*);

kommersiële hondehokke: geriewe vir huisvesting van honde, katte en soortgelyke huisdiere, en sluit in kommersiële teel-hokke, loseer-hokke, troeteldier-hotelle en sentrums vir die opleiding van honde (*commercial kennel*);

konferensiesentrum: 'n vergaderplek met of sonder oornag-verblyf, wat ook maaltye verskaf, wat die normale bykomende bedrywigheid is van 'n primêre funksie soos 'n hotel of 'n restaurant en waar boubeperkings dié sal wees van die primêre funksie, behalwe dat bykomende parkering vereis mag word (*conference centre*);

korrektiewe inrigting: 'n gebou waar kinders volgens 'n hofbevel gehuisves en opgelei word, en sluit in 'n verbeterskool, detensie-plek of bedryfskool, hetsy privaat of publiek, maar sluit nie 'n tronk in nie (*correctional institution*);

krematorium: 'n gebou waar lyke tot as verbrand word en sluit geriewe in vir verwante gedenkdienste en administratiewe gebruike (*crematorium*);

kweekhuis: 'n struktuur met kante hoofsaaklik van deurskynende materiaal soos glas, perspex of plastiek, wat gebruik word om plante te kweek in 'n gekontroleerde omgewing (*green house*);

kwekery: grond wat vir die verkoop van plante, tuinprodukte en tuingereedskap gebruik word (*plant nursery*);

laaiplek: 'n oppervlakte van nie minder nie as 4,5 m x 7,5 m, wat duidelik afgemerk word vir die op- en aflaai van goedere in en uit handelsvoertuie. Die laaiplek moet toegang tot 'n publieke straat vir voertuie tot bevrediging van die Raad hê (*loading bay*);

landbou: die verbou en/of gebruik van grond vir oeste en plante, of die aanhou en teel van diere, of die bedryf van 'n wildplaas, insluitend intensiewe gebruik van die natuurlike veld of grond, en sluit slegs dié bedrywighede en geboue in wat redelikerwys met die hoof boerdery-aktiwiteite geassosieer is, maar dit sluit 'n landbounywerheid uit (*agriculture*);

landbounywerheid: 'n bedryf wat landbou-produkte verwerk waar hierdie produkte gekweek of voortgebring word, en waar die verwerking noodwendig na aan die punt van produksie moet plaasvind vanweë die aard, bederfbaarheid of broosheid van sodanige landbouprodukte, en sluit onder andere 'n wynkelder en plaas-pakstore in, maar nie diensbedrywe nie (*agricultural industry*);

landgoed-behuising: 'n harmonieus ontwerpte en geboude behuising-ontwikkeling, wat bestaan uit afsonderlike, geskakelde of gegroepeerde wooneenhede:

(i) wat een of meer bepalende kenmerke insluit, soos, of soortgelyk aan, 'n gholfbaan, perdry fasiliteit, 'n natuurbewaringsgebied, of 'n landbougebied toegewy aan die produksie van 'n spesifieke landbouproduk, insluitende die fasiliteite wat normaalweg met die bepalende kenmerk gepaard gaan;

(ii) waar die huisvesting verhuur kan word of afsonderlik vervreem kan word deur middel van tyddeel, deeltitelverdeling, die verkoop van blokaandele of die onderverdeling van die grond;

(iii) dat 'n eienaarsvereniging gestig word; en

(iv) die grond waarop die bepalende kenmerk of kenmerke geleë is, in besit van die eienaarsvereniging is *(estate housing);*

landmetersertifikaat: 'n sertifikaat wat deur 'n professionele landmeter uitgereik word wat die grense van grond aandui (*land survey certificate*);

landskapering: die plant of plaas van plante, die omvorming van grond en installeer van buitelug-fasiliteite soos wandelpaaie en plaveisel, om die estetiese aangenaamheid, skoonheid van 'n uitsigpunt af gesien, of die geaardheid en waarde van grond te beskerm en verhoog, sowel as om geraas, stormwater-afloop, lugbesoedeling, hinderlike uitsigte, of lig-hindernis te help verminder (*landscaping*);

landskapering-plan: 'n plan wat die gedetailleerde voorstelle vir verfraaiing, insluitend wandelpaaie, plaveisel, beplanting, water-versierings, ontspanningsgebiede, ingenieursdienste en enige ander sodanige grondgebruike aandui (*landscape plan*);

loseerder: iemand wat huurgeld vir 'n slaapkamer binne 'n ander persoon se wooneenheid betaal (*lodger*);

losies: huisvesting in 'n slaapkamer wat teen betaling beskikbaar gestel word, en dienste wat normaalweg met sodanige huisvesting gepaard gaan (*lodging*);

losieshuis: het dieselfde betekenis as "woongebou"; (*boarding house*);

lugregte: die ontwikkel van 'n afgebakende ruimte bokant of onder 'n publieke straat, spoorweg of ander vervoergebruik, en die toebedeel van sodanige regte vir sodanige doeleindes (*air rights*);

maksimum-vloeroppervlakte: die grootste totale vloeroppervlakte wat vir 'n gebou of geboue op 'n erf toegelaat word. Sodanige vloeroppervlakte word bereken deur die vloerfaktor met die netto-oppervlakte van die erf, of van dié deel van die erf wat binne 'n bepaalde sone val, te vermenigvuldig, met die voorbehoud dat, waar die erf binne twee of meer sones met verskillende vloerfaktore val, die maksimum vloeroppervlakte vir die erf as geheel die totaal is van die maksimum vloeroppervlakte van elke deel van die erf (*maximum floor space*);

mediese spreekkamers: 'n gebou wat nie 'n hospitaal of kliniek is nie, wat gebruik word vir mediese konsultasie vir mense, of vir medies-verwante konsultasie, ondersoeke of behandeling, maar wat nie inwoning insluit nie (*medical consulting rooms*);

mobiele woning: vervoerbare, fabriekvervaardigde strukture met die nodige dienstekoppelings, wat ontwerp is om as permanente huisvesting te dien (*mobile home*);

motel: 'n hotel wat spesifiek vir die gerief van motoriste ontwerp is en dit sluit in die voorsiening van parkeergeriewe (*motel*);

motorafdak: die oordekte struktuur vir die huisves van motor-voertuie, wat oop is aan die ingang-kant en aan minstens een ander kant (*carport*);

motorhuis: 'n gebou vir die berg van motorvoertuie, maar sluit nie 'n motorherstelwerke of diensstasie in nie (*garage*);

motorvoertuig: 'n voertuig wat ontwerp is of gebruik word vir vervoer met 'n binnebrand- of elektriese enjin, en dit sluit in motorfiets, motor-sleepwa of -woonwa, maar dit sluit nie voertuie in wat slegs op spore loop nie (*motor vehicle*);

motor-wasbedryf: 'n gebou of struktuur wat toegerus is met meganismes vir die was van motorvoertuie (*carwash*);

Munisipale Bestuurder: die Munisipale Bestuurder van die Raad, of 'n amptenaar met gedelegeerde gesag, wat die verpligting dra om hierdie regulasies toe te pas (*Municipal Manager*);

munisipaliteit: die Munisipaliteit wat jurisdiksie het oor grond waarna verwys word in hierdie regulasies, asook oor die geografiese area waarbinne die grond geleë is (*municipality*);

mynbedryf: die proses van uithaal, myn, ontgin of uitgrawe van rou materiale uit die grond, insluitend gruis, sand en klip, en sluit 'n vergruisings-installasie in asook geboue wat met sodanige bedrywighede verband hou, en "ontginningsbedryf" het 'n soortgelyke betekenis (*mining, extractive industry*);

Nasionale Wet op Bouregulasies: die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1977 (Wet 103 van 1977) (*National Building Act*);

Nasionale Wet op Omgewingsbestuur: die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998);

natuurbewaring: die gebruik en bestuur van grond met die doel om die natuurlike biofisiese eienskappe van sodanige grond, soos die flora en fauna, te bewaar, maar dit sluit nie toeriste-geriewe in nie (*nature conservation*);

natuurlike grondvlak: die onversteurde vlak van die grondoppervlakte op 'n erf, of soos dit met toestemming van die Raad vir ontwikkeling gelykgemaak of afgeskuins is, met die voorbehoud dat:

(i) enige afskuinsing vir ontwikkeling moet gelykmatig aansluit met bestaande grondvlakke van naasliggende grond-eenhede;

(ii) waar grond uitgegrawe word, die uitgegraafde vlak as die natuurlike vlak van die grond beskou word;

(iii) waar dit weens ongelykhede of omdolwing van die grond onmoontlik is om die natuurlike grondvlak vas te stel, die Raad 'n vlak moet bepaal, om hierdie regulasies te kan uitvoer;

(iv) waar die grond uitgegrawe is en die uitgegraafde materiaal gebruik word om 'n bouperseel op te vul (sny om te vul), die Raad 'n vlak moet definieer, om hierdie regulasies te kan uitvoer (*natural level of the ground*);

natuurreservaat: 'n nasionale of provinsiale park of ander park wat òf in besit is van 'n publieke owerheid, òf wat kragtens wetgewing as sodanig verklaar is maar in privaatbesit bly; dit bestaan uit 'n gebied wat as wildpark of reservaat vir die bewaring van flora en fauna in hulle natuurlike habitat benut word, maar dit sluit nie huisvestingsgeriewe vir toeriste en vakansiegangers in nie (*nature reserve*);

netto-erfoppervlakte: die totale oppervlakte van 'n erf, uitsluitend alle grond wat uitgehou word vir publieke strate, paaie of padverbreding (*nett erf area*);

nutsdienste: 'n gebruik of infrastruktuur wat nodig is om ingenieurs- en gepaardgaande dienste te voorsien vir die effektiewe funksionering van stedelike gebiede, en sluit in water reservoirs, en water suiweringswerke, elektriese substasies en transmissielyne, rioolwater pompstasies en suiweringswerke, maar sluit nie paaie, vervoergebruik en parkering in nie (*utility usage*).

nywerheid: grond wat volgens die Raad se oordeel as 'n fabriek gebruik word en waarbinne:
(i) 'n artikel of deel van 'n artikel gemaak, vervaardig, voortgebring, gebou, aanmekaargesit, saamgestel, gedruk, versier, verwerk, behandel, aangepas, herstel, hernu, herbou, geverf (insluitend spuitverwery), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, afgetakel, gesorteer, verpak, verkoel, bevries of in koelkaste gestoor word, of
(ii) krag opgewek word vir die prosesse in (i) hierbo genoem;
nywerheid sluit in die kantore, opsigter se woning of ander gebruike wat ondergeskik en bykomend is tot die gebruik van die grond as fabriek, maar wat nie 'n hindernis- of risikobedryf insluit nie (*industry*);

nywerheidskorf: 'n kompleks van eenders-ontwerpte geboue wat 'n mengsel van kleinhandel- en vervaardigingsbedrywighede insluit, wat ordelik om gemeenskaplike ruimtes wat kan insluit gemeenskaplike parkering en toegang, gerangskik is (*industrial hive*);

omgewingsbestuurplan: 'n werkplan wat versagtende, rehabiliterende en monitering-maatreëls tref en koördineer om die implementering van 'n voorstel, en sy lopende onderhoud na implementering, te rig (*environmental management plan*);

omgewingsimpakstudie: 'n verslag oor die impak op die omgewing van 'n bepaalde voorgestelde projek of bedrywighede, en sodanige verslag moet voldoen aan die vereistes wat deur die Raad vir omgewingsimpakstudies neergelê is (*environmental impact assessment*);

onderverdeel (in die konteks van grond): om grond te verdeel, hetsy deur:
(i) landmeting;
(ii) die toebedeling, met die oog op aparte registrasie van grond-eenhede, van onverdeelde dele daarvan op watter wyse ookal, of
(iii) die voorbereiding daarvan vir sodanige onderverdeling (*subdivide*);

onderverdelingsgebied: grond wat gesoneer is op 'n wyse wat voorsiening maak vir onderverdeling soos uiteengesit in die Beplanningswet (*subdivisional area*);

onderverdelingsplan: 'n plan wat die voorgeskrewe inligting uitbeeld, insluitend maar sonder om daartoe beperk te word, die relatiewe plasing van voorgestelde onderverdeelde erwe, publieke plekke en publieke strate, op 'n erf wat onderverdeel gaan word (*subdivision plan*);

ontginningsbedryf: dieselfde betekenis as "mynbedryf" (*extractive industry*);

ontwikkelingsraamwerk: dieselfde betekenis as "ruimtelike ontwikkelingsraamwerk"

ontwikkelingsreëls: die reëls vir ontwikkeling wat van toepassing is kragtens hierdie regulasies wat die tipe en toelaatbare graad van gebruik of ontwikkeling van grond in 'n sone voorskryf, en "reëls vir ontwikkeling", "voorwaardes van ontwikkeling", en "ontwikkelingsvoorwaardes" het dieselfde betekenis (*development rules*);

oorhang: 'n hangdak, plaat of bedekking (wat nie die vloer van 'n balkon is nie) wat uitsteek van die muur van 'n gebou af (*canopy*);

oorheersende gebruik: die mees opvallende gebruik van grond, en dit mag insluit primêre of vergunningsgebruike op grond (*dominant use*);

oorlegsone: 'n soneringskategorie wat van toepassing is op 'n bepaalde gebied of erf, wat ontwikkelingsreëls voorskryf vir daardie gebied of erf, wat bykomend is tot die ontwikkelingsreëls van die onderliggende sonering of basis-sone, en dit mag insluit parameters vir die beperking of beheer van vergunningsgebruike, onderverdeling, stedelike vernuwing, beskerming van erfenisbronne, natuurbewaring of enige ander doel, soos in hierdie regulasies vervat; 'n oorlegsone mag verdere ontwikkelingsreëls in 'n bepaalde gebied of sone byvoeg, wat meer of minder beperkend kan wees as vir erwe wat nie deur die oorlegsone gedek word nie; en "oorlegsonering" het 'n ooreenstemmende betekenis (*overlay zone*);

oorskrydings-ooreenkoms: 'n ooreenkoms tussen 'n eienaar en die Raad oor die oorskryding van dele van 'n gebou of struktuur van die eienaar se grond op of oor die grond van die Raad (*encroachment agreement*);

openbare garage: 'n saak of onderneming waar motorvoertuie teen vergoeding van brandstof voorsien word en dit sluit in die herstel of versien van motorvoertuie, spuitverwery, paneelklop, ystersmee en 'n diensstasie (*motor repair garage*);

openbare owerheid: 'n staatsdepartement, munisipaliteit of instelling van die staat of Provinsiale Administrasie (*public authority*);

opgradeerbare behuising: 'n woongebied waarin die meerderheid van die wonings uit informele strukture bestaan (*incremental housing*);

oprigting (in verband met 'n gebou of struktuur) sluit in:
(i) die bou van 'n nuwe gebou of struktuur;
(ii) aanpassings of veranderinge van, of aanbouings tot, 'n gebou of struktuur, en
(iii) die heropbou van 'n gebou wat gedeeltelik of in sy geheel afgebreek is,
en "oprig" het 'n ooreenstemmende betekenis (*erection*);

Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning: Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ord. 15 van 1985) van die Wes-Kaapprovinsie;

owerheidsgebruik: 'n gebruik wat deur of vir 'n openbare owerheid uitgevoer word, met sodanige eienskappe dat dit nie onder ander gebruike in hierdie regulasies geklassifiseer of gedefinieer kan word nie, insluitend gebruike deur:

(i) die Staat, soos militêre opleidingsentrum en –installasie, polisie-stasie, korrektiewe inrigting of tronk;

(ii) die Provinsiale Regering, soos 'n padstasie en padkamp;

(iii) die Raad, soos brandweerdienste, riool-suiweringswerke, afvalbeheer-perseel, kompostering-installasie, of watersuiweringswerke met die daarmee gepaardgaande gebruike (en beperkte behuising vir personeel wat op noodwag is), of

(iv) 'n openbare nutsdiens, soos 'n telekommunikasie-aanleg (*authority usage*);

pad: sluit beide publieke straat en privaatpad in (*road*);

pakhuis: 'n gebou wat hoofsaaklik gebruik word vir die stoor van goedere, behalwe goedere wat afstootlik of gevaarlik is, en dit sluit grond in wat hoofsaaklik gebruik word vir groothandel besigheid, maar sluit uit 'n besigheid wat hoofsaaklik kleinhandel behels (*warehouse*);

pansteel: 'n smal deel van grond wat skakeling met die straat verskaf, met 'n minimum wydte wat deur die Raad bepaal sal word en "pypsteel" het dieselfde betekenis (*panhandle*);

parkeerplek: 'n oppervlakte van nie minder nie as 5,0 m by 2,5 m vir loodregte parkering en 6,0 m by 2,8 m vir parallelle parkering, wat duidelik omlyn en afgemerk is vir die parkeer van een motor-voertuig en wat tot bevrediging van die Raad toeganklik is (*parking bay*);

plaasstal: 'n gebou op 'n plaas met 'n vloeroppervlakte van nie groter is as 100 m^2, insluitend stoorruimte, waar 'n boer produkte wat op sy plaas voortgebring en geprosesseer is, aan die breë publiek verkoop (*farm stall*);

plaaswinkel: 'n gebou op 'n plaas met 'n vloeroppervlakte van nie groter is as 100 m^2, insluitend stoorruimte, waar die boer goedere verkoop, hetsy aan sy werknemers of die breë publiek (*farm shop*);

plek van aanbidding: 'n kerk, sinagoge, moskee, tempel, kapel of ander plek vir die beoefening van geloofspraktyke of godsdiens, en dit sluit in enige geboue en wonings wat daarmee gepaard gaan, maar dit sluit nie 'n begrafnisonderneming, begraafplaas of krematorium met verwante kapel in nie (*place of worship*);

plek van onderrig: bewaarskool, pre-primêre skool, hoër skool, kollege, tegniese inrigting, universiteit, navorsingsinstituut, klooster, openbare biblioteek, publieke kunsgalery, museum of ander onderrigsentrum, en dit sluit 'n gepaardgaande hostel in, maar dit sluit 'n korrektiewe inrigting of tronk uit (*place of instruction*);

Premier: die Premier van die Wes-Kaapprovinsie (*Premier*);

prieel: enige onbedekte horisontale, of naasteby horisontale rooster of raamwerk bokant kophoogte, waarvan die oppervlakte in die horisontale projeksie van die soliede gedeeltes daarvan nie meer is as 25% van sy totale oppervlakte is nie (*pergola*);

primêre gebruik (in verband met grond of geboue): enige gebruik wat in hierdie regulasies as primêre gebruik aangedui word, dit wil sê, 'n gebruik wat toelaatbaar is sonder dat die Raad se toestemming vooraf verkry moet word (*primary use*);

primêre verspreider-pad: 'n publieke straat wat deur die Raad tot primêre verspreider-pad verklaar is (*primary distributor road*);

privaat oopruimte: enige grond wat in privaatbesit is of sal wees, of munisipale grond op 'n langtermyn-huurkontrak, met of sonder toegangsbeheer, wat primêr as 'n privaat sport, speel-, rus- of ontspanningsterrein gebruik word, of as 'n park, tuin, speelarea of natuurbewaringsgebied, en dit sluit "gemeenskaplike oopruimte" in (*private open space*);

privaatpad: grond wat in privaatbesit is en nie die Raad of enige ander openbare owerheid toeval nie, wat uitgehou word vir die deurgang of parkering van motorvoertuie (*private road*);

privaat parkering: grond wat uitsluitlik vir parkeer-doeleindes gereserveer word, as sodanige parkering nie normaalweg vir die breë publiek toeganklik is nie (*private parking*);

professionele gebruik: 'n gebruik wat normaalweg en redelikerwyse geassosieer word met 'n professie soos geneeshere, tandartse, argitekte, ingenieurs en stadsbeplanners, waar dienslewering, in teenstelling met handeldryf, een van die onderskeidende faktore is (*professional usage*);

publieke oopruimte: grond wat aan die Raad of enige ander openbare owerheid behoort of sal behoort, wat nie op die langtermyn uitverhuur word nie, en wat vir die publiek opsygesit word as 'n oopruimte, park, tuin, piekniekterrein, speelgrond of plein, of vir natuurbewaring (*public open space*);

publieke parkering: grond wat teen 'n fooi of gratis toeganklik is vir die breë publiek om op te parkeer (*public parking*);

publieke plek: enige grond wat op 'n goedgekeurde plan aangedui word as 'n publieke plek en waarvan die besitreg die Raad kragtens die Beplanningswet of kragtens enige ander wet toeval (*public place*);

publieke steurnis: enige daad, versuim of toestand wat, volgens die Raad se mening, hinderlik of nadelig is of 'n gesondheidsgevaar inhou, wat opmerklik die gewone gemak, gerief, vrede of stilte van die publiek aantas, of wat die veiligheid van die publiek negatief raak met betrekking tot:

