



Western Cape Government • Wes-Kaapse Regering • URhulumente weNtshona Koloni

PROVINCE OF THE WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette Extraordinary

7280

Friday, 27 June 2014

Buitengewone Provinsiale Koerant

7280

Vrydag, 27 Junie 2014

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

CONTENTS

INHOUD

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

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

Page

Bladsy

PROVINCIAL NOTICE

PROVINSIALE KENNISGEWING

163	Cape Agulhas Municipality: Repeal and Replacement of Zoning Scheme Regulations in the Cape Agulhas Municipal Area	2
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

163	Kaap Agulhas Munisipaliteit: Herroeping en Vervanging van Skemaregulasies in the Munisipale Area van Kaap Agulhas	136
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

PROVINCIAL NOTICE

The following Provincial Notice is published for general information.

ADV. B. GERBER,
DIRECTOR-GENERAL

Provincial Building,
Wale Street
Cape Town.

P.N. 163/2014

PROVINSIALE KENNISGEWING

Die volgende Provinsiale Kennisgewing word vir algemene inligting gepubliseer.

ADV. B. GERBER,
DIREKTEUR-GENERAAL

Provinsiale-gebou,
Waalstraat
Kaapstad.

27 June 2014

PROVINCIAL NOTICE**CAPE AGULHAS MUNICIPALITY****REPEAL AND REPLACEMENT OF ZONING SCHEME REGULATIONS IN THE CAPE AGULHAS MUNICIPAL AREA**

In terms 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1985 (Ordinance 15 of 1985), the Minister of Local Government, Environmental Affairs and Development Planning has repealed the Scheme Regulations set out in paragraph 1 of **Schedule A** insofar as they apply to the Municipal area of the Cape Agulhas Municipality, and replaced them with the Scheme Regulations set out in **Schedule B**, which comes into effect on 30 June 2014.

SCHEDULE A

1. The following Zoning Scheme Regulations, as amended, are repealed and/or withdrawn:
 - 1.1 The Zoning Scheme Regulations promulgated in terms of section 7(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) in Provincial Notice No. 1047/1988 as published in *Provincial Gazette* No. 4563 of 5 December 1988, where they are applicable to the Cape Agulhas Municipal area.
 - 1.2 The Zoning Scheme Regulations promulgated in terms Section 8 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) in Provincial Notice No. 1048/1988 as published in *Provincial Gazette* No. 4563 of 5 December 1988, where they are applicable to the Cape Agulhas Municipal area.

SCHEDULE B

Cape Agulhas Integrated Zoning Scheme Regulations

FINAL

Cape Agulhas Municipality Integrated Zoning Scheme

March 2014



KAAP AGULHAS MUNISIPALITEIT
CAPE AGULHAS MUNICIPALITY
U MASIPALA WASECAPE AGULHAS

SCHEDULE

CAPE AGULHAS ZONING SCHEME

ARRANGEMENT OF REGULATIONS

PART ONE: INTRODUCTION

CHAPTER 1	INTERPRETATION AND APPLICATION	1
1.	Definitions and interpretation	1
2.	Commencement.....	14
3.	Effect of Regulations	14
CHAPTER 2	PURPOSE AND STRUCTURE OF ZONING SCHEME	15
4.	Composition of Zoning Scheme	15
5.	Area of application.....	15
6.	General purpose and objectives	15
7.	Repeal of existing schemes.....	15
CHAPTER 3	ZONES AND USE CATEGORIES	16
8.	Use zones	16
9.	Overlay zones	16
10.	Register	16
11.	Zoning maps	17
12.	Rezoning, departures and consents on the basis of the previous zoning	17
13.	Rezoning, departures and consents on the basis of an existing lawful use	18
14.	Determination of lawful use of land for rezoning purposes	18
15.	Determination and revision of urban edge.....	18
CHAPTER 4	TYPES OF LAND USE RIGHTS	20
16.	Prohibition on use of land contrary to zoning.....	20
17.	Primary uses	20
18.	Consent uses	20
19.	Special uses.....	20
20.	Departures.....	20
21.	Temporary use permit.....	20
22.	Non-conforming buildings, infrastructure and uses	21
CHAPTER 5	LAND USE CONTROL PROCEDURES.....	22
23.	Making an application	22
24.	Applying for the determination of use rights	23
25.	Pre-application consultation	23
26.	Site development plans.....	24
27.	Visual impact assessment	25
28.	Environmental management plans	25
29.	Publishing in the press	26
30.	Public notices	26
31.	Exemptions.....	27
32.	Publication in the <i>Provincial Gazette</i>	27
33.	Service of notices	27
34.	Proof of advertising	27
35.	Public participation and public meetings.....	27
36.	Petitions.....	28
37.	Response to comments and objections	28
38.	Consideration of environmental and heritage impact assessment reports	28
39.	Considerations in deciding applications.....	28
40.	Decisions on applications	29

41.	Notification of decision on application.....	29
42.	Suspension of approvals pending appeals.....	30
43.	Conditions of approval	30
44.	Consent use and departure approvals	30
45.	Access to information.....	31
46.	Appeals	31
47.	Validity of Regulations.....	32
48.	Validity of acts	32
CHAPTER 6 COMPLIANCE AND ENFORCEMENT		33
49.	Compliance with Zoning Scheme	33
50.	Offences and penalties	33
51.	Enforcement directive	33
52.	Hearings	33
53.	Decisions of the committee.....	34
54.	Right of entry	35
CHAPTER 7 METHODOLOGIES FOR MEASUREMENT AND CALCULATION		36
55.	Appointment of registered surveyor.....	36
56.	General principles	36
57.	Natural level of the ground.....	36
58.	Height.....	36
59.	Distances between points.....	37
60.	Boundary opposite.....	37
61.	Corner properties	37
62.	Panhandle properties.....	38
63.	Floor space.....	38
64.	Coverage.....	38
CHAPTER 8 GENERAL STANDARDS.....		39
65.	Building lines	39
66.	Off-street parking requirements	39
67.	Alternative parking requirements	40
68.	Additional parking and site access requirements	41
69.	Parking layout plan.....	42
70.	Motorcycle and bicycle spaces	42
71.	Parking for the physically disabled.....	42
72.	Combined parking requirements	43
73.	Loading and off-loading facilities.....	43
74.	Garages, carports and parking areas	43
75.	Second dwelling units and double dwelling houses	44
76.	Letting of rooms.....	44
77.	Occupational practice