(i) die redelikheid van die betrokke bedrywighede in die onderhawige gebied, en die impak van sodanige bedrywighede, en
(ii) enige geraasvlakke wat op enige wettige wyse voorgeskryf word vir 'n erf of gebied (*public nuisance*);

publieke straat: enige grond wat op 'n goedgekeurde plan, diagram of kaart aangedui word as afgesonder vir die publieke deurgang van voertuie en voetgangers, en waarvan die besitreg die Raad kragtens die Beplanningswet of kragtens enige ander wet toeval (*public street*);

Raad: die Raad van Theewaterskloof Munisipaliteit, en sluit in die Munisipale Bestuurder, 'n komitee of 'n amptenaar, waar die komitee of amptenaar gedelegeerde gesag ontvang om 'n saak namens die Raad te besluit (*Council*);

register: die dokument wat deur die Raad bygehou word waarop alle afwykings, vergunningsgebruike, terreinontwikkelingsplanne, voorwaardes vir grondgebruike of die ontwikkelingsreëls vir 'n spesiale sone aangeteken word (*register*);

restaurant: 'n handelsaak waar etes en drank vir betalende klante vir gebruik op die grond voorberei en bedien word, en dit mag die gelisensieerde verskaf van alkoholiese drank vir gebruik op die grond insluit (*restaurant*);

risikobedryf: 'n onderneming waar die stowwe wat geprosesseer word, of die prosesse, vinnige ontbranding kan veroorsaak, of gifgasse kan vrylaat, of ontploffings kan veroorsaak, en dit sluit in bedrywighede wat gevaarlike en skadelike stowwe produseer wat kragtens nasionale wetgewing beheer word (*risk activity*);

ruimtelike ontwikkelingsraamwerk: 'n plan soos omskryf in artikel 26(e) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels (Wet 32 van 2000) (*spatial development framework*);

ry-huise: 'n gebou met drie of meer woon-eenhede wat vas aanmekaar gebou is, met elke wooneenheid op sy eie erf, en elk met sy eie direkte toegang tot die straat (*row-housing*);

ry-huis: 'n wooneenheid op sy eie erf in 'n ry-huis skema (*row-house*);

ryskool: 'n plek of onderneming waar perde uitgehuur word en perdrylesse teen vergoeding verskaf word, en dit sluit die versorging en huisvesting van sodanige perde in (*riding school*);

sakeperseel: 'n gebou of grond waar sake gedoen word en sluit in 'n winkel, kantoor, finansiële instelling en 'n gebou vir soortgelyke gebruike, maar sluit nie in 'n vergaderplek, ontspannings-plek, inrigting, diensstasie, openbare garage, nywerheid, nywerheidskorf, hinderbedryf, risikobedryf, restaurant, volwasse vermaakbedryf of drankwinkel in nie (*business premises*);

satelliet skottel-antenna: 'n apparaat wat kommunikasie via satelliet kan ontvang of uitsend (*satellite dish antenna*);

sektorale plan: enige geskrewe strategie of plan wat hoofsaaklik een van die sektore of elemente of afsonderlike onderwerpe wat deel van 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan uitmaak, behandel en wat 'n ekonomiese, grondhervormings-, natuurbewarings-, behuisings-, water-, dienste- of vervoerplan mag behels (*sectoral plan*);

skakelhuis: 'n wooneenheid in 'n gebou wat bestaan uit twee woon-eenhede wat vas aan mekaar gebou is, elk op sy eie erf, en elk met 'n eie direkte toegang tot die straat (*semi-detached dwelling*);

skrootwerf: grond wat gebruik word vir een of meer van die volgende gebruike:
(i) die berg, aflaai of versamel van uitskot of afval-materiaal of artikels waarvan die waarde slegs of byna volledig afhang van die waarde van die grondstowwe daarvan;
(ii) die aftakel van gebruikte voertuie of masjinerie om die onderdele of grondstowwe te herwin;
(iii) die berg of verkoop van gebruikte onderdele, pale, metaal, draad, afvalhout, buitebande, bakstene, houers of ander artikels wat geskik is om in die buitelug geberg te word sonder enige ernstige skade (*scrapyard*);

skuiling: 'n huisvesting-eenheid wat bedoel is vir menslike bewoning wat gebou is van enige materiaal hoegenaamd, al voldoen sodanige materiaal nie aan die standaarde van duursaamheid wat deur die Nasionale Wet op Bouregulasies beoog word nie (*shelter*);

slagpale: 'n plek waar lewende hawe of pluimvee geslag en vir verspreiding aan slaghuise en voedselwinkels voorberei word (*abattoir*);

sone: grond wat deur 'n soneringskema vir 'n bepaalde sonering afgesonder is, ongeag of dit een of meer grond of 'n deel van grond omvat (*zone: noun*)

soneer (met betrekking tot grond): om die grond vir 'n bepaalde sonering af te sonder (*zone: verb*)

sonering regulasies: het dieselfde betekenis as "hierdie regulasies" (*zoning regulation*).

sonering (wanneer dit as 'n selfstandige naamwoord gebruik word): 'n kategorie voorskrifte wat die doel waarvoor grond gebruik mag word en die grondgebruikbeperkings of ontwikkelingsreëls wat vir genoemde kategorie voorskrifte geld, uiteensit, soos bepaal in hierdie regulasies (*zoning: noun*);

soneringskaart: 'n goedgekeurde kaart of kaarte waarop die sones en grondeenhede ten op sigte van grond in die munisipale gebied aangedui word (*zoning map*);

soneringskema: 'n skema vir die sonering van grond wat deur die Raad goedgekeur is, en dit bestaan uit soneringskemaregulasies, 'n register, en, met of sonder 'n soneringskaart (*zoning scheme*);

spesiale gebruik: 'n gebruik wat sodanig is, of waarvan die ontwikkelingsreëls sodanig is, dat dit nie andersins in hierdie regulasies gedek word nie (*special usage*);

spoorlyn: parallelle staal spore vir die vervoer van treine, insluitende die grondreserwe en ander fasiliteite wat daarmee gepaard gaan (*railway line*);

stadsrand: die afgebakende lyn, wat nie noodwendig kadastrale grense volg nie, en die beleid wat daarmee gepaard gaan, wat ten doel het om die uitbreiding van die buitenste rand van die beboude gebied te beheer (*urban edge*);

statutêre natuurbewaring: grond wat as 'n gebied vir die bewaring van die natuur geproklameer is onder nasionale of provinsiale wetgewing, of onder 'n munisipale verordening (*statutory nature conservation*);

stedelike bewaring: die aanwending van die beboude omgewing om die historiese, estetiese en maatskaplike eienskappe te bewaar en volhoubaar te benut (*urban conservation*);

stoep: 'n oop geplaveide oppervlakte of vloer wat uitsteek buite en onmiddellik langsaan 'n gebou, op of laer as, die vlak van die gebou se grondvloer, en dit sluit in enige lae mure of heinings wat sodanige oppervlakte of vloer omsluit (*stoep*);

stortingsterrein: 'n plek waar, op wettige wyse, huishoudelike, handels- of industriële afvalprodukte gestoor, herwin, behandel of mee weggedoen word, en dit sluit in "sanitary infill", en waarvoor die nodige permit van die Departement Omgewingsake verkry is (*waste disposal site*);

straat in die konteks van voorwaardes oor straatboulyne, terugset, straatgrens, straathoeke, af-van-die-straat-parkering, toegang tot 'n perseel of laaivereistes, sluit 'n publieke straat en 'n privaatpad in (*street*);

straatgrens: die grens tussen 'n erf en 'n publieke straat of privaatpad (*street boundary*);

struktuur, sonder om sy gewone betekenis enigsins te beperk, sluit in enige gebou, skuiling, muur, heining, pilaar, prieel, trappies, trapportaal, terras, teken, argitektoniese versiering, swembad, brandstofpomp en ondergrondse tenk, en enige gedeelte van 'n struktuur (*structure*);

struktuurplan: 'n plan wat goedgekeur is kragtens artikel 4(6) of 4(10) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning (*structure plan*);

teken: enige teken, geskrewe kennisgewing, muurskildery, grafiese ontwerp, kennisgewingbord, skerm, blinder, bekleding of enige ander wyse waarmee 'n advertensie of kennisgewing fisies ten toon gestel word, en dit sluit in enige advertensie of voorwerp, struktuur of middel wat self dien as advertensie of gebruik word om 'n advertensie te vertoon (*sign*);

telekommunikasie-infrastruktuur:

(i) enige deel van die infrastruktuur van 'n telekommunikasienetwerk vir radio/draadlose kommunikasie insluitend stem,data- en video-telekommunikasie, wat antennas kan insluit;

(ii) enige ondersteuningstruktuur, toerustingkamer, radiotoerusting en optiese kommunikasie-toerusting (laser of infrarooi) wat voorsien word deur die operateurs van sellulêre netwerke of enige ander telekommunikasievoorsieners, en

(iii) alle verbandhoudende strukture wat benodig word vir die bedryf van telkommunikasie- infrastruktuur, met dien verstande dat vesel-optiese installasies en punt-tot-punt koper (kabel) installasies uitgesluit word van hierdie definisie;

terras: 'n oppervlakte wat toeganklik is vir bewoners van 'n gebou, wat op 'n platdak geskep is oor deel van 'n verdieping, as die gevolg van die terugset van 'n deel van die gebou bokant sodanige verdieping (*terrace*);

terreinontwikkelingsplan: 'n plan wat die besonderhede van 'n voorgestelde ontwikkeling aandui, insluitend:

(i) bestaande bio-fisiese eienskappe van die grond;
(ii) die uitleg van die grond wat die gebruik van verskillende dele van die grond aandui;
(iii) die plasing, gebruik en omvang van geboue;
(iv) sketsplanne en aansigte van voorgestelde strukture, insluitend inligting oor hul buite-voorkoms;
(v) die uitleg en spesifikasies van voertuig-toegang, paaie, parkeergebiede en voetganger-paaie;
(vi) die plasing en omvang van privaat, publieke en gemeenskaplike oopruimte;
(vii) tipiese besonderhede van heinings of mure op die buitegrens van die erf en binne die grond;
(viii) kragtoevoer en voorgestelde buite-beligting;
(ix) voorsiening vir die afvloei van stormwater en riool, en die verwydering van afval;
(x) watertoevoer;
(xi) besonderhede van buite-kennisgewings;
(xii) breë voorstelle vir landskapering, insluitend plantegroei wat bewaar of verwyder moet word en plante wat geplant sal word;
(xiii) buite-plaveisel en maatreëls om buite-oppervlaktes te stabiliseer, waar toepaslik;
(xiv) die fasering van die ontwikkeling;

(xv) die verhouding van die voorgestelde ontwikkeling tot bestaande en afgewerkte grond oppervlakte, insluitend uitgrawings en opvulling;
(xvi) statistiese inligting oor die grootte van die voorgestelde ontwikkeling, toebedeling van vloeroppervlaktes en parkering, en
(xvii) enige ander detail wat die Raad redelikerwys mag vereis (*site development plan*);

terugset: die lyn wat die oppervlakte afmerk, gemeet van die middellyn van 'n bepaalde publieke straat, waarbinne geen gebou of ander struktuur, insluitend 'n grensheining, opgerig mag word nie (*setback*);

toeriste-geriewe: geriewe vir toeriste of besoekers, soos lesingsale, restaurante, geskenkwinkels, ruskamers of ontspanningsgeriewe, maar dit sluit 'n hotel of oornag slaapplek uit (*tourist facilities*);

toerustingkamer:
beteken 'n gebou vir die akkommodering van kommunnikasietoerusting wat verband hou met telekommunikasie-infrastruktuur — dit kan 'n aparte gebou wat uitsluitlik vir die toerusting gebruik word, wees of dit kan 'n houer, of 'n kamer binne 'n gebou wees;

totale vloeroppervlakte van 'n gebou: die som van die vloeroppervlaktes van al die verdiepings van daardie gebou, insluitend kelders (*total floor space*);

tronk: 'n plek waar persone wat skuldig bevind en tot aanhouding veroordeel is, of verhoorafwagtendes, aangehou word (*jail*);

tuisbedryf: die beoefen van 'n bedryf of nering, of van sake van 'n wooneenheid deur een of meer bewoners van die wooneenheid, met die voorbehoud dat die oorheersende gebruik van die betrokke wooneenheid nog die huisvesting van 'n enkele gesin bly, en die voorwaardes vir 'n tuisbedryf in hierdie regulasies wel nagekom word, en dit sluit professionele gebruik in (*home occupation*);

tussenvlak: 'n middelste verdieping in 'n gebou, veral 'n lae verdieping tussen die grond- en tweede verdiepings. Om hoogte te bepaal, word 'n tussenvlak as 'n verdieping beskou (*mezzanine*);

tweede verdieping: die verdieping onmiddellik bo die grondverdieping (*second storey*);

tweede woning: 'n wooneenheid wat met toestemming van die Raad op 'n erf waar 'n wettige woonhuis reeds staan, opgerig mag word, met die voorbehoud dat:
(i) hierdie regulasies dit aan die Raad opdra om sy toestemming te verleen vir die oprig van 'n tweede woning in die betrokke sone;
(ii) die tweede woning op dieselfde kadastrale eenheid as die woonhuis is;
(iii) die tweede woning 'n kleiner vloeroppervlakte as die woonhuis het;
(iv) die tweede woning voldoen aan die ander vereistes soos deur hierdie regulasies voorgeskryf (*second dwelling unit*);

tweede wooneenheid: het dieselfde betekenis as "tweede woning";

uitsigpad: 'n publieke straat wat deur die Raad tot uitsigpad verklaar word vanweë die aangename uitsig vanaf daardie pad, insluitend vergesigte van berge, oop landskap, of 'n dorp (*scenic drive*);

uitsigpad-korridor: al die grond binne 200 m aan weerskante van 'n uitsigpad, soos loodreg op die middellyn van die padreserwe gemeet (*scenic drive corridor*);

vakansie-akkommodasie: 'n harmonieus-ontwerpte en beboude ontwikkeling wat vir vakansies of ontspanning gebruik word, hetsy in privaat of publieke besit, wat:
(i) bestaan uit 'n enkele onderneming waar huisvesting verskaf word slegs met korttermyn-verhuring of tyddeel;
(ii) die voorsien van 'n kampeerterrein en mobiele woning-park mag insluit, en
(iii) 'n restaurant en binne- en buitenshuise ontspanningsgeriewe mag insluit, maar
(iv) nie 'n hotel insluit nie (*holiday accommodation*);

veranda: 'n bedekte area of vloer (maar nie 'n agterplaas of parkeerplek nie), wat buite en onmiddellik teenaan 'n gebou uitsteek, of laer as die grondvloer van die gebou is, en dit sluit in die vloer en die dak van so 'n area of enige ander bedekking, asook enige lae mure of relings wat die geplaveide area of vloer omsluit (*veranda*);

verantwoordelike owerheid: die Munisipaliteit of die Provinsiale Minister soos gemagtig in terme van die Ordonnansie om 'n aansoek te oorweeg of 'n funksie uit te voer, soos beoog in hierdie regulasies saamgelees met Hoofstuk II van die Ordonnansie;

verdieping: daardie deel van 'n gebou wat tussen die vlak van enige vloer en die vlak van die vloer daarbo, of, as daar geen vloer is nie, die plafon, met die voorbehoud dat:
(i) 'n kelder nie 'n verdieping uitmaak nie;
(ii) 'n dak, of 'n koepel as deel van 'n dak, nie as 'n aparte verdieping gereken word nie, tensy die dakruimte of binne-koepel ontwerp is of gebruik word vir menslike bewoning, in welke geval dit as 'n verdieping beskou word, en
(iii) enige verdieping wat hoër is as 3 m maar gelyk aan of minder as 6 m in hoogte, vir die doel van die hoogte meting as twee verdiepings gereken word, en elke bykomende 3 m of gedeelte daarvan ook as 'n bykomende verdieping beskou word (*storey*);

vergaderplek: 'n publieke saal, 'n saal vir openbare (sosiale) funksies, 'n musieksaal, konsertsaal, 'n saal vir tentoonstellings wat nie direk met 'n handelsonderneming verband hou nie, 'n stadsaal of burgersentrum (*place of assembly*);

vergunning: spesiale toestemming deur die Raad verleen, na behoorlike ondersoek van alle ter saaklike feite en nadat 'n redelike en wettige proses deurloop is, waarkragtens 'n spesifieke tipe grondgebruik of bedrywigheid toegelaat word, bykomend tot die primêre gebruiksregte wat geld vir die betrokke grond (*consent*);

vergunningsgebruik: die bykomende grondgebruik, of aanpassing van 'n ontwikkelingsreël, wat toegelaat word kragtens die voorwaardes van 'n bepaalde sone, wat slegs met toestemming van die Raad toegepas mag word (*consent use*);

verhuur van kamers: 'n woonhuis of tweede woning waarin die bewoner van die gebou huisvesting, met of sonder etes, teen vergoeding oor die langer termyn verskaf, met die voorbehoud dat:

(i) die oorheersende gebruik van die betrokke woonhuis steeds die huisvesting van 'n enkele gesin is, en

(ii) die grond verder voldoen aan die vereistes vir die verhuur van kamers;

en "huurkamers" het dieselfde betekenis (*accommodation for lodgers*);

verkeer-impakstelling: 'n uiteensetting van die aanvraag vir vervoer wat opgewek word deur 'n voorgestelde ontwikkeling in verhouding met die bestaande en beplande paaie, waar die ontwikkeling minder as 275 ritte per dag sal opwek, of die aantal daaglikse ritte met minder as 20% bo huidige vlakke sal verhoog (*traffic impact statement*);

verkeer-impakstudie: 'n studie van die aanvraag vir vervoer wat opgewek word deur 'n voorgestelde ontwikkeling in verhouding met die bestaande en beplande paaie, waar die ontwikkeling meer as 275 ritte per dag sal opwek, of die aantal daaglikse ritte met meer as 20% bo huidige vlakke sal verhoog (*traffic impact assessment*);

verklaarde pad: 'n pad wat kragtens die Ordonnansie op Paaie, 1976 (Ord. 19 van 1976) verklaar is (*declared road*);

vermaaklikheidsplek: teater, bioskoop, danssaal, pretpark, sportsentrum, biljartlokaal, skaatsbaan, speletjiesarkade of soortgelyke plekke (*place of entertainment*);

vertoon (in die konteks van 'n kennisgewingbord, sonder dat sy gewone betekenis enigsins ingekort word): sluit in die oprig van enige struktuur vir die stut van sodanige kennisgewing (*display*);

vervangingskema: 'n soneringskaart of ontwikkelingsvoorwaardes wat kragtens die Beplanningswet enige ander soneringskaart of gedeelte daarvan vervang, of wat 'n onderverdelingsgebied vervang soos kragtens die Beplanningswet bepaal (*substitution scheme*);

vervoergebruik: 'n vervoeronderneming wat berus op die voorsiening van 'n vervoerdiens en dit sluit in publieke en privaat ondernemings soos lughawens, landingstroke, spoorwegstasies, busdepots, taxi-staanplekke, publieke vervoermodusse en verwante gebruike (*transport usage*);

vervoerwa-stopplek: 'n gerief wat direk toeganklik is van 'n snelweg of hoof-vervoerroete en wat 'n reeks geriewe vir rus, diens en brandstofverkope aan swaar voertuie en langafstand vragmotors bied (*truck stop*);

vleilande: grond waar die watertafel gewoonlik op of naby die oppervlakte van die grond is, en wat normaalweg plantegroei het wat tipes aangepas is om in versadigde grond te groei (*wetlands*).

vloed: die tydelike oorstroming deur water van grond, gedeeltelik of in geheel (*flood*);

vloedgang: die kanaal, rivier of ander waterloop en aanliggende grond wat vry van strukture en ander obstruksies gehou moet word sodat die basis-vloed vryelik kan deurloop sonder om die watervlak te verhoog (*floodway*);

vloer: die binneste, onderste oppervlakte van 'n kamer, motorhuis of kelder en dit sluit in 'n stoep of binnehof waartoe die bewoners van 'n gebou toegang het (*floor*);

vloerfaktor: die faktor (uitgedruk as 'n verhouding van 1) wat voorgeskryf word vir die bereken van die maksimum vloerruimte van 'n gebou of geboue wat op 'n erf toelaatbaar is. As die vloerfaktor bekend is, kan die maksimum toelaatbare vloerruimte bereken word deur die vloerfaktor te vermenigvuldig met die bruto-erfoppervlakte (*floor factor*);

vloerruimte (in die konteks van enige gebou): die oppervlakte van 'n vloer wat deur 'n blad, dak of oorhang bedek word, met die voorbehoud dat:

(i) enige oppervlakte, insluitend 'n kelder, wat uitsluitlik gereserveer word vir die parkering of laai van voertuie, uitgesluit moet word;

(ii) ingangstrappe en trapportale buite, enige stoepe en enige ruimte benodig vir buite-brandtrappe, uitgesluit moet word;

(iii) 'n oorhang, insluitend 'n dakoorhang en 'n oorhang wat dien as sonskerm of as argitektoniese versiering, wat nie meer as 1,0 m verby die buitemuur of soortgelyk stut uitsteek nie, uitgesluit moet word;

(iv) enige binnehof wat bo oop is, of enige ander oop skag met 'n oppervlakte van meer as 10 m^2, uitgesluit moet word;

(v) enige arkade met 'n minimum-breedte van 2 m, wat toegang deur die betrokke gebou van die parkeergebied, 'n publieke pad of oop ruimte af na 'n ander publieke parkering, publieke straat of oop ruimte bied, en wat te alle tye vir die publiek se gebruik oop is, sowel as enige bedekte wandelgang met 'n dak wat lig deurlaat, uitgesluit moet word;

(vi) enige bedekte geplaveide area buite en onmiddellik langs 'n gebou op of onder grondvloer-vlak, waar sodanige plaveisel deel uitmaak van 'n binnehof, agterplaas, buite-hof, voetganger wandelgang, parkeerarea of toegang vir verkeer, uitgesluit moet word;

(vii) onderhewig aan (viii) hieronder, enige gemeenskaplike dele wat normaalweg nie verhuur word nie, soos balkonne, terrasse, trappe, trapskagte, verandas, ingange en gange wat oordek is, ingesluit moet word;

(viii) in die geval van multi-verdieping geboue enige trapskagte, hyserskagte, ligskagte, of ander skagte en enige atrium, slegs eenmaal getel sal word;

(xiv) vloerruimte gemeet moet word van die buiterand van buitemure of soortgelyke stutte van sodanige gebou, en waar die gebou bestaan uit meer as een verdieping, is die totale vloerruimte die som van die vloeroppervlaktes van al die verdiepings, insluitend dié van kelders (*floor space*);

volhoubaarheid (sonder om sy gewone betekenis te beperk): voorsiening in die behoeftes van die huidige geslag, sonder om die vermoë van toekomstige geslagte, om in hulle behoeftes te voorsien, te belemmer (*sustainability*);

volhoubare gebruik van bronne: die versamel van flora en/of fauna binne 'n natuurreservaat of natuurbewaringsgebied om dit te verkoop, of vir gebruik deur iemand anders as die verantwoordelike bestuursagentskap, met die voorbehoud dat sodanige gebruik:

(i) volhoubaar is;

(ii) nie die bronne tot benede aanvaarbare vlakke uitput nie, en

(iii) nie nadelig vir die eko-sisteem is nie (*sustainable resource usage*);

volwasse vermaakbedryf: 'n inrigting waar daar vir enige soort vergoeding films, foto's, tydskrifte of lewende opvoerings verhuur of verkoop word of plaasvind, wat gekenmerk word deur klem op die vertoon of beskrywing van pornografiese of erotiese seksuele dade of menslike geslagsorgane. Volwasse vermaak-bedryf sluit in 'n masseersalon of geselskapsbedryf, waar massering of manipulasie van die menslike liggaam gedoen word met die doel om 'n erotiese reaksie op te wek, tensy sodanige manipulasie deur 'n geregistreerde mediese praktisyn of soortgelyke professionele persoon uitgevoer word (*adult entertainment business*);

vrystaande basis-telekommunikasiestasie
'n vrystaande ondersteuningstruktuur op die grond of wat aan die grond geanker is, en wat gebruik word vir die akkommodering van telekommunikasie-infrastruktuur vir die versending of ontvangs van elektroniese kommunikasieseine en kan 'n kommersiële antenna en toegangspad na sodanige fasiliteit insluit;

Wet op Munisipale Stelsels: die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, 2000 (Wet 32 van 2000);

Wet op Adverteer op en Toebou van Paaie: Wet op Adverteer op en Toebou van Paaie, 1940 (Wet 21 van 1940).

Wet op Beplanning: die Wes-Kaapse Wet op Beplanning en Ontwikkeling 1999 (Wet 7 van 1999)

Wet op Biodiversiteit: Nasionale Wet op Omgewingsbestuur: Biodiversiteit 2004 (Wet 10 van 2004);

Wet op Deeltitels: Die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet 95 van 1986);

Wet op Erfenisbronne: die Nasionale Wet op Erfenisbronne, 1999 (Wet 25 van 1999);

Wet op Informele Behuising: die Wet op Minder Formele Dorpstigting 1991 (Wet 94 van 1991);

Wet op Minerale: die Wet op Minerale 1991 (Wet 50 van 1991);

Wet op Omgewingsbestuur: die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur 1998 (Wet 107 van 1998);

Wet op Omgewingsbewaring: Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet 73 van 1989);

wildernisgebied: 'n gebied aangedui volgens artikels 22 of 26 van die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur: Beskermde Gebiede (Wet 57 van 2003), vir die doel om die inherente ongerepte natuurlike voorkoms en karakter (of wat tot so 'n status gerestoureer kan word), te behou, en wat onontwikkeld is, sonder paaie, permanente verbeteringe of menslike bewoning (*wilderness area*);

winkel: grond wat gebruik word vir die kleinhandel-verkoop van goedere aan die publiek en verskaf van dienste, individueel of op 'n klein skaal; dit sluit 'n kleinhandelsaak in waar goedere verkoop word waar die tipe goedere wat verkoop word, ook vervaardig of herstel word, met die voorbehoud dat die vloeroppervlakte van die fabriek of herstelwerke nie meer as een derde van die vloeroppervlakte van die winkel mag behels nie; "winkel" sluit nie 'n nywerheid, diensbedryf, motorherstelwerke, diensstasie, restaurant, volwasse vermaakbedryf, drankwinkel of nywerheidskorf in nie, en as sodanige gebruike saam met 'n winkel op 'n erf voorkom, word hulle beskou as aparte gebruike wat onderhewig is aan sodanige aparte ontwikkelingsreëls (*shop*);

woning vir godsdienstige leier: 'n woonhuis vir bewoning deur die godsdienstige leier (soos die predikant, rabbi, priester, of imam) wat 'n gemeente verbonde aan 'n spesifieke plek van aanbidding, bedien *(residence for religious leader)*;

wooneenheid: 'n onafhanklike groep kamers wat intern skakel, met nie meer as een kombuis nie, gebruik vir die leef en bewoning van 'n enkele gesin, tesame met die buitegeboue wat normaalweg daarmee saam gebruik word (*dwelling unit*);

woongebou: 'n gebou waar losies verskaf word, gewoonlik oor die langer termyn, met of sonder etes, tesame met die normale buite-geboue wat daarmee saamgaan, en dit sluit in ouetehuis, gebou waarin kamers vir woondoeleindes uitverhuur word, en inwonersklub, maar sluit nie 'n woonhuis, groephuis, dubbele woning, inrigting, plek van opvoeding, hotel, gastekamers, gastehuis of woonstelle in nie (*boarding house*);

woonhuis: 'n gebou met net een wooneenheid (*dwelling house*);

woonstelle: 'n gebou met twee of meer wooneenhede tesame met die gewone buitegeboue wat daarmee gepaard gaan, maar sluit 'n dubbelwoonhuis, groepbehuising, dorpsbehuising, skakelhuise en ryhuise uit, met die verdere voorbehoud dat in die sones waar woonstelle toegelaat word, een wooneenheid ook toelaatbaar is, hetsy met vergunning van die Raad al dan nie, in 'n gebou wat vir 'n ander doel as 'n woonstel-gebou opgerig is, en "woonstel-gebou" of "woonstelblok" het dieselfde betekenis (*flats*);

woonwa: 'n voertuig wat ingerig of verander is vir woon- of slaapgebruike en wat geredelik rondbeweeg kan word (*caravan*);

wynkelder: 'n plek waar wyn gemaak word, en mag 'n fasiliteit vir kleinhandel verkope asook vir wyn-proe insluit, en "wynmakery" het dieselfde betekenis (*winery*).

DEEL VI
SKEDULES EN BYLAES

SKEDULE 1: NOTASIE VAN GEBRUIKSONES
(Kleure en skakerings slegs as voorbeeld)

Hoofstuk Chapter	SONE	ZONE	KODE CODE	KLEURNOTASIE COLOUR NOTATION
5	**ENKELWONINGSONES:**	**SINGLE RESIDENTIAL ZONES:**		
5.1	Enkelwoningsone 1: Woonhuise	Single residential zone 1: Dwellings	SR1	
5.2	Enkelwoningsone 2: Landgoed behuising	Single residential zone 2: Estate housing	SR2	
5.3	Enkelwoningsone 3: Opgradeerbare Behuising	Single residential zone 3: Incremental Housing	SR3	
6	**ALGEMEN WOONSONES:**	**GENERAL RESIDENTIAL:**		
6.1	Algmene woonsone 1: Groepbehuising	General residential zone 1:Grouphousing	GR1	
6.2	Algmene woonsone 2: Dorpshuise	General residential zone 2: Townhousing	GR2	
6.3	Algmene woonsone 3: Woonstelblokke	General residential zone 3: Apartments	GR3	
6.4	Algmene woonsone 4: Gastehuis	General residential zone 4: Guesthouse	GR4	
7	**SAKESONES:**	**BUSINESS ZONES:**		
7.1	Sakesone 1: Lae intensiteit sake	Business zone 1: Low intensity business	B1	
7.2	Sakesone 2: Hoë intensiteit sake	Business zone 2: High intensity business	B2	
7.3	Sakesone 3:Diensstasie	Business zone 3: Service station	B3	
8	**NYWERHEIDSONES:**	**INDUSTRIAL ZONES:**		
8.1	Nywerheidsone 1: Ligte nywerheid	Industrial zone 1: Light industry	IND1	
8.2	Nywerheidsone 2: Algemene nywerheid	Industrial zone 2: General industry	IND2	
8.3	Nywerheidsone 3: Hinderbedryf	Industrial zone 3: Noxious trade	IND3	
8.4	Nywerheidsone 4: Mynbou	Industrial zone 4: Extractive industry	IND4	
9	**GEMEENSKAPSONES:**	**COMMUNITY ZONES:**		
9.1	Gemeenskap-sone 1: Opvoedkundig	Community zone 1: Education	C1	
9.2	Gemeenskap-sone 2: Plek van aanbidding	Community zone 2: Place of worship	C2	
9.3	Gemeenskap-sone 3: Inrigting	Community zone 3: Institution	C3	
10	**OWERHEIDSONE:**	**AUTHORITY ZONE:**		
10	Owerheidsone: Regering	Authority zone: Government	AU	
11	**VERVOERSONES:**	**TRANSPORT ZONES:**		
11.1	Vervoersone 1: Vervoergebruik	Transport zone 1: Transport usage	TR1	
11.2	Vervoersone 2: Pad	Transport zone 2: Road	TR2	
11.3	Vervoersone 3: Parkering	Transport zone 3: Parking	TR3	
11.4	Vervoersone 4: Spoorweë	Transport zone 4: Railways	TR4	
12	**NATUURBEWARING- EN OOPRUIMTE SONES:**	**NATURE CONSERVATION AND OPEN SPACE ZONES:**		
12.1	Bewaringsone 1: Wildernisgebied	Conservation zone 1: Wildemess area	CON1	
12.2	Bewaringsone 2: Statutêre bewaring	Conservation zone 2: Statutory conservation	CON2	
12.3	Bewaringsone 3: Nie-statutêre bewaring	Conservation zone 3: Non-statutory conservation	CON3	
12.4	Oopruimte sone 1: Publieke oopruimte	Open space zone 1: Public open space	OS1	
12.5	Oopruimte sone 2: Private oopruimte	Open space zone 2: Private open space	OS2	
12.6	Oopruimte sone 3: Begraafplaas	Open space zone 3: Cemetery	OS3	
13	**OORDSONE:**	**RESORT ZONE:**		
13	Oordsone: Vakansie huisvesting	Resort zone: Holiday housing	REZ	
14	**LANDBOU/LANDELIK:**	**AGRICULTURE/RURAL:**		
14.1	Landbousone 1: Landbou	Agricultural zone 1: Agriculture	AGR1	
14.2	Landbousone 2: Landbounywerheid	Agricultural zone 2: Agricultural industry	AGR2	
14.3	Landelike sone 1: Kleinhoewes	Rural zone 1: Smallholdings	RU1	
14.4	Landelike sone 2: Landelike gehuggie	Rural zone 2: Rural settlement	RU2	
15	**SPESIALE SONES:**	**SPECIAL ZONES:**		
15.1	Onbepaalde sone	Undetermined zone	UN	
15.2	Spesiale sone (nommers vir elke SP sal toegeken word in Bylae A)	Special zone (numbers for each SP to be allocated in Annexure A)	SP	
15.3	Onderverdelings gebied	Subdivisional area zone	SA	
15.4	Oorlegsone (nommers vir elke OL sal toegeken word in Bylae B)	Overlay zone (numbers for each OL to be allocated in Annexure B)	OL	

SKEDULE 2: SONERINGSKAARTE

KAARTNOMMER	GEBIED

SKEDULE 3:
BEGINSELS VERVAT IN
NASIONALE EN PROVISIALE WETTE EN BELEIDSDOKUMENTE

BELEID OF BEGINSELS	BRON
Algemene beginsels oor grondontwikkeling	Artikel 3 van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering (Wet 67 van 1995).
Nasionale beginsels vir die bestuur van die omgewing	Artikel 2 van die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur (Wet 107 van 1998).
Algemene beginsels oor die bestuur van erfenisbronne	Artikel 5 van die Nasionale Wet op Erfenisbronne (Wet 25 van 1999).

BYLAES

BYLAE A:
LYS VAN SPESIALE SONES VOLGENS REGULASIE 15.2

NAAM VAN SPESIALE SONE	BYLAE NOMMER VIR DIE SPESIALE SONE SE REGULASIES	VERWYSINGS-NOMMER

BYLAE B:
LYS VAN OORLEGSONES VOLGENS REGULASIE 15.4

NAAM VAN OORLEGSONE	BYLAE NOMMER VIR DIE OORLEGSONE SE RIGLYNE	VERWYSINGS-NOMMER
Greyton Erfenis Oorlegsone (Moet nog geformuleer word)		

BYLAE C:
VERGELYKENDE TABEL VIR VERVANGINGSONES

Hierdie tabel vergelyk die sonerings van die nuwe soneringskemaregulasies, vir die vervanging van die sonerings van die ou soneringskemas. "Artikel 7" en "Artikel 8" verwys na die artikels in die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning (Ord. 15 van 1985) waaronder die betrokke skemas val.

	NUWE SKEMA (Artikel 7)	VILLIERSDORP (Artikel 7)	GRABOUW (Artikel 7)	RES VAN MUNISIPALE GEBIED (Artikel 8)
5	**ENKELWONINGSONES**			
5.1	Enkelwoningsone 1: Woonhuise (SR1)	Enkelwoning-sone [8.2]	Enkelwoningsone [8(B)]	Residensiële sone 1 [3.3]
5.2	Enkelwoningsone 2: Landgoed-behuising (SR2)			Oordsone II [3.20]
5.3	Enkelwoningsone 3: Opgradeerbare behuising (SR3)			
6	**ALGEMENE WOON- & AKKOMMODASIE SONES**			
6.1	Algemene woonsone 1: Groepbehuising (GR1)	Groepbehuisingsone [8.4],		Residensiële sone II [3.4]
6.2	Algemene Woonsone 2: Dorpshuise (GR2)	Stelbehuisingsone [8.5]		Residensiële sone III [3.5]
6.3	Algemene Woonsone 3: Woonstelblokke (GR3)	Algemene woonsone [8.3]	Algemene woonsone [8(C)]	Residensiële sone IV [3.6] Residensiële sone V [3.7]
6.4	Algemene Woonsone 4: Gastehuis (GR4)	Sien definisie van Gastehuis.		
7	**SAKESONES**			
7.1	Sakesone 1: Lae Intensiteit Sake (B1)	Kleiner sakesone [8.7]	Kleiner sakesone [8(E)]	Sakesone II [3.9]
7.2	Sakesone 2: Hoë-Intensiteit Sake (B2)	Sakesone [8.6]	Sakesone [8(D)]	Sakesone I [3.8]; Sakesone III [3.10]
7.3	Sakesone 3: Diensstasie (B3)			Sakesone V [3.12]
	NYWERHEIDSONES			
8.1	Nywerheidsone 1: Ligte Nywerheid (IND1)	Ligte nywerheidsone [8.8]	Ligte nywerheidsone [8(F)]	
8.2	Nywerheidsone 2: Algemene Nywerheid (IND2)	Nywerheidsone [8.9]	Nywerheidsone [8(F)]	Nywerheidsone 1 [3.13]; Sakesone IV [3.11]
8.3	Nywerheidsone 3: Hinderbedryf (IND3)			Nywerheidsone II [3.14]
8.4	Nywerheidsone 4: Mynbou (IND4)			Nywerheidsone III [3.15]
	GEMEENSKAPSONES			
9.1	Gemeenskapsone 1: Opvoedkundig (C1)			Institusionele sone I [3.16]
9.2	Gemeenskapsone 2: Plek van Aanbidding (C2)			Institusionele sone II [3.17]
9.3	Gemeenskapsone 3: Inrigting (C3)			Institusionele sone III [3.18]

VERGELYKENDE TABEL VAN SONERINGS (vervolg)

	NUWE SKEMA	VILLIERSDORP	GRABOUW	RES VAN MUNISIPALE GEBIED
10	**OWERHEIDSONE**			
10	Owerheidsone (AU)			Owerheidsone [3.27]
11	**VERVOERSONES**			
11.1	Vervoersone 1: Vervoergebruike (TR1)			Vervoersone I [3.24]
11.2	Vervoersone 2: Pad (TR2)			Vervoersone II [3.25]
11.3	Vervoersone 3: Parkering (TR3)			Vervoersone III [3.26]
11.4	Vervoersone 4: Spoorweë (TR4)			
12	**NATUURBEWARING & OOPRUIMTE SONES**			
12.1	Bewaringsone 1: Wildernisgebied (CON1)			
12.2	Bewaringsone 2: Statutêre Bewaring (CON2)			Oopruimte sone III [3.23]
12.3	Bewaringsone 3: Nie-Statutêre Bewaring (CON3)			Oopruimte sone III [3.23]
12.4	Oopruimte Sone 1: Publieke Oopruimte (OS1)			Oopruimte sone I [3.21]
12.5	Oopruimte Sone 2: Privaat Oopruimte (OS2)			Oopruimte sone II [3.22]
12.6	Oopruimte Sone 3: Begraafplaas (OS3)			
13	**OORDSONE**			
13	Oordsone: Vakansie-Akkommodasie (REZ)			Oordsone I [3.19]
14	**LANDBOU- & LANDELIKE SONES**			
14.1	Landbousone 1: Landbou (AGR1)	Landbousone [8.1]	Landbousone [8(A)]	Landbousone I [3.1]
14.2	Landbousone 2: Landbounywerheid (AGR2)			Landbousone II [3.2]
14.3	Landelike Sone 1: Kleinhoewes (RU1)			
14.4	Landelike Sone 2: Landelike Gehuggie (RU2)			
15	**SPESIALE SONES**			
15.1	Onbepaalde Sone (UN)	Onbepaalde sone [8.11]	Onbepaalde sone [8(G)]	Onbepaalde sone [3.29]
15.2	Spesiale Sone (SP)	Spesiale sone [8.10]		Spesiale sone [3.28]
15.3	Onderverdelingsgebied (SA)			
15.4	Oorlegsone (OL)			

TENDERS

N.B. Tenders for commodities/services, the estimated value of which exceeds R20 000, are published in the Government Tender Bulletin, which is obtainable from the Government Printer, Private Bag X85, Pretoria, on payment of a subscription.

NOTICES OF LOCAL AUTHORITIES

BREEDE VALLEY MUNICIPALITY

REGULATION 4 — ANNEXURE 3

PUBLIC NOTICE CALLING FOR INSPECTION OF FIFTH SUPPLEMENTARY VALUATION ROLL, FOR THE 2010/2011 FINANCIAL YEAR

Notice is hereby given in terms of Section 49(1)(a)(i) read together with Section 78(2) of the Local Government: Municipal Property Rates Act, 2004 (Act No. 6 of 2004), hereinafter referred to as the ''Act'', that the fifth supplementary valuation roll for the financial years 2010/2011-2011/2012 is open for public inspection at the local municipal offices from 12 May 2011 to 20 June 2011. In addition the supplementary valuation roll and the objection forms are available at website www.breedevallei.gov.za.

An invitation is hereby made in terms of Section 49(1)(a)(ii) read together with Section 78(2) of the Act that any owner of property or other person who so desires should lodge an objection with the municipal manager in respect of any matter reflected in, or omitted from, the fifth supplementary valuation roll within the abovementioned period. All owners of the properties that are on the supplementary valuation roll will be contacted in writing to the postal address which reflects on the Municipality's data base.

Attention is specifically made in terms of Section 50(2) of the Act that an objection must be in relation to a specific individual property and not against the supplementary valuation roll as such. The forms for the lodging of an objection are obtainable at the abovementioned information stations. The completed forms must be dropped in the sealed boxes which will be available at the libraries and municipal offices or objections can be submitted electronically to valuations@breedevallei.gov.za.

Only objections on the prescribed forms will be considered.

Enquiries: SJ Neethling at (023) 348-2662 during office hours or at e-mail sneethling@breedevallei.gov.za

AA Paulse, Municipal Manager

Notice no. 06/2011

13 May 2011 23217

BREEDE VALLEY MUNICIPALITY

APPLICATION FOR CONSENT USE: ERF 177, 19 CHURCH STREET, WORCESTER

NOTICE IS HEREBY GIVEN in terms of Section 17(2)(a) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) that an application has been received for the proposed consent use of Erf 177, 19 Church Street, Worcester, Occupational Practice on Residential zone I in order to allow the owner to operate an administrative office for Water Boys Plumbing CC and Solar Boys.

Full particulars regarding the application are available at the office of the Director: Operational Services, Section: Planning, Development & Building Control (Miss N Gayiya), Third Floor, Tel. No (023) 348-2631, Civic Centre, Baring Street, Worcester.

Written objections, if any, should be lodged in writing with the Municipal Manager, Private Bag X3046, Worcester 6849 and must reach the undersigned on or before Monday, 13 June 2011.

Applicant: MARTIN Oosthuizen, BolandPlan Town and Regional Planning

AA PAULSE, MUNICIPAL MANAGER

(Notice No. 11/2011)

13 May 2011 23218

TENDERS

L.W. Tenders vir kommoditeite/dienste waarvan die beraamde waarde meer as R20 000 beloop, word in die Staatstenderbulletin gepubliseer wat by die Staatsdrukker, Privaatsak X85, Pretoria, teen betaling van 'n intekengeld verkrygbaar is.

KENNISGEWING DEUR PLAASLIKE OWERHEDE

BREEDEVALLEI MUNISIPALITEIT

REGULASIE 4 — AANHANGSEL 3

PUBLIEKE KENNISGEWING WAT INSPEKSIE VAN VYFDE AANVULLENDE WAARDASIEROL AANVRA, VIR DIE 2010/2011 BOEKJAAR

Kennis word hierby in terme van Artikel 49(1)(a)(i) saamgelees met Artikel 78(2) van die Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting Wet, 2004 (Wet Nr. 6 van 2004) gegee, hierin vernoem as die ''Wet'', dat die vyfde aanvullende waardasierol vir die boekjare 2010/2011-2011/2012 oop is vir publieke inspeksie by die plaaslike munisipale kantore vanaf 12 Mei 2011 tot 20 Junie 2011. Tot toevoeging is die aanvullende waardasierol en die beswaarvorms ook beskikbaar op webbladsy www.breedevallei.gov.za.

'n Uitnodiging word hierby gemaak in terme van Artikel 49(1)(a)(ii) saamgelees met Artikel 78(2) in die Wet dat enige eienaar van eiendom of ander persoon wat so verlang 'n beswaar by die munisipale bestuurder kan indien vir enige aangeleentheid in die vyfde aanvullende waardasierol weergegee of weggelaat binne bogenoemde periode. Die eienaars van hierdie eiendomme sal skriftelik van hul vyfde aanvullende waardasie (SV5) in kennis gestel word by hul posadres wat tans op die Munisipaliteit se databasis verskyn.

U aandag word spesifiek daarop gevestig dat in terme van Artikel 50(2) van die Wet dat 'n beswaar teen 'n spesifieke individuele eiendom ingedien word, en nie teen die aanvullende waardasierol in sy geheel nie. Die vorms om 'n beswaar in te dien, is by bogenoemde standplase beskikbaar. Die voltooide vorms moet in die verseëlde busse wat by die biblioteke en munisipale kantore beskikbaar sal wees gegooi word, of besware kan ook elektronies ingedien word by valuations@breedevallei.gov.za.

Let asseblief daarop dat daar slegs besware op die voorgeskrewe vorms oorweeg sal word.

Navrae: SJ Neethling by (023) 348-2662 gedurende kantoorure of e-pos sneethling@breedevallei.gov.za

AA Paulse, Munisipale Bestuurder

Kennisgewing no. 06/2011

13 Mei 2011 23217

BREEDEVALLEI MUNISIPALITEIT

AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK: ERF 177, KERKSTRAAT 19, WORCESTER

KENNIS GESKIED HIERMEE ingevolge die bepalings van artikel 17(2)(a) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) dat 'n aansoek om vergunningsgebruik op Erf 177, Kerkstraat 19, Worcester, ontvang is vir beroepsbeoefening op Residensiële sone I ten einde die eienaar in staat te stel om 'n administratiewe kantoor te mag bedryf vir Water Boys Plumbing CC en Solar Boys.

Volledige besonderhede van die aansoek is beskikbaar in die kantoor van die Direkteur: Operasionele Dienste, Derde Vloer, Burgersentrum, Baringstraat, Worcester (Mej N Gayiya), Tel. Nr. (023) 348-2631.

Besware, indien enige, moet skriftelik gerig word aan die Munisipale Bestuurder, Privaatsak X3046, Worcester 6849 om die ondergetekende te bereik voor of op Maandag, 13 Junie 2011.

Aansoeker: MARTIN Oosthuizen, BolandPlan Stads- en Streekbeplanning

AA PAULSE, MUNISIPALE BESTUURDER

(Kennisgewing Nr. 11/2011)

13 Mei 2011 23218

BREEDE VALLEY MUNICIPALITY

PROPOSED APPLICATION FOR REZONING, CONSENT USE AND DEPARTURE: PORTION 6 OF THE FARM NUWE RUS NO. 450, WORCESTER, DEPARTURE ON AGRICULTURAL ZONE I FOR A PHOTOVOLTAIC SOLAR PLANT, CONSENT USE FOR A TOURIST FACILITY (ADMIN OFFICE / COFFEE SHOP / SOLAR PRODUCTS SHOP / ENVIRONMENTALLY FRIENDLY MARKET / EXHIBITION CENTRE / CONFERENCE FACILITY) AND REZONING A PORTION FROM AGRICULTURAL ZONE I TO AUTHORITY ZONE FOR A SUBSTATION

In terms of Sections 17(2)(a), 24(2)(a) and Regulation 4.7 of the Scheme Regulations of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) NOTICE IS HEREBY GIVEN that an application will be submitted to Council for the proposed Rezoning, Consent Use and Departure on Portion 6 of the Farm Nuwe Rus No. 450, Worcester for the purpose of erecting a Photovoltaic Solar plant, substation and tourism facility.

Full particulars regarding the application are available at the office of the Director: Operational Services, Department Planning, Development and Building Control (3rd floor), Civic Centre, Baring Street, Worcester (Karen Fouché, Room 312, Telephone number (023) 348-2600).

Written objections, if any, should be lodged in writing with the Municipal Manager, Private Bag X3046, Worcester, 6849 and must reach the undersigned on or before 13 June 2011.

Applicant: MARTIN Oosthuizen, BolandPlan Town and Regional Planning

AA PAULSE, MUNICIPAL MANAGER

(Reference 10/3/3/486)

13 May 2011 23238

BREEDEVALLEI MUNISIPALITEIT

VOORGESTELDE AANSOEK OM HERSONERING, VERGUNNINGSGEBRUIK EN AFWYKING: GEDEELTE 6 VAN DIE PLAAS NUWE RUS NR. 450, WORCESTER, VERGUNNINGSGEBRUIK OP LANDBOUSONE I VIR ’N FOTOVOLTAÏESE SONKRAGSISTEEM, VERGUNNINGSGEBRUIK VIR ’N TOERISTEFASILITEIT (ADMIN KANTOOR / KOFFIEWINKEL, SONKRAG PRODUKTE WINKEL / OMGEWINGSVRIENDELIKE MARK / UITSTAL SENTRUM / KONFERENSIEFASILITEIT) EN HERSONERING VAN ’N GEDEELTE VANAF LANDBOUSONE I NA OWERHEIDSONE VIR ’N SUBSTASIE

KENNIS GESKIED HIERMEE ingevolge die bepalings van artikels 17(2)(a), 24(2)(a) en regulasie 4.7 van die Soneringskemaregulasies van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) dat ’n aansoek om hersonering, vergunningsgebruik en afwyking op Gedeelte 6 van die Plaas Nuwe Rus Nr. 450, Worcester, by die Raad voorgelê gaan word, ten einde die eienaar in staat te stel om ’n fotovoltaïese sisteem vir sonkrag doeleindes met substasie en toeristefasiliteite op die eiendom op te rig.

Volledige besonderhede van die aansoek is beskikbaar in die kantoor van die Direkteur: Operasionele Dienste, Afdeling: Beplanning, Ontwikkeling en Boubeheer (3de vloer), Burgersentrum, Baringstraat, Worcester (Karen Fouché, Kamer 312, Telefoonnommer (023) 348-2600).

Besware, indien enige, moet skriftelik gerig word aan die Munisipale Bestuurder, Privaatsak X3046, Worcester, 6849 om die ondergetekende te bereik voor of op 13 Junie 2011.

Aansoeker: MARTIN Oosthuizen, BolandPlan Stads- en Streek-beplanning

AA PAULSE, MUNISIPALE BESTUURDER

(Verwysing 10/3/3/486)

13 Mei 2011 23238

BERGRIVIER MUNICIPALITY

APPLICATION FOR CONSENT USE: ERF 551, PIKETBERG

Notice is hereby given in terms of Section 9 of Council’s Zoning Scheme compiled in terms of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) that the undermentioned application has been received and is open to inspection at the office of the Municipal Manager, Bergrivier Municipality and any enquiries may be directed to Mr W Wagener, Head Planning and Development, PO Box 60 (13 Church Street), Piketberg 7320 at tel. (022) 913-1126 or fax (022) 913-1380. Any objections, with full reasons therefor, must be lodged in writing at the office of the Municipal Manager on or before 20 June 2011, quoting the above Ordinance and the objector’s farm / erf number.

Applicant: Jan Ellis Attorneys on behalf of Kaap Agri Bedryf Beperk

Nature of application: Application is made in order to convert a portion of the existing building into a liquor shop.

EC LIEBENBERG, MUNICIPAL MANAGER, MUNICIPAL OFFICE, 13 CHURCH STREET, PIKETBERG, 7320

MN 38/2011

13 May 2011 23219

BERGRIVIER MUNISIPALITEIT

AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK: ERF 551, PIKETBERG

Kragtens Regulasie 9 van die Raad se Soneringskema opgestel ingevolge die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) word hiermee kennis gegee dat die onderstaande aansoek ontvang is en ter insae lê by die kantoor van die Munisipale Bestuurder, Bergrivier Munisipaliteit en enige navrae kan gerig word aan W Wagener: Hoof Beplanning en Ontwikkeling, Posbus 60 (Kerkstraat 13), Piketberg 7320 tel. (022) 913-1126 of faks (022) 913-1380. Enige besware, met die volledige redes daarvoor, moet skriftelik by die kantoor van die Munisipale Bestuurder, ingedien word op of voor 20 Junie 2011 met vermelding van bogenoemde Ordonnansie en die beswaarmaker se plaas/erfnommer.

Aansoeker: Jan Ellis Prokureurs namens Kaap Agri Bedryf Beperk

Aard van Aansoek: Aansoek word gedoen ten einde ’n gedeelte van die bestaande gebou in ’n drankwinkel te omskep.

EC LIEBENBERG, MUNISIPALE BESTUURDER, MUNISIPALE KANTORE, KERKSTRAAT 13, PIKETBERG, 7320

MK 38/2011

13 Mei 2011 23219

BREEDE VALLEY MUNICIPALITY

In terms of the Local Government Municipal Property Rates Act, (MPRA) (Act 6 of 2004), applications of suitably qualified persons within the Municipal boundaries of the Breede Valley are invited to serve as members on the Valuation Appeal Board for the above mentioned Municipality

In terms of Section 58 will each Board concist of a chairperson who must be a person with legal qualifications and sufficient experience in the administration of justice and not fewer than two but not more than four other members with sufficient knowledge of or experience in the valuation of property, of which at least one must be a professional valuer registered in terms of the Property Valuers Profession Act, 2000 (Act No 47 of 2000).

The functions of the Appeal Board in terms of Section 57 that is established in terms of Section 56 is the hearing of and the deciding on appeals against the decisions of the municipal valuer concerning objections to matters reflected in, or omitted from, the valuation roll of the municipality, as well as the revieving of decisions made by the valuer submitted in terms of Section 52 of the MPRA.

The chairperson of the Appeal Board and the Valuer must in terms of Section 69(1) of the MPRA ensure that the valuation roll is adjusted in accordance with the decisions taken by the Appeal Board.

Section 59(1) of the MPRA determine that the following persons are disqualified from being a member of an Appeal Board.

(a) An unrehabilitated insolvent.

(b) A person under curatorship

(c) A person declared to be of unsound mind by a court of the Republic.

(d) A person who, after 24 April 1994, was convicted of an offence an sentenced to imprisonment without an option of a fine for a period of not less than 12 months, (which disqualification ends in terms of Section 59(2) of the MPRA five years after the imprisonment have been completed).

(e) A person who has been disqualified in terms of applicable legislation from practicing as a valuer or lawyer.

(f) A person who is in arrears to a municipality for rates or service charges for a period longer than three months.

In terms of Section 60 of the MPRA the term of office of members of an Appeal Board is four years, but members are eligible to be re-appointed.

Remuneration will be made as determined annually by the Minister of Finance in the National Treasury Regulations.

Enquiries: SJ Neethling at (023) 348-2662 during office hours

Each application must contain an abridged curriculum vitae (''CV'') detailing the applicants knowledge, experience and suitably for the position, together with certified copies of the applicants qualifications and/or registration. An applicant must also certify that he/she, in terms of Section 59 of the MPRA is fit to be considered as a candidate.

Eligible persons who wish to be considered for appointment to serve as a member of the Valuation Appeal Board are invited to submit a written application, clearly marked ''APPEAL BOARD'' to: The Manager Revenue, Private Bag X3049, Worcester 6849

THE CLOSING DATE FOR APPLICATIONS IS 13 June 2011 (30 DAYS AFTER NOTICE IN PRESS) AND APPLICATIONS RECEIVED AFTER THIS DATE WILL NOT BE CONSIDERED.

Canvassing will disqualify a candidate.

AA PAULSE, MUNICIPAL MANAGER

12 May 2011

(Notice no. 5/2011)

13 MAY 2011 23238

BREEDEVALLEI MUNISIPALITEIT

Kragtens die ''Local Government Municipal Property Rates Act'' (MPRA) (Act 6 of 2004) word aansoeke van geskikte persone wat kwalifiseer binne die Munisipale grense van die Breedevallei ingewag om te dien as lede op die Waardasie Appèlraad vir bogenoemde Munisipaliteit.

Artikel 58 bepaal dat die Raad onderskeidelik uit ’n voorsitter bestaan wat ’n regsgeleerde persoon moet wees met genoegsame ondervinding in die administrasie daarvan en ten minste twee, maar nie meer as vier ander persone wat oor voldoende kennis en ondervinding aangaande die waardasie van eiendom moet beskik. Ten minste een van dié persone moet kragtens die Wet op die Eiendomswaardeerders-professie, 2000 (Wet Nr. 47 van 2000) as profesionele waardeerder geregistreer wees.

Die funksies van die Appèlraad kragtens Artikel 57 wat gestig is ingevolge Artikel 56 sal wees om die aanhoor en besluit van appèlle teen die besluite van die munisipale waardeerder rakende besware ten opsigte van aangeleenthede gereflekteer in, of weggelaat uit, die waardasierol van die munisipaliteit, en die hersien van besluite geneem deur die waardeerder soos voorgelê ingevolge Artikel 52 van die ''MPRA''.

Die voorsitter van die Appèlraad en die Waardeerder moet kragtens Artikel 69(1) van die ''MPRA'' verseker dat die Waardasierol in ooreenstemming met die besluite soos geneem deur die Appèlraad aangepas word.

Artikel 59(1) van die ''MPRA'' bepaal dat die volgende persone gediskwalifiseer word om as lede op ’n Appèlraad te dien.

(a) ’n Onrehabiliteerde insolvent.

(b) ’n Persoon onder kuratorskap.

(c) ’n Persoon wat deur ’n hof van die Republiek as onbevoeg verklaar is.

(d) ’n Persoon wat na 24 April 1994 aan ’n misdryf skuldig bevind is sonder die keuse van ’n boete en tronkstraf moes uitdien vir ’n periode van nie minder as 12 maande nie (en waarvan die diskwalifikasie na vyf jaar van voltooiing van die vonnis verval kragtens Artikel 59(2) van die ‘‘MPRA’’.

(e) ’n Persoon wat kragtens toepaslike wetgewing verhinder word om verder as waardeerder of regspersoon te praktiseer.

(f) ’n Persoon wat vir ’n periode langer as drie maande agterstallig is met die vereffening van sy/haar munisipale dienste rekening of eiendomsbelasting.

Kragtens Artikel 60 van die ‘‘MPRA’’ word die lede van ’n Appèlraad vir ’n termyn van vier jaar aangestel, maar lede is benoembaar om heraangestel te word.

Vergoeding sal geskied soos jaarliks deur die Nasionale Minister van Finansies bepaal word en in die Nasionale Tesourie Regulasies gepubliseer word.

Navrae: SJ Neethling by (023) 348-2662 gedurende kantoorure.

Elke aansoek moet vergesel word van ’n verkorte curriculum vitae (‘‘CV’’) om die betrokke kandidaat se kennis en ondervinding in die verlangde veld te kan oordeel om sodoende sy/haar te kwalifiseer as kandidaat. Sluit ook gesertifiseerde afskrifte in van kwalifikasies en/of registrasie. Die applikant moet ook sertifiseer dat hy/sy kragtens Artikel 59 van die ‘‘MPRA’’ wel kwalifiseer om as kandidaat oorweeg te kan word.

Geskikte persone wat belangstel om, na oorweging as lid van die Waardasie Appèlraad diens te verrig word genooi om ’n skriftelike aansoek wat duidelik met ‘‘APPELRAAD’’ gemerk is by die volgende adres in te dien:

Die Bestuurder Inkomste, Privaatsak X3049, Worcester 6849

DIE SLUITINGSDATUM IS 13 Junie 2011 (30 DAE NA KENNISGEWING IN PERS) EN AANSOEKE WAT NA DIE DATUM ONTVANG WORD SAL NIE OORWEEG WORD NIE.

Gunswerwing sal ’n kandidaat diskwalifiseer

12 Mei 20011

A.A. PAULSE, MUNISIPALE BESTUURDER

(Kennisgewing nr. 5 /2011)

13 Mei 2011 23238

CITY OF CAPE TOWN (BLAAUWBERG DISTRICT)

REZONING

• Erf 611, 38 Fifth Avenue, Melkbosstrand

Notice is hereby given in terms of Section 17(2) of the Land Use Planning Ordinance, No 15 of 1985 that the undermentioned application has been received and is open to inspection at the office of the District Manager at the Milpark Building, corner of Koeberg Rd and Ixia Street, Milnerton. Enquiries may be directed to Ms Lizanne Grey, PO Box 35, Milnerton, 7435, Milpark Building, corner of Koeberg Road and Ixia Street, Milnerton, 7441, Lizanne.Grey@capetown.gov.za, tel (021) 550-1193 or fax (021) 550-7517 weekdays during 08:00-14:30. Any objections, with full reasons therefor, may be lodged in writing at the office of the abovementioned District Manager on or before 13 June 2011, quoting the above relevant legislation, the application number and the objector’s erf and phone numbers and address. Any objections received after aforementioned closing date may be considered invalid.

Applicant: Middleton Geomatrics

Owner: City of Cape Town

Application number: 196016

Address: 38 Fifth Avenue, Melkbosstrand

Nature of Application: A Portion of Public Street (Windell Road) to be officially closed, alienated, rezoned from Public Street to Single Residential and consolidated with adjacent property, Erf 1054, Melkbosstrand.

ACHMAT EBRAHIM, CITY MANAGER,

13 May 2011 23220

STAD KAAPSTAD (BLAAUWBERG-DISTRIK)

HERSONERING

• Erf 611, Vyfde Laan 38, Melkbosstrand

Kennisgewing geskied hiermee ingevolge artikel 17(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, no. 15 van 1985, dat onderstaande aansoek ontvang is en ter insae beskikbaar is by die kantoor van die distriksbestuurder, Milpark-gebou, h/v Koebergweg en Ixiastraat, Milnerton. Navrae kan gerig word aan me Lizanne Grey, Posbus 35, Milnerton 7435, of bogenoemde straatadres, tel (021) 550-1193, faksnommer (021) 550-7517 of e-posadres Lizanne.Grey@capetown.gov.za, weeksdae gedurende 08:00 tot 14:30. Besware, met volledige redes daarvoor, kan voor of op 13 Junie 2011 skriftelik by die kantoor van bogenoemde distriksbestuurder ingedien word, met vermelding van die toepaslike wetgewing, die aansoeknommer en die beswaarmaker se erf- en telefoonnommer en adres. Enige besware wat na voormelde sluitingsdatum ontvang word, kan dalk ongeldig geag word.

Aansoeker: Middleton Geomatrics

Eienaar: Stad Kaapstad

Aansoekno.: 196016

Adres: Vyfde Laan 38, Melkbosstrand

Aard van aansoek: Die sluiting, vervreemding en hersonering van ’n gedeelte openbare straat (Windellweg) van openbare straat na enkelresidensieel en die konsolidasie daarvan met ’n aanliggende eiendom, erf 1054, Melkbosstrand.

ACHMAT EBRAHIM, STADSBESTUURDER

13 Mei 2011 23220

CITY OF CAPE TOWN (TABLE BAY DISTRICT)

REZONING, CONSENT AND DEPARTURES

• Erf 277 Cape Town

Notice is hereby given in terms of Sections 17 and 15 of the Land Use Planning Ordinance No 15 of 1985 and Section 9 of the Zoning Scheme Regulations that the undermentioned application has been received and is open for inspection at the office of the District Manager: Planning & Building Development Management, 2nd Floor, Media City, corner Hertzog Boulevard & Heerengracht, Cape Town and that any enquiries may be directed to Juliet Leslie, Planning & Building Development Management, 2nd Floor, Media City, corner Hertzog Boulevard & Heerengracht, Cape Town, phone (021) 400-6450 weekdays during 08:00-14:30. Any objections or comments with full reasons therefor, must be lodged in writing at the office of the Director: Planning & Building Development Management, Cape Town Region, City of Cape Town, PO Box 4529, Cape Town, 8000, or fax (021) 421-1963 or e-mailed to juliet.leslie@capetown.gov.za on or before the closing date, quoting the above Ordinance, the belowmentioned reference number, and the objector's Erf and phone numbers and address. Objections and comments may also be hand-delivered to the abovementioned street addresses by no later than the closing date. If your response is not sent to these addresses and/or fax number, and if, as a consequence it arrives late, it will be deemed to be invalid. For any further information, contact Juliet Leslie on (021) 400-6450 at the City of Cape Town. The closing date for objections and comments is 13 June 2011.

File Ref: LM5544 (199466)

Applicant: Willem Bührmann Associates

Address: 41 Jarvis Street

Nature of Application: This application is for rezoning of the property from General Residential Use Zone, Sub-Zone R7 to Special Business Use Zone and Consent in terms of section 108 to permit work in a declared Urban conservation Area and building line and setback departures. The proposal is a combined building (art gallery, art shop and two apartments).

The following departures from the Zoning Scheme Regulations have been applied for:

1. Departure from Section 39 read with Section 44 to permit a floor area of 419m^2 in lieu of 331m^2 (inclusive of 5 habitable rooms).

2. Departures from Section 47 read with Section 58:

   - 0.0m in lieu of 4.5m on Jarvis Street at ground floor and first floor deck.

   - 0.0m (steps) and 0.6m (main building) in lieu of 3.0m on De Smidt Street at ground, first and second storeys.

   - 0.0m in lieu of 4.5m on De Waterkant Street at 1st and 2nd floors.

3. Departure from Section 54 read with Section 58:

   - 0m in lieu of 1m on common boundary with Erf 278 at 1st and 2nd floors.

ACHMAT EBRAHIM, CITY MANAGER

13 May 2011 23221

STAD KAAPSTAD (TAFELBAAI-DISTRIK)

HERSONERING, TOESTEMMING & AFWYKINGS

• Erf 277 Kaapstad

Kennisgewing geskied hiermee ingevolge artikels 15 en 17 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, no. 15 van 1985, en artikel 9 van die Soneringskemaregulasies dat onderstaande aansoek ontvang is en ter insae beskikbaar is by die kantoor van die Distriksbestuurder, Beplanning en Bou-ontwikkelingsbestuur, 2e Verdieping, Media City, h/v Hertzog-boulevard en Heerengracht, Kaapstad, en dat enige navrae gerig kan word aan Juliet Leslie, Beplanning en Bou-ontwikkelingsbestuur, by bogenoemde straatadres, tel (021) 400-6450, gedurende kantoorure (08:00-14:30). Enige besware, met volledige redes daarvoor, moet voor of op die sluitingsdatum skriftelik aan die kantoor van die Direkteur: Beplanning en Bou-ontwikkelingsbestuur, Kaapstad-Streek, Stad Kaapstad, Posbus 4529, Kaapstad 8000, gerig word, na (021) 421-1963 gefaks word, of per e-pos juliet.leslie@capetown.gov.za gestuur word, met vermelding van bogenoemde Ordonnansie, onderstaande verwysingsnommer en die beswaarmaker se erf- en telefoonnommers en adres. Besware en kommentaar kan ook voor of op die sluitingsdatum per hand by bogenoemde straatadres afgelewer word. As u reaksie nie na die adresse of faksno. gestuur word nie en gevolglik laat ontvang word, sal dit ongeldig geag word. Om nadere inligting, skakel Juliet Leslie, tel. (021) 400-6450, Stad Kaapstad. Die sluitingsdatum vir besware en kommentaar is 13 Junie 2011.

Lêerverw.: LM5544 (199466)

Aansoeker: Willem Bührmann Associates

Adres: Jarvisstraat 41

Aard van aansoek: Die hersonering van die eiendom van algemeen residensiële gebruiksone, subsone R7, na spesiale sakegebruiksone, en toestemming ingevolge artikel 108 ten einde werk in 'n verklaarde stedelike bewarea toe te laat, en boulyn- en inspringingsafwykings. Die voorstel is 'n gekombineerde gebou (kunsgalery, kunswinkel en twee woonstelle).

Daar is om die volgende afwykings van die soneringskemaregulasies aansoek gedoen:

1. Afwyking van artikel 39, gelees met artikel 44, om 'n vloeroppervlakte van 419m^2 in plaas van 331m^2 (met inbegrip van 5 bewoonbare vertrekke) toe te laat.

2. Afwykings van artikel 47, gelees met artikel 58:

   - 0.0m in plaas van 4.5m aan Jarvisstraat op grondverdieping en eersteverdiepingdek.

   - 0.0m (trappe) en 0.6m (hoofgebou) in plaas van 3.0m aan De Smidtstraat op grond-, eerste en tweede verdieping.

   - 0.0m in plaas van 4.5m aan De Waterkantstraat op eerste en tweede verdieping.

3. Afwyking van artikel 54, gelees met artikel 58:

   - 0m in plaas van 1.0m aan die gemeenskaplike grens met erf 278 op eerste en tweede verdieping.

ACHMAT EBRAHIM, STADSBESTUURDER

13 Mei 2011 23221

CITY OF CAPE TOWN (TABLE BAY DISTRICT)

REZONING

• Erf 165350 Observatory

Notice is hereby given in terms of Section 17(2) of the Land Use Planning Ordinance No 15 of 1985, that the undermentioned application has been received and is open for inspection at the office of the District Manager: Planning & Building Development Management, 2nd Floor, Media City, corner Hertzog Boulevard & Heerengracht, Cape Town and that any enquiries may be directed to Kajabo Ngendahimana, Planning & Building Development Management, 2nd Floor, Media City, corner Hertzog Boulevard & Heerengracht, Cape Town, tel (021) 400-6457 weekdays during 08:00-14:30. Any objections or comments with full reasons therefor, must be lodged in writing at the office of the Director: Planning & Building Development Management, Cape Town Region, City of Cape Town, PO Box 4529, Cape Town, 8000, or fax (021) 421-1963 or e-mailed to kajabo.ngendahimana@capetown.gov.za on or before the closing date, quoting the above Ordinance, the belowmentioned reference number, and the objector's Erf and phone numbers and address. Objections and comments may also be hand-delivered to the abovementioned street addresses by no later than the closing date. The closing date for objections and comments is 20 June 2011. If your response is not sent to these addresses and/or fax number, and if, as a consequence it arrives late, it will be deemed to be invalid. For any further information, contact Kajabo Ernest Ngendahimana on (021) 400-6457 at the City of Cape Town.

File Ref: LM5646 (204085)

Owners: Gordon Gerald James, Gordon James and Johanna James

Applicant: Francis Consultants

Address: Lower Main Road

Nature of Application: This application is to rezone the subject property from General Residential, Sub-Zone R4 to General Business Sub-Zone B1 to regularise the existing workshop on the subject property.

ACHMAT EBRAHIM, CITY MANAGER

13 May 2011 23222

STAD KAAPSTAD (TAFELBAAI-DISTRIK)

HERSONERING

• Erf 165350 Observatory

Kennisgewing geskied hiermee ingevolge artikel 17(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, no. 15 van 1985, dat onderstaande aansoek ontvang is en ter insae beskikbaar is by die kantoor van die Distriksbestuurder: Beplanning, en Bou-ontwikkelingsbestuur, 2e Verdieping, Media City, h/v Hertzog-boulevard en Heerengracht, Kaapstad, en dat enige navrae gerig kan word aan Kajabo Ngendahimana by bogenoemde straatadres, tel (021) 400-6457, weeksdae van 08:00-14:30. Enige besware of kommentaar, met volledige redes, moet voor of op die sluitingsdatum skriftelik aan die kantoor van die Direkteur: Beplanning en Bou-ontwikkelingsbestuur, Posbus 4529, Kaapstad 8000, faksno. (021) 421-1963, e-posadres kajabo.ngendahimana@capetown.gov.za, gerig word, met vermelding van bogenoemde Ordonnansie, die toepaslike verwysingsnommer en die beswaarmaker se erf- en kontaknommer en straat- en posadres. Besware en kommentaar kan ook voor die sluitingsdatum per hand by bogenoemde straatadresse afgelewer word. As u reaksie nie na die adresse of faksno. gestuur word nie en gevolglik laat ontvang word, sal dit ongeldig geag word. Om nadere inligting, tree asseblief in verbinding met Kajabo Ernest Ngendahimana, tel (021) 400-6457. Die sluitingsdatum vir besware en kommentaar is 20 Junie 2011.

Lêerverw.: LM5646 (204085)

Eienaars: Gordon Gerald James, Gordon James en Johanna James

Aansoeker: Francis Consultants

Adres: Benede-Hoofweg

Aard van aansoek: Die hersonering van die onderhawige eiendom van algemeenresidensieel, subsone R4, na algemeensake, subsone B1, ten einde die bestaande werkswinkel op die onderhawige eiendom te regulariseer.

ACHMAT EBRAHIM, STADSBESTUURDER

13 Mei 2011 23222

GEORGE MUNICIPALITY

NOTICE NO 045/2011

PROPOSED CONSENT USE AND DEPARTURE: KRAAIBOSCH 195/355 & ERF 25543, GEORGE

Notice is hereby given that Council has received the following application on the abovementioned property:

1. Consent use in terms of the provisions of paragraph 4.6 of the Section 8 Scheme Regulations promulgated in terms of Ordinance 15/1985, for a tourist facility (farmers market with a restaurant, kids play area and outdoor/eco-adventure area);
2. Departure in terms of Section 15 of Ordinance 15/1985, to allow the following building lines on Erf 25543, George: Relaxation of northern building line from 30m to 15m and Southern building line from 30m to 10m.

Details of the proposal are available for inspection at the Council's Office, during normal office hours, Monday to Friday, 5th Floor, York Street, George, 6530.

Enquiries: Marisa Arries

Reference: Kraaibosch 195/355 & Erf 25543, Division George

Motivated objections, if any, must be lodged in writing with the Senior Manager: Planning, by not later than Monday, 13 June 2011. Please take note that no objections via e-mail will be accepted.

Any person, who is unable to write, can submit their objection verbally to the Council's offices where they will be assisted by a staff member to put their comments in writing.

T BOTHA, ACTING MUNICIPAL MANAGER, Civic Centre, York Street, George 6530

Tel: (044) 801-9473. Fax: 086 570 1900

E-mail: marisa@george.org.za

13 May 2011 23224

GEORGE MUNISIPALITEIT

KENNISGEWING NR 045/2011

VOORGESTELDE VERGUNNINGSGEBRUIK EN AFWYKING: KRAAIBOSCH 195/355 & ERF 25543, GEORGE

Kennis geskied hiermee dat die Raad die volgende aansoek op bogenoemde eiendom ontvang het:

1. Vergunningsgebruik ingevolge die bepalings van paragraaf 4.6 van die Artikel 8 Skemaregulasies, uitgevaardig kragtens die bepalings van Ordonnansie 15/1985, vir 'n toeristefasiliteit (boeremark met 'n restaurant, kinders speelarea en buite/eko-avontuur gebied);
2. Afwyking in terme van Artikel 15 van Ordonnansie 15/1985, om die volgende boulyne op Erf 25543, George toe te laat: Verslapping van die noordelike boulyn vanaf 30m na 15m en Suidelike boulyn vanaf 30m na 10m.

Volledige besonderhede van die voorstel sal gedurende gewone kantoorure, Maandag tot Vrydag, ter insae wees by die Raad se kantoor te 5de Vloer, Yorkstraat, George, 6530.

Navrae: Marisa Arries

Verwysing: Kraaibosch 195/355 & Erf 25543, Afdeling George

Gemotiveerde besware, indien enige, moet skriftelik by die Senior Bestuurder: Beplanning ingedien word nie later nie as Maandag, 13 Junie 2011. Let asseblief daarop dat geen e-pos besware aanvaar sal word nie.

Indien 'n persoon nie kan skryf nie, kan sodanige persoon sy kommentaar mondelings by die Raad se kantoor aflê, waar 'n personeellid sal help om die kommentaar/vertoë op skrif te stel.

T BOTHA, WAARNEMENDE MUNISIPALE BESTUURDER, Burgersentrum, Yorkstraat, George 6530

Tel: (044) 801-9473. Faks: 086 570 1900

E-pos: marisa@george.org.za

13 Mei 2011 23224

DRAKENSTEIN MUNICIPALITY

PROMULGATION OF PROPERTY RATES FOR THE 2011/2012 FINANCIAL YEAR

Notice is hereby given in terms of section 14(2) of the Local Government: Municipal Property Rates Act (Act 6 of 2004) that the Municipal Council on 20 April 2011 adopted the following tariffs in respect of property rates:

1. *RATES TARIFFS*

(a)	Residential (All property except (b)-(h) below)	0.00541
(b)	Houses with valuation of R150 000 and less	Zero
(c)	Vacant erven earmarked for sub-economical houses with valuation of R60 000 and less	Zero
(d)	Property proclaimed as Agricultural land	0.00135
(e)	Industrial and Commercial sites	0.00906
(f)	Government Property: 20% Rebate of this tariff in respect of Government Building	0.01370
(g)	Gholf Greens	0.00135
(h)	Improvements for Sports purposes (amateur)	0.00405

2. *RATES: REBATE TO PENSIONERS*

The Council has decided to grant a 50% rebate on rates to all pensioners/disabled persons who comply with the following criteria:

(a) Be a natural person;

(b) The property must be residential categorized;

(c) Be the owner of the property on the 1st of July, of the year which is being applied for;

(d) Occupy the property as his/her normal residence;

(e) Be 60 years of age on 1 July, in the financial year concerned;

(f) Be in receipt of a total gross annual income from all sources (Including the income of the spouse and all persons normally residing on that property) of not more than R45 360,00;

(g) Produce a bar-coded Identity document;

(h) In the case of a semi-detached dwelling where a portion of the dwelling is lot, the rebate will only be applicable on the portion occupied by the applicant;

(i) The rebate will only be applicable as from date of application of the current financial year.

DR ST KABANYANE, MUNICIPAL MANAGER

13 May 2011 23223

DRAKENSTEIN MUNISIPALITEIT

AFKONDIGING VAN EIENDOMSBELASTING TARIEWE VIR DIE 2011/2012 FINANSIËLE JAAR

Kennis geskied hiermee ingevolge artikel 14(2) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelastings (Wet 6 van 2004) dat die Munisipale Raad op 20 April 2011 die volgende tariewe ten opsigte van eiendomsbelasting goedgekeur het:

1. *BELASTING TARIEWE*

(a)	Residensieel (alle eiendomme behalwe (b)-(h) hieronder)	0.00541
(b)	Huise met waardasies van R150 000 en minder	Zero
(c)	Vakante erwe geoormerk vir sub-ekonomiese huise met waardasies van R60 000 en minder	Zero
(d)	Eiendomme geproklameer as Landbougrond	0.00135
(e)	Industriële en Kommersiële erwe	0.00906
(f)	Staatseiendom: 20% afslag op hierdie tarief ten opsigte van Staatsgeboue	0.01370
(g)	Golfbane	0.00135
(h)	Verbeterings vir sportdoeleindes (amateur)	0.00405

2. *BELASTING: KORTING AAN PENSIOENARISSE*

Die Raad het besluit om ’n 50% korting op belasting toe te ken aan alle pensioenarisse/ongeskikte persone wie aan die volgende kriteria voldoen:

(a) ’n Natuurlike persoon is;

(b) Die eiendom residensieel kategoriseer is;

(c) Die eienaar is van die eiendom op die 1ste Julie van die jaar waarvoor aansoek gedoen is;

(d) Die eiendom bewoon as sy/haar normale woning;

(e) 60 jaar oud is op 1 Julie, in die finansiële jaar ter sprake;

(f) ’n Totale bruto jaarlikse bron van inkomste (ingesluit die inkomste van die eggenoot en alle persone wat normaalweg op die eiendom woon) van nie meer as R45 360,00.

(g) In besit is van ’n strepieskode identiteitsdokument;

(h) In die geval van ’n skakelwoning waar ’n gedeelte verhuur word, die korting net van toepassing is op die gedeelte wat die applikant bewoon;

(i) Die korting sal net van toepassing wees vanaf datum van aansoek van die huidige finansiële jaar.

DR ST KABANYANE, MUNISIPALE BESTUURDER

13 Mei 2011 23223

HESSEQUA MUNICIPALITY

CONSENT USE: ERF 2160 STILL BAY WEST

Notice is hereby given in terms of Regulation 4.6 of PN 1048/1988 that the Hessequa Council has received the following application on the abovementioned properties:

Property: Erf 2160, Still Bay West

Proposal: Consent use for an exercise room.

Applicant: Z Farrell on behalf of Life Body Partners

Details concerning the application are available at the office of the undersigned as well as the Still Bay Municipal Offices during office hours. Any objections to the proposed application should be submitted in writing to reach the office of the undersigned not later than 13 June 2011.

People who cannot write can approach the office of the undersigned during normal office hours where the responsible official will assist you in putting your comments or objections in writing.

MUNICIPAL MANAGER, HESSEQUA MUNICIPALITY, PO BOX 29 RIVERSDALE 6670

13 May 2011 23225

HESSEQUA MUNISIPALITEIT

VERGUNNINGSGEBRUIK: ERF 2160 STILBAAI-WES

Kennis geskied hiermee ingevolge die bepalings van Regulasie 4.6 van PK 1048/1988 dat die Hessequa Raad die volgende aansoek op bogenoemde eiendomme ontvang het:

Eiendomsbeskrywing: Erf 2160 Stilbaai-Wes

Aansoek: Vergunning vir ’n oefenkamer

Applikant: Z Farrell namens Life Body Partners

Besonderhede rakende die aansoek is ter insae by die kantoor van die ondergetekende sowel as by die Stilbaai Munisipale kantore gedurende kantoorure. Enige besware teen die voorgenome aansoek moet skriftelik gerig word om die ondergetekende te bereik nie later as 13 Junie 2011.

Persone wat nie kan skryf nie, kan die onderstaande kantoor nader tydens sy normale kantoorure waar die betrokke amptenaar u sal help om u kommentaar of besware op skrif te stel.

MUNISIPALE BESTUURDER, HESSEQUA MUNISIPALITEIT, POSBUS 29, RIVERSDAL 6670

13 Mei 2011 23225

LANGEBERG MUNICIPALITY

MN NO. 50/2011

PROPOSED REZONING OF ERF 2957, 21 KOHLER STREET, MONTAGU
Ordinance 15 of 1985 Land Use Planning

Notice is hereby given in terms of Section 17 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) that Council has received an application from JH van Rooyen for the rezoning of erf 2957, Montagu from Central Business zone to Single Residential zone.

The application will be open for inspection at the Montagu Office during normal office hours. Written legal and fully motivated objections/comments, if any, must be lodged with the undersigned before or on 17 June 2011. Further details are obtainable from Mr Jack van Zyl ((023) 614-8000) during office hours. Any person who cannot write may come to the office mentioned above, during office hours where a staff member of the municipality will assist that person to transcribe his/her comments or representations.

SA MOKWENI, MUNICIPAL MANAGER, Municipal Office, Private Bag X2, ASHTON 6715

13 May 2011 23226

LANGEBERG MUNISIPALITEIT

MK NR. 50/2011

VOORGESTELDE HERSONERING VAN ERF 2957, KOHLERSTRAAT 21, MONTAGU
Ordonnansie 15 van 1985 Grondgebruikbeplanning

Kennis geskied hiermee ingevolge Artikel 17 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) dat die Raad ’n aansoek ontvang het van JH van Rooyen vir ’n hersonering van erf 2957, Montagu vanaf Sentrale Sakesone na Enkel Residensiële sone.

Die aansoek lê ter insae gedurende kantoorure in die Montagu Kantoor en skriftelike regsgeldige en goed gemotiveerde besware/kommentaar, indien enige, moet nie later as 17 Junie 2011 skriftelik by die ondergetekende ingedien word nie. Navrae kan gerig word aan mnr Jack van Zyl by telefoonnommer (023) 614-8000. ’n Persoon wat nie kan skryf nie kan gedurende kantoorure na bogenoemde kantoor kom waar ’n personeellid van die Munisipaliteit daardie persoon sal help om sy/haar kommentaar of vertoë af te skryf.

SA MOKWENI, MUNISIPALE BESTUURDER, Langeberg Munisipaliteit, Privaatsak X2, ASHTON 6715

13 Mei 2011 23226

LANGEBERG MUNICIPALITY

PROPOSED CONSENT USE: REMAINDER OF THE FARM CONCORDIA NO 110, MONTAGU

In terms of the scheme regulations promulgated in terms of Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 15 of 1985 (PN 1048 of 1988), notice is hereby given that an application has been received for the consent use as set out below. This application is to be submitted to Council and will be available for scrutiny at Council’s Section: Town Planning at 3 Piet Retief Street, Montagu. Further details are obtainable from Jack van Zyl ((023) 614-8000) during office hours.

Applicant: MJ Rossouw

Property: Rem of the Farm Concordia No 110, Montagu

Owner: MJ Rossouw

Size: 48.6804ha

Proposal: Farm Store

Existing zoning: Agricultural zone I

Written, legal and fully motivated objections/comments, if any, against the application must be lodged in writing with the undersigned or at any Langeberg municipal office on or before 17 June 2011. Any person who cannot write may come to the Montagu office during office hours where a staff member of the municipality will assist that person to transcribe that person’s comments or representations. Late objections will not be considered.

SA MOKWENI, MUNICIPAL MANAGER, Langeberg Municipality, Private Bag X2, ASHTON 6715

[Notice no MN 51/2011]

13 May 2011 23227

LANGEBERG MUNISIPALITEIT

VOORGESTELDE VERGUNNINGSGEBRUIK: RESTANT VAN DIE PLAAS CONCORDIA NR 110, MONTAGU

Kennis geskied hiermee ingevolge die skemaregulasies uitgevaardig ingevolge Artikel 8 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 15 van 1985 (PK 1048 van 1988) dat ’n aansoek om vergunningsgebruik soos hieronder uiteengesit by die Raad voorgelê gaan word en dat dit gedurende kantoorure ter insae lê by die Raad se Afdeling: Stadsbeplanning te Piet Retiefstraat 3, Montagu. Nadere besonderhede is gedurende kantoorure by Jack van Zyl ((023) 614-8000) beskikbaar.

Aansoeker: MJ Rossouw

Eiendom: Rest van die Plaas Concordia Nr 110, Montagu

Eienaar: CJ Burger

Grootte: 48.6804ha

Voorstel: Plaaswinkel

Huidige sonering: Landbousone I

Skriftelike, regsgeldige en goed gemotiveerde besware/kommentaar, indien enige, kan by die ondergemelde adres of enige van die Langeberg Munisipale Kantore ingedien word voor of op 17 Junie 2011. ’n Persoon wat nie kan skryf nie kan gedurende kantoorure na bogenoemde Montagu kantoor kom waar ’n personeellid van die Munisipaliteit daardie persoon sal help om die persoon se kommentaar of vertoë af te skryf. Geen laat besware sal oorweeg word nie.

SA MOKWENI, MUNISIPALE BESTUURDER, Langeberg Munisipaliteit, Privaatsak X2, ASHTON 6715

[Kennisgewingnommer: MK 51/2011]

13 Mei 2011 23227

LANGEBERG MUNICIPALITY

MN NO. 52/2011

PROPOSED CLOSURE, REZONING AND SUBDIVISION OF ERVEN 313 & 314, BETWEEN GREEN, FULLARD, SWART AND BRUWER STREETS, ASHTON
Ordinance 15 of 1985 Land Use Planning

Notice is hereby given in terms of Sections 17 and 24 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) and Section 137 of the Municipal Ordinance, No 20 of 1974 that Council intends the following:

- Closure of Public Place over erf 314, Ashton.
- The rezoning of erf 313 from Single Residential zone & erf 314 from Open Space zone to Subdivisional Area.
- Subdivision of erven 313 & 314 into 53 Special Residential zone erven, 6 Public Open Spaces and 2 Roads.

The application will be open for inspection at the Ashton Office during normal office hours. Written legal and fully motivated objections/comments, if any, must be lodged with the undersigned before or on 17 June 2011. Further details are obtainable from Mr K Brand ((023) 614-8000) during office hours. Any person who cannot write may come to the office mentioned above, during office hours where a staff member of the municipality will assist that person to transcribe his/her comments or representations.

SA MOKWENI, MUNICIPAL MANAGER, Municipal Office, Private Bag X2, ASHTON 6715

13 May 2011 23228

LANGEBERG MUNISIPALITEIT

MK NR. 52/2011

VOORGESTELDE SLUITING, HERSONERING EN ONDERVERDELING VAN ERWE 313 & 314, TUSSEN GREEN-, FULLARD-, SWART- EN BRUWERSTRAAT, ASHTON
Ordonnansie 15 van 1985 Grondgebruikbeplanning

Kennis geskied hiermee ingevolge Artikels 17 en 24 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) en Artikel 137 van die Munisipale Ordonnansie, Nr 20 van 1974, dat die Raad die volgende voorneme het:

- Die sluiting van Openbare Plek oor erf 314, Ashton.
- Die hersonering van erf 313 vanaf Residensiële sone & erf 314 vanaf Publieke Oopruimte sone na Onderverdelingsgebied.
- Die onderverdeling van erwe 313 & 314 in 53 Spesiale Residensiële sone erwe, 6 Publieke Oopruimtes en 2 Strate.

Die aansoek lê ter insae gedurende kantoorure in die Ashton Kantoor en skriftelike regsgeldige en goed gemotiveerde besware/kommentaar, indien enige, moet nie later as 17 Junie 2011 skriftelik by die ondergetekende ingedien word nie. Navrae kan gerig word aan mnr K Brand by telefoonnommer (023) 614-8000. ’n Persoon wat nie kan skryf nie kan gedurende kantoorure na bogenoemde kantoor kom waar ’n personeellid van die Munisipaliteit daardie persoon sal help om sy/haar kommentaar of vertoë af te skryf.

SA MOKWENI, MUNISIPALE BESTUURDER, Langeberg Munisipaliteit, Privaatsak X2, ASHTON 6715

13 Mei 2011 23228

MOSSEL BAY MUNICIPALITY

LAND USE PLANNING ORDINANCE, 1985 (ORDINANCE 15 OF 1985)

LOCAL GOVERNMENT: MUNICIPAL SYSTEMS ACT, 2000 (ACT 32 OF 2000)

APPLICATION FOR DEPARTURE: PORTION 19 OF THE FARM WOLWEDANS 129, GREAT BRAK RIVER

Notice is hereby given in terms of section 15(1)(a)(i) of the above Ordinance that the undermentioned application has been received and is open to inspection at the Town Planning Division, 4th Floor, Montagu Place Building, Montagu Street, Mossel Bay. Any enquiries may be directed to Mr R Smit, Town Planning Department, PO Box 25, Mossel Bay 6500, telephone number (044) 606-5074 and fax number (044) 690-5786. Any objections, with full reasons therefor, must be lodged in writing with the Municipal Manager, PO Box 25, Mossel Bay, 6500 on or before Monday 13 June 2011, quoting the above proposal and objector’s erf number. Any comment or objection received after the aforementioned closing date may be disregarded.

In terms of Section 21(4) of the Local Government: Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000) notice is hereby given that people who cannot write can approach the Department Legal Services during office hours where a member of staff will assist you in putting your comments or objections in writing.

Applicant: Plaasjapies Dag- en Nasorg, Sandhoogtepad Ged 19 van 129, Great Brak River 6525

Nature of application: Departure from the section 8 Scheme Regulations applicable to Portion 19 of the Farm 129, zoned ‘‘Agricultural zone I’’, in order to utilise the existing building on the premises as a daycare facility.

File Reference: 15/4/34/5

DR M GRATZ, MUNICIPAL MANAGER

13 May 2011 23229

MOSSELBAAI MUNISIPALITEIT

ORDONNANSIE OP GRONDGEBRUIKBEPLANNING, 1985 (ORD. 15 VAN 1985)

WET OP PLAASLIKE REGERING: MUNISIPALE STELSELS, 2000 (WET 32 VAN 2000)

AANSOEK OM AFWYKING: GEDEELTE 19 VAN DIE PLAAS WOLWEDANS 129, GROOT-BRAKRIVIER

Kennis geskied hiermee ingevolge artikel 15(1)(a)(i) van bostaande Ordonnansie dat die ondergemelde aansoek ontvang is en ter insae lê by die afdeling Stadsbeplanning, 4de vloer, Montagu Plek Gebou, Montagustraat, Mosselbaai. Enige navrae kan gerig word aan Mnr R Smit, Stadsbeplanning, Posbus 25, Mosselbaai, 6500, telefoonnommer (044) 606-5074 en faksnommer (044) 690-5786. Enige besware, met volledige redes daarvoor, moet skriftelik by die Munisipale Bestuurder, Posbus 25, Mosselbaai, 6500 ingedien word voor of op Maandag 13 Junie 2011, met vermelding van bogenoemde voorstel en beswaarmaker se erfnommer. Enige kommentaar wat na die voorgemelde sluitingsdatum ontvang word, mag moontlik nie in ag geneem word nie.

Ingevolge Artikel 21(4) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, 2000 (Wet 32 van 2000) word kennis gegee dat persone wat nie kan skryf nie, die Afdeling Regsdienste kan nader tydens kantoorure waar ’n lid van die personeel u behulpsaam sal wees om u kommentaar of besware op skrif te stel.

Aansoeker: Plaasjapies Dag- en Nasorg, Sandhoogtepad Ged 19 van 129, Groot-Brakrivier 6525

Aard van aansoek: Aansoek om afwyking van die Artikel 8 Skemaregulasies van toepassing op Gedeelte 19 van die Plaas 129, gesoneer ‘‘Landbousone I’’, ten einde die reeds bestaande gebou op die perseel aan te wend as ’n dag- en nasorgfasiliteit.

Lêer Verwysing: 15/4/34/5

DR M GRATZ, MUNISIPALE BESTUURDER

13 Mei 2011 23229

OVERSTRAND MUNICIPALITY

NOTICE

In terms of section 14(2) of the Local Government: Municipal Property Rates Act, 6 of 2004, the following resolution as adopted by Council on 26 May 2010 is hereby promulgated:

Council resolved at its council meeting on 04 May 2011, item 5.13 that the property rates reflected in Annexure A, be approved and imposed for the budget year 2011/12.

The English version was the adopted version.

ANNEXURE A (P266-P269)

ASSESSMENT (PROPERTY) RATES

The proposed property rates are to be levied in accordance with existing Council policies, unless otherwise indicated and both the Local Government Municipal Property Rates Act 2004 (MPRA) and the Local Government Municipal Finance Management Act 2003.

A Draft Rates Policy was reviewed by the councillors, ward committees and public participation after tabled by the Director of Finance. The proposed rates increase is 5% for Residential Properties and 8% for Commercial Properties.

Property rates are based on values indicated in the new General Valuation Roll (GV 2007). The Roll is updated for properties affected by land sub-divisions, alterations to buildings, demolitions and new buildings (improvements) through Supplemental Valuation Rolls (SV). All values are as at the date of the GV, being 2 July 2007.

Rebates and concessions are granted to certain categories of property usage and/or property owner.

The definitions and listing of categories are reflected in the Draft Rates Policy attached as Annexure A.

Commercial Properties Land and/or Improvements

All properties other than those defined below as residential will be rated as ‘‘non-residential’’ properties. This includes all undeveloped land. The cent-in-the-rand for all ‘‘non-residential’’ properties for 2011/12 is proposed to be R0.00476.

Residential Properties Land and/or Improvements

For all residential properties, as defined per the Rates Policy, the first R15 000.00 of the rateable value of all residential properties is exempted from property tax. A further R35 000.00 of the rateable value is exempted in respect of all residential properties where a residential completion certificate has been issued and an additional rebate of 20% of the levy calculated on such properties.

The cent-in-the-rand for residential properties is proposed to be R0.00326.

Agricultural Properties

Agricultural properties (including farms and smallholding) fall into the following categories:

(a) Farms and smallholdings used for bona fide farming purposes;

(b) Farms and smallholdings used primarily for residential in nature

The bona fide farming properties: 85% of the tax applicable on residential property in urban areas, if the owner provides the council with certain information in an affidavit from a registered professional accounting officer that the income from farming activities exceeds 40% of the household income, by 30 September each year.

Properties used for residential purposes: 50% of the tax applicable on residential property in urban areas. To qualify for a residential rebate, owners of smallholdings must apply to the council by 30 September of each year and declare in an affidavit that no contraventions of the zoning scheme take place on the property.

Rate Rebate

- A rebate of 100% to approved applicants, in terms of the Rating Policy, whose household income consist of 2 × social pension only;
- A rebate of 40% to approved applicants, in terms of the Rating Policy, who are older than 60 with a total household income less than 4 × the Government approved social pension per month;
- A rebate of 30% to approved applicants, in terms of the Rating Policy, who are older than 60 with a total household income of more than 4 × but less than 8 × the Government approved Social pension amount per month.
  - Property must be occupied permanently;
  - The applicant must be the registered owner;
  - Only one residential unit allowed on the property.

OVERSTRAND MUNISIPALITEIT

KENNISGEWING

Ingevolge artikel 14(2) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting, Wet 6 van 2004, word onderstaande raadsbesluit van 26 Mei 2010 hiermee afgekondig:

Die raad het tydens die raadsvergadering op 4 Mei 2011, item 5.13, goedgekeur dat die eiendomsbelastingtariewe soos uiteengesit in Aanhangsel A geïmplimenteer word vir die finansiële jaar 2011/12.

AANHANGSEL A (P266-P269)

(EIENDOMS)BELASTINGTARIEWE

Die goedgekeurde eiendomsbelastingtariewe sal ingevolge bestaande raadsbeleid, tensy anders aangedui, sowel as ingevolge die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 en die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Finansiële Bestuur, 2003, gehef word.

Die konsepbelastingbeleid was hersien deur die raadslede, wykskomitees en publieke deelneming nadat dit ter tafel gelê is deur die Direkteur van Finansies. Die voorgestelde verhoging in eiendomsbelastingtariewe is 5% vir Huishoudelike Eiendomme en 8% vir Besigheids Eiendomme.

Eiendomsbelasting berus op waardes wat in die nuwe algemene waardasielys, (dws dié van 2007) vervat word. Vir eiendomme wat deur grondonderverdelings, verbouings, slopings en nuwe geboue (verbeterings) geraak word, word die lys deur aanvullende waardasielyste bygewerk. Alle waardes is soos op die datum van die algemene waardasielys, synde 2 Julie 2007.

Kortings en toewysings word aan sekere eiendomsgebruik- en/of eienaarskategorieë toegestaan.

Die kategorieomskrywings en -lyste word in die konsep Belastingbeleid, aangeheg by die Item as Aanhangsel A weergegee.

Kommersiële Eiendomme (grond en/of verbeteringe)

Alle eiendomme buiten dié wat hieronder as residensieel omskryf word, sal as ‘‘nie-residensiële’’ eiendomme belas word. Dit sluit alle onontwikkelde grond in. Die sent-in-die-rand tarief vir alle ‘‘nie-residensiële’’ eiendomme vir 2011/12 is R0.00476.

Residensiële Eiendomme (grond en/of verbeteringe)

Vir alle residensiële eiendomme soos in die Belastingbeleid omskryf, is die eerste R15 000.00 van die belasbare eiendom vrygestel van eiendomsbelasting. ’n Verdere R35 000.00 van die belasbare eiendom is vrygestel vir alle residensiële eiendom waar ’n sertifikaat van voltooiing uitgereik is en ’n addisionele korting van 20% van die heffing soos bereken op sodanige eiendom.

Die voorgestelde sent-in-die-rand tarief vir alle residensiële eiendomme vir 2011/12 beloop R0.00326.

Landboueiendomme

Landboueiendomme (wat plase en kleinhoewes insluit) word in die volgende kategorieë verdeel:

(a) eiendomme wat vir bona fide-boerderydoeleindes gebruik word en

(b) eiendomme wat hoofsaaklik aangewend word vir residensiële doeleindes.

Bona fide-boerderyeiendom: 85% korting van die belasting betaalbaar op residensiële eiendom in landelike gebiede, indien die eienaar ’n beëdigde verklaring indien van ’n geregistreerde professionele rekenkundige beampte dat die inkomste van boerdery aktiwiteite meer as 40% van die huishoudelike inkomste is, voor of op 30 September van elke jaar.

Eiendomme wat gebruik word vir residensiële doeleindes: 50% korting van die belasting betaalbaar op residensiële eiendom. Om te kwalifiseer vir die residensiële korting moet eienaars van kleinhoewes aansoek doen by die raad voor of op 30 September van elke jaar en ’n beëdigde verklaring indien dat dit nie strydig is met die sonering van die eiendom nie.

Belasting Kortings

- ’n Korting van 100% aan goedgekeurde aansoekers, in terme van die Belastingsbeleid, waar die huishoudelike inkomste slegs bestaan uit 2 × maatskaplike pensioen;
- ’n Korting van 40% aan goedgekeurde aansoekers, in terme van die Belastingsbeleid, waar persone ouer is as 60 jaar met ’n totale huishoudelike inkomste nie meer as 4 × die goedgekeurde Maatskaplike pensioen per maand is;
- ’n Korting van 30% aan goedgekeurde aansoekers, in terme van die Belastingsbeleid, waar persone ouer as 60 jaar met ’n totale huishoudelike inkomste groter as 4 × maar minder as 8 × die goedgekeurde Maatskaplike pensioen per maand is.
  - Eiendom moet permanent bewoon word;
  - Die aansoeker moet die geregistreerde eienaar wees;
  - Slegs een residensiële eenheid op die eiendom het.

OUDTSHOORN MUNISIPALITEIT

TARIEWELYS/TARIFF LIST 2011-12				
(Alle tariewe tree in werking vanaf 1ste munisipale rekening wat na 1 Julie van die betrokke jaar gelewer word.)				
	2010-2011		2011-2012	
BESKRYWINGS	R	R	R	R
	BTW INGSL	BTW UITGESL	BTW INGSL	BTW UITGESL
1 EIENDOMSBELASTING				
(a) Tarief per R1.00 waardasie				
(1) Pesioenarisse: Van toepassing op persone 60 en bo op 01 Julie met ’n inkomste van tussen R0 en R45,000. Die applikant moet die geregistreerde eienaar van die eiendom of die enigste erfgenaam in die geval van ’n afgestorwe boedel, of anders die vruggebruiker van die eiendom wat elke jaar op 1 Julie hernubaar is, wees. Die eiendom moet deur die applikant bewoon word.		0.00395270		0.00434797
(2) Ongeskiktheidstoelae: Van toepassing op persone 60 en bo op 01 Julie met ’n inkomste van tussen R0 en R45,000. Die applikant moet die geregistreerde eienaar van die eiendom of die enigste erfgenaam in die geval van ’n afgestorwe boedel, of anders die vruggebruiker van die eiendom wat elke jaar op 1 Julie hernubaar is, wees. Die eiendom moet deur die applikant bewoon word.		0.00395270		0.00434797
(3) Staatseiendom		0.00881607		0.00969768
(4) Afwykende gebruik		0.00881607		0.00969768
(5) Residensiële eiendom		0.00658785		0.00724663
(6) Besighede en Nywerhede		0.00881607		0.00969768
(7) Landelike Belasting — Bona fide boere		0.00082348		0.00090583
(8) Publieke Infrastruktuur		0.00164696		0.00181166
(9) Landelike Residensieel		0.00658785		0.00724663
(10) Wildplase (Landelike + 50%)		0.00120872		0.00135874
(11) Publieke welsynsorganisasies (moet geregistreer wees by die SAID ingevolge bylae 9)		0.00164696		0.00181166

13 Mei 2011 23230

SALDANHA BAY MUNICIPALITY

PUBLIC NOTICE CALLING FOR INSPECTION OF FOURTH SUPPLEMENTARY VALUATION ROLL AND LODGING OF OBJECTIONS

Notice is hereby given in terms of Section 49(1)(a)(i), read with Section 78(2) of the Local Government: Municipal Property Rates Act, 2004 [Act 6/2004], hereinafter referred to as the ‘‘Act’’, that the fourth supplementary valuation roll for the financial year July 2010-June 2011 is open for public inspection at the municipal offices and libraries within Council’s boundaries, as well as on Council’s website at www.saldanhabay.co.za from 12 May 2011 to 30 June 2011.

An invitation is hereby made in terms of Section 49(1)(a)(ii), read with Section 78(2) of the Act, that any owner of property or other person who so desires should lodge an objection with the Municipal Manager in respect of any matter reflected in, or omitted from, the supplementary property valuation roll within the abovementioned period.

Attention is specifically drawn to the fact that, in terms of Section 50(2) of the Act, an objection must be in relation to a specific individual property and not against the supplementary valuation roll as such.

The form for the lodging of an objection is obtainable at the municipal offices and libraries within Council’s boundaries, as well as on Council’s website at www.saldanhabay.co.za.

The duly completed form must reach the undersigned on or before 30 June 2011.

This notice was published for the first time on 13 May 2011.

J Fortuin, MUNICIPAL MANAGER, Saldanha Bay Municipality, Private Bag X12, VREDENBURG 7380

N/41/11

13 May 2011 23232

MUNISIPALITEIT SALDANHABAAI

OPENBARE KENNISGEWING VIR INSPEKSIE VAN VIERDE AANVULLENDE WAARDASIEROL EN INDIEN VAN BESWARE

Kennis geskied hiermee kragtens die bepalings van Artikel 49(1)(a)(i), saamgelees met Artikel 78(2) van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Eiendomsbelasting, 2004 [Wet 6/2004], hierna verwys as die ‘‘Wet’’, dat die vierde aanvullende waardasierol vir die boekjaar Julie 2010-Junie 2011 vanaf 12 Mei 2011 tot 30 Junie 2011 vir openbare inspeksie ter insae lê in die munisipale kantore en biblioteke binne die raad se gebied, asook op die raad se webwerf by www.saldanhabay.co.za.

Geliewe kennis te neem dat enige eienaar van vaste eiendom of enige ander persoon kragtens die bepalings van Artikel 49(1)(a)(ii), saamgelees met Artikel 78(2) van vermelde Wet, binne bovermelde tydperk ’n beswaar kan indien by die Munisipale Bestuurder ten opsigte van enige aangeleentheid of uitsluitsel rakende die aanvullende eiendomswaardasierol.

U aandag word spesiflek gevestig op die bepalings van Art 50(2) van die Wet, wat bepaal dat ’n beswaar na ’n spesifieke eiendom moet verwys en nie na die aanvullende waardasierol per se nie.

Die voorgeskrewe beswaarvorm is beskikbaar by bovermelde munisipale kantore en biblioteke binne die raad se gebied, asook op die raad se webwerf by www.saldanhabay.co.za.

Die volledige voltooide vorm moet die ondergetekende voor of op 30 Junie 2011 bereik.

Hierdie kennisgewing het die eerste keer op 13 Mei 2011 verskyn.

J Fortuin, MUNISIPALE BESTUURDER, Munisipaliteit Saldanhabaai, Privaatsak X12, VREDENBURG 7380

K/41/11

13 Mei 2011 23232

THEEWATERSKLOOF MUNICIPALITY

FINAL CERTIFICATE

CLOSURE OF PORTION OF ERF 1721, VILLIERSDORP

Notice is hereby given in terms of Section 137(1) of the Municipal Ordinance (Ordinance No. 20 of 1974) OR Section 138(1) of the Divisional Council Ordinance No. 18 of 1976 OR Section 6(1) of the By-law relating to the Management and Administration of the Municipality's Immovable Property that the Council has closed a Portion of Erf 1721, Villiersdorp.

S WALLACE, MUNICIPAL MANAGER, Municipal Office, PO Box 24, CALEDON 7230

Reference number: V/1721

Notice number: KOR 36/2011

13 May 2011 23233

THEEWATERSKLOOF MUNISIPALITEIT

FINALE SERTIFIKAAT

SLUITING VAN GEDEELTE VAN ERF 1721, VILLIERSDORP

Kennis geskied hiermee dat hierdie Raad ingevolge Artikel 137(1) van die Munisipale Ordonnansie Nr. 20 van 1974 OF Artikel 138(1) van die Afdelings Raad Ordonnansie Nr. 18 van 1976 OF Artikel 6(1) van die Verordening met betrekking tot die Bestuur en Administrasie van die Munisipaiiteit se Onroerende Eiendom, Gedeette van Erf 1721, Villiersdorp gesluit het.

S WALLACE, MUNISIPALE BESTUURDER, Munisipale Kantoor, Posbus 24, CALEDON 7230

Verwysingsnommer: V/1721

Kennisgewingnommer: KOR 36/2011

13 Mei 2011 23233

THEEWATERSKLOOF MUNICIPALITY

APPLICATION FOR CONSENT USE ON REMAINDER OF ERF 188, VILLIERSDORP

Notice is hereby given in terms of Section 4.6 of the Land Use Planning Scheme Regulations (PN 353/1986 Cape), that Council has received an application from MM Smal to comprise the proposed conversion of an existing out building into a second dwelling unit on the erf 188, Villiersdorp, on the erf.

Further particulars regarding the proposal are available for inspection at the Municipal Office, Villiersdorp during office hours from 10 May 2011 to 21 June 2011. Objections to the proposal, if any, must be in writing and reach the undermentioned on or before 21 June 2011. Persons who are unable to write will be assisted during office hours, at the Municipal office in Caledon, to write down their objections.

S WALLACE, MUNICIPAL MANAGER, Municipal Office, PO Box 24, CALEDON 7230

Reference No: V/188

Notice No. KOR 34/2011

13 May 2011 23234

THEEWATERSKLOOF MUNISIPALITEIT

AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK OP RESTANT VAN ERF 188, VILLIERSDORP

Kennis geskied hiermee in terme van Artikel 4.6 van die Grondgebruikbeplanning Skemaregulasies PK 353/1986 (Kaap), dat die Raad 'n aansoek ontvang het van MM Smal vir vergunningsgebruik, op Restant van erf 188, Villiersdorp vir die voorgenome omskepping van 'n bestaande buitegebou in 'n tweede wooneenheid op die erf.

Verdere besonderhede van die voorstel lê ter insae by die Villiersdorp Munisipale Kantoor vanaf 10 Mei 2011 tot 21 Junie 2011. Skriftelike besware teen die voorstel, indien enige, moet die ondergemelde bereik voor of op 21 Junie 2011. Persone wat nie kan skryf nie, sal gedurende kantoorure by die Munisipale kantoor, Caledon gehelp word om hul besware neer te skryf.

S WALLACE, MUNISIPALE BESTUURDER, Munisipale Kantoor, Posbus 24, CALEDON 7230

Verwysingsnommer: V/188

Kennisgewing Nr. KOR 34/2011

13 Mei 2011 23234

DEPARTMENT OF HEALTH

GENERAL NOTICE

Notice in terms of Sub-regulation 6(1)(a) and 6(2) of Provincial Notice 187 of 2001.

The Western Cape Department responsible for Health hereby publishes notification of receipt of the following applications for the establishment of private health establishments in the Western Cape Province. Copies of the applications may be obtained at a nominal fee from the Directorate of Professional Support Services, Provincial Department of Health, PO Box 2060, Cape Town 8000. Tel: (021) 483-9257.

Kindly note that all interested parties are invited to submit written comment on any of the applications mentioned below to the Western Cape Health Department within.

Comments to be submitted within the following time frames: • Acute general, non-acute and psychiatric private health establishments within 30 days of the publication of this notice • Community mental health facilities within 14 days of the publication of this notice. All comments must be addressed to: The Head, Department of Health, PO Box 2060, Cape Town, 8000 (For attention: Ms Gaynore Isaacs).

PRIVATE HEALTH ESTABLISHMENT	NAME AND ADDRESS OF PROPRIETOR	LOCATION	TOTAL NUMBER OF BEDS/THEATRES	TYPE OF FACILITY
George Endoscopy Unit	Ms A Viljoen PO Box 5010 George East 6530 Tel: (044) 874-4241 Fax: (044) 874-2512	George	Application for the registration of a new endoscopy unit with 2 (two) day beds and 1 (one) procedure room.	Endoscopy
Atlantic Plastic Surgery	Dr S Meintjies 181 Main Road Green Point Cape Town 8001 Tel: (021) 434-8995 Fax: (021) 439-8318	Green Point	Application for the registration of a new private health establishment with 2 (two) adult surgical beds, 2 (two) day beds, 1 (one) major theatre and 1 (one) procedure room.	Plastic Surgery
Melomed Renal Care	Sr G Fortuin 229B Main Road Plumstead 7801 Tel: 082 824 7082 Fax: (021) 762-6192	Mitchells Plain	Application for the extension of an existing practice with 9 (nine) haemodialysis treatment stations and the relocation of services to another premises.	Dialysis
Faircare Trust T/a Cle Du Cap	Mr T Trvine Faircare Health Pty Ltd t/a Cle Du Cap 23 Lynfrae Avenue Claremont 7700 Tel: (021) 404-1502 Fax: (021) 404-1500	Kirstenbosch	Application for the registration of a new private health establishment with 27 (twenty-seven) sub-acute beds for adults.	Non-Acute
George Secondary Community Hospital	Dr G Mahlati 21 Impala Road Chislehurston Sandton 2196 Tel: (011) 786-9771 Fax: (011) 784-2490	George	Application for the registration of a new private health establishment with 47 beds which include, 10 (ten) adult medical beds, 10 (ten) adult surgical beds, 2 (two) adult intensive care beds, 5 (five) paediatric beds, 20 (twenty) day beds, 1 (one) minor theatre, 1 (one) major theatre, 1 (one) emergency unit, 1 (one) procedure room, 1 (one) radiology unit and 1 (one) imaging unit.	Acute
Driftwood Clinic	Dr S Barker Suite 204 Constantiaberg Medi-Clinic Burnham Road Plumstead 7700 Tel: (021) 762-6350 Fax: (021) 762-0867	Plumstead	Application for the registration of a new private health establishment with 2 (two) adult surgical beds, 2 (two) day beds and 1 (one) minor theatre.	Plastic Surgery
Netcare Kuils River Hospital	Mr N Daniels PO Box 1200 Kuils River 7579 Tel: (021) 900-6000 Fax: (021) 900-6005	Kuils River	Application for the extension of an existing private health establishment with 1 (one) major theatre for interventional vascular practice.	Acute
Century Day Surgery Centre	Dr K Pillay PO Box 363 Century City 7441 Tel: (021) 465-6557 Fax: (021) 552-7310	Century City	Application for the registration of a new private health establishment with 24 (twenty-four) day beds, 3 (three) minor theatres, 1 (one) lazer unit and 1 (one) procedure room.	Day Clinic
Haven Old Age Home	Ms R Williams 15 Essex Street Woodstock 7925 Tel: (021) 447-3682 Fax: (021) 447-4870	Woodstock	Application for the registration of an existing residential facility with 10 (ten) beds for adult mental health care users.	Community Mental Health Care

DEPARTEMENT GESONDHEID

ALGEMENE KENNISGEWING

Kennisgewing ingevolge sub-regulasie 6(1) en 6(2) van regulasie 187 van 2001.

Die Wes-Kaapse Departement verantwoordelik vir Gesondheid gee hiermee kennis van die volgende aansoeke wat ontvang is vir die oprigting van private gesondheidsinrigting in die Wes-Kaap. Afskrifte van die aansoeke kan teen ’n nominale bedrag bekom word van die Hoofdirektoraat: Professionele Ondersteuningsdienste, Provinsiale Departement van Gesondheid, Posbus 2060, Kaapstad 8000. Tel: (021) 483-9257.

Let asseblief daarop dat alle belangstellendes uitgenooi word om na die publikasie van hierdie kennisgewing skriftelike kommentaar oor enige van die aansoeke voor te lê aan die Wes-Kaapse Departement van Gesondheid.

Kommentaar moet binne die volgende tydperke ingedien word: • Algemene akute, nie-akute en psigiatriese private gesondheidsinstellings binne 30 dae vanaf die uitreiking van hierdie publikasie • Gemeenskapspsigiatriegesondheidsorg-fasiliteite binne 14 dae vanaf die uitreiking van hierdie publikasie. Alle kommentaar moet gerig word aan: Die Hoof, Departement van Gesondheid, Posbus 2060, Kaapstad 8000 (Vir aandag: Me Gaynore Isaacs).

PRIVATE GESONDHEIDS-INRIGTING	NAAM EN ADRES VAN EIENAAR	STANDPLAAS	TOTALE AANTAL BEDDENS/TEATERS	SOORT INRIGTING
George Endoskopie Eenheid	Me A Viljoen Posbus 5010 George-Oos 6530 Tel: (044) 874-4241 Faks: (044) 874-2512	George	Aansoek om registrasie van ’n nuwe endoskopie eenheid met 2 (twee) dagbeddens en 1 (een) prosedurekamer.	Endoskopie
Atlantiese Plastiese Chirurgie Kliniek	Dr S Meintjies Hoofstraat 181 Groenpunt Kaapstad 8001 Tel: (021) 434-8995 Faks: (021) 439-8318	Groenpunt	Aansoek om registrasie van ’n nuwe privaat gesondheidsinstelling vir plastiese chirurgie met 2 (twee) volwasse chirurgiese beddens, 2 (twee) dagbeddens, 1 (een) groot teater en 1 (een) prosedurekamer.	Plastiese Chirurgie
Melomed Renale Sorg	Sr G Fortuin Hoofstraat 229B Plumstead 7801 Tel: 082 824 7082 Faks: (021) 762-6192	Mitchells Plein	Aansoek om uitbreiding van ’n bestaande praktyk met 9 (nege) hemodialise behandelingstasies en die verskuiwing van dienste na ’n nuwe standplaas.	Dialise
Faircare Trust T/a Cle Du Cap	Mnr T Trvine Faircare Trust T/A Cle Du Cap Lynfraestraat 23 Claremont 7700 Tel: (021) 404-1502 Faks: (021) 404-1500	Kirstenhof	Aansoek om registrasie van ’n nuwe privaat gesondheidsinstelling met 27 (sewe-en-twintig) sub-akute algemene beddens vir volwassenes.	Nie-Akute
George Sekondêre Gemeenskaps Hospitaal	Dr G Mahlati Impalastraat 21 Chislehurston Sandton 2196 Tel: (011) 786-9771 Faks: (011) 784-2490	George	Aansoek om registrasie van ’n nuwe privaat gesondheidsinstelling met 47 beddens wat insluit 10 (tien) volwasse mediese beddens, 10 (tien) volwasse chirurgiese beddens, 2 (twee) volwasse intensiewe sorg beddens, 5 (vyf) pediatriese beddens en 20 (twintig) dagbeddens, 1 (een) klein teater, 1 (een) groot teater, 1 (een) noodeenheid, 1 (een) prosedurekamer, 1 (een) radiodiagnostiese eenheid en 1 (een) beeldings eenheid.	Akute
Driftwood Kliniek	Dr S Barker Suite 204 Constantiaberg Medi-Kliniek Burnhamstraat Plumstead 7700 Tel: (021) 762-6350 Faks: (021) 762-0867	Plumstead	Aansoek om registrasie van ’n nuwe privaat gesondheidsinstelling vir plastiese chirurgie met 2 (twee) volwasse chirurgiese beddens, 2 (twee) dagbeddens, 1 (een) klein teater.	Plastiese Chirurgie
Netcare Kuilsrivier Hospitaal	Mr N Daniels Posbus 1200 Kuilsrivier 7579 Tel: (021) 900-6000 Faks: (021) 900-6005	Kuilsrivier	Aansoek om uitbreiding van ’n bestaande privaat gesondheidsinstelling met 1 (een) groot teater vir intervensionele vaskulêre prosedures.	Akute
Century Dagkliniek Sentrum	Dr K Pillay Posbus 363 Century City 7441 Tel: (021) 465-6557 Faks: (021) 552-7310	Century City	Aansoek om registrasie van ’n nuwe privaat gesondheidsinstelling met 24 (vier-en-twintig) dagbeddens, 3 (drie) klein teaters, 1 (een) lasereenheid en 1 (een) prosedurekamer.	Dagkliniek
Haven Ouetehuis	Me R Williams Essexstraat 15 Woodstock 7925 Tel: (021) 447-3682 Faks: (021) 447-4870	Woodstock	Aansoek om registrasie van ’n bestaande residensiële fasiliteit met 10 (tien) beddens vir volwasse geestesgesondheidsorg verbruikers.	Gemeenskaps-geestesgesondheidsorg

LOCAL GOVERNMENT, ENVIRONMENTAL AFFAIRS AND DEVELOPMENT PLANNING

LAND USE PLANNING ORDINANCE, 1985 (ORDINANCE 15 OF 1985)

AMENDMENT OF ZONING SCHEME REGULATIONS

The Minister of Local Government, Environmental Affairs and Development Planning intends,

1. in terms of Section 9(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985—

(a) to amend the Zoning Scheme Regulations made in terms of Section 8 of the aforementioned Ordinance and published in the Provincial Gazette 353 of 20 June 1986 and 1048 of 5 December 1988, and

(b) to amend all Zoning Scheme Regulations that form part of the zoning schemes deemed as such in terms of Section 7(1) of the aforementioned Ordinance;

by:

(i) making provision, after the definition of 'Register' in the scheme regulations as contemplated in paragraph 1(a) above, and in the appropriate place in the scheme regulations as contemplated in paragraph 1(b) above, for a definition of the term *"Renewable energy structure"* in the Definitions:

'Renewable energy structure' means any wind turbine or solar voltaic apparatus, or grouping thereof, that captures and converts wind or solar radiation into energy for commercial gain irrespective of whether it feeds onto a electricity grid or not and includes any appurtenant structures or any research facility or structures that may lead to the generation of energy on a commercial basis.

(ii) the inclusion, in paragraph 2.5, Table B and paragraph 3.1.1 of the scheme regulations as contemplated in paragraph l(a) above, of *'Renewable energy structure'* as a consent use in the Agricultural zone I;

(iii) the inclusion, in the scheme regulations as contemplated in paragraph 1(b) above, of *'Renewable energy structure'* as a consent use in the appropriate places in respect of the corresponding zone as contemplated in paragraph (ii) above;

(iv) the inclusion, as a new paragraph 3.1.5 under a new heading, *'Renewable energy structure'* in the scheme regulations as contemplated in paragraph 1(a) above, and in the appropriate places in the scheme regulations as contemplated in paragraph 1(b) above, of the following Development parameters:

Height: At the most 150 metres above the mean ground level of land.

Setback: A distance equal to 1.5 times the overall blade tip height of the turbine from the nearest residential or commercial structures, the boundary of the land unit and any public road and private or public right of way.

Finishing and Colour: A neutral, non-reflective exterior colour designed to blend with the surrounding natural environment is mandatory for wind turbines. Solar structures may not cause any adverse effects due to their reflective nature and must be designed and erected in a manner to minimise possible negative effects.

Lighting: Wind turbines may only be lit if this is required by the South African Civil Aviation Authority in accordance with aeroplane safety standards. The lighting of other parts of a *'Renewable energy structure'* must be limited only to providing for safety and operational purposes and must be appropriately shielded from abutting land units.

Signage and Advertising: Signs on *'Renewable energy structure'* must comply with national and local signage regulations and are limited to those necessary to identify the owner, provide 24 hours emergency contact phone numbers and warn of any danger. No commercial advertising including in respect of the provider may be displayed on Renewable energy structures.

Noise: 'Renewable energy structure' or related structures may not cause or indirectly cause any noise pollution or be deemed as a nuisance in terms of the National Environmental Management: Air Quality Act, No. 39 of 2004, the Environmental Impact Assessment regulations or municipal by-laws.

Land clearing, soil erosion and habitat impact: The clearing of natural vegetation is limited to that which is necessary for the construction, operation and maintenance of the *'Renewable energy structure'* and regulated by the applicable Environmental Legislation. All land cleared and which does not form part of the footprint of a *'Renewable energy structure'*, must be rehabilitated according to an approved rehabilitation plan for the land concerned. Soil erosion may not take place, and the rehabilitation of any high risk erosion areas is essential. Applications must prove that they have considered all adverse effects in respect of, and necessary distances that should be maintained from inter alia: wetlands/water bodies, threatened ecosystems, mountains, ridges and hills, coastal buffers, telecommunication towers, transmission towers and power lines.

Maintenance: The owner is responsible to maintain a *'Renewable energy structure'* or appurtenant structures in a good condition. Maintenance must include, but is not limited to, painting, structural repairs and the upkeep of security and safety measures. The owner is responsible for the cost of maintaining the facility and any access road, unless deemed a public way, and for the cost of repairing any damage occurring as a result of construction and operation.

Modification: Any modification to a *'Renewable energy structure'* made after approval require authorisation from the competent authority within the parameters of these regulations or if necessary and desirable, a departure.

Decommissioning or abandonment: Any *'Renewable energy structure'* which has reached the end of its useful life or has been abandoned, must be removed. A Renewable energy structure shall be considered abandoned when the facility fails to operate for more than one year. When the *'Renewable energy structure'* is scheduled to be decommissioned or operations have been discontinued or it has been abandoned, the owner must notify the competent authority by registered mail of the proposed or past date concerned, and of plans for removal. The owner is responsible for the physical removal of the facility in all its parts not more than 150 days after date of discontinued operation. The land must then be restored to the condition it was in before the facility was constructed. Decommissioning must include, inter alia, the physical removal of all wind turbines, solar voltaic structures, equipment, security barriers and transmission lines from the site; disposal of all solid and hazardous waste in accordance with provincial and local waste disposal regulations, and the stabilisation and revegetation of the site to minimise erosion. The competent authority may grant approval to the owner not to remove landscaping or underground foundations in order to minimise erosion and disruption to natural vegetation and habitats. If the owner fails to remove the facility or parts thereof in accordance with the requirements of these regulations within 150 days of abandonment or the date of decommissioning, the competent authority may enter the property and physically remove the facility. All removal costs in such a case will be the owner's responsibility.

Appurtenant Structures:

- All appurtenant structures to a *'Renewable energy structure'* must be subject to reasonable regulations concerning the bulk and height of structures and determining yard sizes, setbacks, open space, parking and building coverage requirements;
- All such appurtenant structures, including, but not limited to, equipment shelters, storage facilities, transformers and substations, must be:
  - architecturally compatible with each other, and be
  - contained within a *'Renewable energy structure'* site;
- Appurtenant structures shall only be used for the storage of equipment for the particular site.
- Appurtenant structures should be shaded from view by indigenous vegetation and/or located in an underground vault or be joined and clustered to avoid adverse visual impacts.

Any comments should be lodged in writing to the office of the Director: Environmental and Spatial Planning, Private Bag X9086, Cape Town or at Dorp Street, Cape Town before or on Friday, 17 June 2011. Comments can also be faxed to (021) 483-4527 or e-mailed to Ryan.Apolles@pgwc.gov.za.

13 May 2011 23236

PLAASLIKE REGERING, OMGEWINGSAKE EN ONTWIKKELINGSBEPLANNING

ORDONNANSIE OP GRONDGEBRUIKBEPLANNING, 1985 (ORDONNANSIE 15 VAN 1985)

WYSIGING VAN SONERINGSKEMAREGULASIES

Die Minister van Plaaslike Regering, Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning is van voorneme om—

1. Ingevolge artikel 9(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985—

(a) Die Skemaregulasies afgekondig in terme van Artikel 8 van die voorgenoemde Ordonnansie en gepubliseer in Provinsiale Kennisgewing 353 van 20 Junie 1986 en 1048 van 5 Desember 1988, en

(b) Alle Skemaregulasies wat deel is van soneringskemas wat ingevolge artikel 7(1) van voorgenoemde Ordonnansie as sodanig geag is,

te wysig deur:

(i) Voorsiening te maak vir 'n omskrywing van die term *'Hernubare energie struktuur'*, na die definisie van Grondverdieping in die skemaregulasies soos beoog by paragraaf 1(a) hierbo en op die toepaslike plek in die skemaregulasies soos beoog in paragraaf 1(b) in die Woordbepaling/Definisies:

'Hernubare energie struktuur' beteken enige wind turbine of son apparaat, of groepering daarvan wat wind en sonbestraling opvang en omsit in energie vir kommersiële gewin ongeag of dit in die elektrisiteitsnetwerk invoer of nie en sluit in enige bybehorende strukture of enige navorsingsfasiliteit of struktuur wat moontlik mag lei tot die opwekking van energie op 'n kommersiële basis.

(ii) die invoeging, in paragraaf 2.5, Tabel B en paragraaf 3.1.1 van die skemaregulasies soos beoog by paragraaf l(a) hierbo, van *'Hernubare energie struktuur'* as vergunningsgebruik in die Landbousone I;

(iii) die invoeging, in die skemaregulasies soos beoog by paragraaf 1(b) hierbo, van *'Hernubare energie struktuur'* as vergunningsgebruik in die ooreenstemmende sone soos genoem in paragraaf (ii) hierbo;

(iv) die invoeging as 'n nuwe paragraaf 3.1.5 onder 'n nuwe opskrif, *'Hernubare energie struktuur''* in die skemaregulasies soos beoog in paragraaf 1(a) hierbo en in die toepaslike plekke in die skemaregulasies soos beoog in paragraaf 1(b) hierbo, van die volgende ontwikkelingsparameters:

Hoogte: Hoogstens 150 meter bo gemiddelde grondvlak.

Terugset: 'n Afstand gelyk aan 1.5 keer die algehele lem-punt hoogte van die turbine vanaf die naaste bestaande residensiële of kommersiële struktuur, vanaf die grens van die grondeenheid waarop dit ressorteer of vanaf 'n openbare pad of privaat of publieke reg-van-weg.

Afwerking en kleur: 'n Natuurlike, nie-reflekterende uitwendige kleur wat ontwerp is om met die omliggende natuurlike omgewing in te smelt is verpligtend vir wind turbines. Sonenergie strukture mag geen negatiewe impakte as gevolg van sy reflekterende aard veroorsaak nie en moet ontwerp en opgerig word op sodanige manier om enige negatiewe impakte te minimaliseer.

Beligting: Wind turbines mag slegs verlig word indien dit vereis word deur die Suid-Afrikaanse Burgerlugvaartowerheid in ooreenstemming met lugvaartveiligheidstandaarde. Die beligting van ander dele van 'n *'Hernubare energie struktuur'* moet beperk word om slegs voorsiening te maak vir operasionele doeleindes en moet toepaslik afgeskerm word vanaf aangrensende grondeenhede.

Tekens en odvertering: Tekens op *'Hernubare energie struktuur'* moet voldoen aan nasionale en plaaslike adverteringsregulasies en word beperk tot dit wat nodig is om die eienaar te identifiseer, 24 uur nood bystand kontakbesonderhede en waarskuwing van enige gevare te gee. Hernubare Energie Strukture mag nie gebruik word vir kommersiële advertering, insluitend die voorsiener, nie.

Geraas: 'Hernubare energie struktuur' of verwante strukture mag geen geraasbesoedeling, direk of indirek veroorsaak nie, of 'n oorlas in terme van die Nasionale Omgewingsbestuur: Lug Kwaliteitwet, Wet 39 van 2004, die Omgewingsimpakstudies of munisipale regulasies wees nie.

Ontbossing, gronderosie en habitat impak: Die verwydering van natuurlike plantegroei word beperk tot wat nodig is vir konstruksie, bedryf en instandhouding van *'Hernubare energie struktuur'* soos gereguleer deur die toepaslike Omgewingswetgewing. Alle natuurlike plantegroei wat verwyder is en nie deel vorm van die voetspoor van die *'Hernubare energie struktuur'* nie, moet gerehabiliteer word in oorleg met 'n goedgekeurde rehabilitasie program spesifiek vir die area. Enige erosie moet beperk word en die rehabilitasie van hoë risiko erosie areas is noodsaaklik. Alle aansoeke moet bewys lewer dat alle negatiewe impakte en terugsette in ag geneem is vir *inter alia:* vleie/waterliggame, bedreigde ekosisteme, berge, riwwe en heuwels, kus-buffer, telekommunikasietorings, transmissietorings en kraglyne.

Instandhouding: Die eienaar is verantwoordelik vir die instandhouding van *'Hernubare energie struktuur'* of bybehorende strukture. Instandhouding sluit in, maar is nie beperk tot die verf, strukturele herstelwerk, en die instandhouding van sekuriteits- en veiligheidsmaatreëls. Die eienaar is verantwoordelik vir die koste van die instandhouding van die fasiliteit en enige toegangspaaie, tensy geag word as publieke weg, en vir die koste van herstelwerk van enige skade veroorsaak deur die konstruksie en bedryf van die fasiliteit.

Veranderings: Alle veranderings aan die *'Hernubare energie struktuur'* na afloop van die goedkeuring van die vergunningsgebruik benodig goedkeuring van die relevante owerheid binne die parameters van hierdie regulasies of indien wenslik, 'n afwyking.

Uitdiensstelling/verlating: Enige *'Hernubare energie struktuur'* wat die einde van sy bruikbare lewensduur bereik het of wat verlate is, moet verwyder word. *'Hernubare energie struktuur'* sal verlate geag word indien die fasiliteit nie operasioneel was vir een jaar nie. Wanneer 'n *'Hernubare energie struktuur'* geskeduleer is om uit diens gestel te word, of bedrywighede gestaak word of verlate is, moet die eienaar die relevante owerheid in kennis stel van die sluitingsdatum of voorgestelde sluitingsdatum en planne vir verwydering deur middel van geregistreerde pos. Die eienaar moet die fasiliteit en al sy dele verwyder binne 150 dae na datum van uitdiensstelling. Ten tye van die verwydering moet die perseel rehabiliteer word tot die toestand voor die oprigting van die fasiliteit. Uitdiensstelling bestaan onder andere uit die fisiese verwydering van alle wind turbines, strukture, toerrusting, sekuriteitsafskortings en transmissielyne vanaf die perseel; wegdoening van alle soliede en gevaarlike afval in oorleg met die provinsiale en plaaslike vullisverwyderingsregulasies, en die stabilisering en/of landskapering van die perseel om erosie te voorkom. Die bevoegde gesag mag die eienaar toestemming verleen om landskapering en ondergrondse fondasies agter te laat om erosie te voorkom en om nie die natuurlike plantegroei en habitat te versteur nie. Indien die eienaar versuim om die fasiliteit te verwyder of daardie gedeeltes wat buite gebruik is in ooreenstemming met hierdie regulasies binne 150 dae na afloop van verlating of buite diensstelling, is die bevoegde gesag magte om die perseel te betree en die fasiliteit te verwyder. Alle verwyderingskostes sal die verantwoordelikheid van die eienaar wees.

Bybehorende strukture:

- Alle bybehorende strukture tot 'n *'Hernubare energie struktuur'* moet onderworpe wees aan redelike regulasies rakende die omvang en hoogte van strukture en die bepaling van werfgrootte, terugset, oopruimte, parkering en gebou-oppervlakte vereistes.

- Alle bybehorende strukture, insluitend, maar nie beperk tot, toerustingskure, stoorfasiliteite, transformators en substasies, moet:

  – argitektonies aanpasbaar met mekaar wees, en

  – gestoor word binne die hernubare energie struktuurperseel.

- Bybehorende Strukture mag slegs vir die stoor van toerusting vir die betrokke perseel gebruik word.

- Bybehorende strukture moet afgeskerm word van sig deur middel van inheemse plantegroei en/of geplaas word ondergronds of verbind en gegroepeer om negatiewe visuele impakte te voorkom.

Enige kommentaar moet skriftelik ingedien word by die kantoor van die Direkteur: Omgewing en Ruimtelike Beplanning, Privaatsak X9086, Kaapstad of by Dorpstraat 1, Kaapstad voor of op Vrydag, 17 Junie 2011. Kommentaar kan ook gefaks word na (021) 483-4185 of e-pos na Ryan.Apolles@pgwc.gov.za.

WESTERN CAPE GAMBLING AND RACING BOARD

NOTICE

RECEIPT OF APPLICATION FOR FINANCIAL INTEREST

THE OFFICE OF THE WESTERN CAPE GAMBLING AND RACING BOARD HEREBY GIVES NOTICE THAT THE APPLICATION FOR A PROCUREMENT OF A FINANCIAL INTEREST IN RB SHELF (PTY) LTD, WHICH WAS PUBLISHED ON 18 MARCH 2011 WAS WITHDRAWN, AND A NEW APPLICATION WAS RECEIVED AS PER THE NOTICE BELOW

In terms of the provisions of Section 32(2) of the Western Cape Gambling and Racing Act, 1996 (Act 4 of 1996) (''the Act''), as amended, the Western Cape Gambling and Racing Board hereby gives notice that the following application for the procurement of a financial interest, as provided for in Section 58 of the Act, has been received:

Name of licence holder: R.B. Shelf 2 (Pty) Ltd

Registration number: 2007/024997/07

Current shareholding structure of licence holder: Oleg Panov (51%) Anarbek Zhauyrov (49%)

Name of applicant for procurement of financial interest in licence holder: Anarbek Zhauyrov

Percentage of financial interest to be procured by the applicant in the licence holder: 51%

All persons have the opportunity to object to or comment on the above applications. Where objections are lodged, the grounds on which such objections are founded, must be furnished. Where comment is furnished, full particulars and facts to substantiate such comment must be provided. The name, address and telephone number of the person submitting the objection or offering the comment must also be provided. Comments or objections must reach the Board not later than 16:00 on 3 June 2011.

Objections or comments must be forwarded to the Chief Executive Officer, Western Cape Gambling and Racing Board, PO Box 8175, Roggebaai 8012 or handed to the Chief Executive Officer, Western Cape Gambling and Racing Board, Seafare House, 68 Orange Street, Gardens, Cape Town or faxed to the Chief Executive Officer on fax (021) 422-2602 or e-mailed to estelle@wcgrb.co.za

13 May 2011 23237

WES-KAAPSE RAAD OP DOBBELARY EN WEDRENNE

KENNISGEWING

ONTVANGS VAN AANSOEK OM GELDELIKE BELANG

DIE KANTOOR VAN DIE WES-KAAPSE RAAD OP DOBBELARY EN WEDRENNE GEE HIERMEE KENNIS DAT ’N AANSOEK OM GELDELIKE BELANG IN RB SHELF (EDMS) BPK, WATOP 18 MAART 2011 GEPUBLISEER WAS ONTTREK IS, EN ’N NUWE AANSOEK ONTVANG IS SOOS HIERONDER AANGEDUI

Kragtens die bepalings van artikel 32(2) van die Wes-Kaapse Wet op Dobbelary en Wedrenne, 1996 (Wet 4 van 1996) (''die Wet''), soos gewysig, gee die Wes-Kaapse Raad op Dobbelary en Wedrenne hiermee kennis dat ’n aansoek om die verkryging van ’n geldelike belang, soos beoog in artikel 58 van die Wet, ontvang is:

Naam van lisensiehouer: R.B. Shelf 2 (Edms) Bpk

Registrasienommer: 2007/024997/07

Huidige aandelestruktuur van lisensiehouer: Oleg Panov (51%) Anarbek Zhauyrov (49%)

Naam van aansoeker om ’n geldelike belang in lisensiehouer: Anarbek Zhauyrov

Persentasie geldelike belang wat die aansoeker beoog om in lisensiehouer te bekom: 51%

Alle persone kry die geleentheid om beswaar teen of kommentaar ten opsigte van bogemelde aansoek aan te teken. In die geval van besware, moet die gronde waarop sodanige besware gebaseer is, verskaf word. Waar kommentaar verstrek word, moet die volle besonderhede en feite om sodanige kommentaar te staaf, voorsien word. Die naam, adres en telefoonnommer van die persoon wat beswaar wil maak of kommentaar wil lewer, moet ook voorsien word. Kommentaar of besware moet die Raad nie later nie as 16:00 op 3 Junie 2011 bereik.

Besware of kommentaar moet gerig word aan die Hoof-Uitvoerende Beampte, Wes-Kaapse Raad op Dobbelary en Wedrenne, Posbus 8175, Roggebaai 8012, of ingehandig word by die Hoof-Uitvoerende Beampte, Wes-Kaapse Raad op Dobbelary en Wedrenne, Seafare Huis, Oranjestraat 68, Tuine, Kaapstad 8001 of aan die Hoof-Uitvoerende Beampte gefaks word na (021) 422-2602 of per e-pos gestuur word aan estelle@wcgrb.co.za.

13 Mei 2011 23237

The "Provincial Gazette" of the Western Cape	Die "Provinsiale Koerant" van die Wes-Kaap
appears every Friday, or if that day is a public holiday, on the last preceding working day.	verskyn elke Vrydag of, as die dag 'n openbare vakansiedag is, op die laaste vorige werkdag.
Subscription Rates	***Tarief van Intekengelde***
R233,88 per annum, throughout the Republic of South Africa.	R233,88 per jaar, in die Republiek van Suid-Afrika.
R233,88 + postage per annum, Foreign Countries.	R233,88 + posgeld per jaar, Buiteland.
Selling price per copy over the counter R13,80	Prys per eksemplaar oor die toonbank is R13,80
Subscriptions are payable in advance.	Intekengeld moet vooruitbetaal word.
Single copies are obtainable at Room M21, Provincial Legislature Building, 7 Wale Street, Cape Town 8001.	*Los eksemplare* is verkrygbaar by Kamer M21, Provinsiale Wetgewing-gebou, Waalstraat 7, Kaapstad 8001.
Advertisement Tariff	***Advertensietarief***
First insertion, R33,00 per cm, double column.	Eerste plasing, R33,00 per cm, dubbelkolom.
Fractions of cm are reckoned as a cm.	Gedeeltes van 'n cm word as een cm beskou.
Notices must reach the Director-General not later than 10:00 on the last working day but one before the issue of the *Gazette*.	Kennisgewings moet die Direkteur-generaal uiterlik om 10:00 op die voorlaaste werkdag voor die uitgawe van die *Koerant* bereik.
Whilst every effort will be made to ensure that notices are published as submitted and on the date desired, the Administration does not accept responsibility for errors, omissions, late publications or failure to publish.	Hoewel alle pogings aangewend sal word om te sorg dat kennisgewings soos ingedien en op die verlange datum gepubliseer word, aanvaar die Administrasie nie verantwoordelikheid vir foute, weglatings, laat publikasies of versuim om dit te publiseer nie.
All correspondence must be addressed to the Director-General, PO Box 659, Cape Town 8000, and cheques, bank drafts, postal orders and money orders must be made payable to the Department of the Premier.	Alle briefwisseling moet aan die Direkteur-generaal, Posbus 659, Kaapstad 8000, gerig word en tjeks, bankwissels, posorders en poswissels moet aan die Departement van die Premier betaalbaar gemaak word.

Typeset and printed by Creda Communications —— www.creda.co.za —— 021 505 6100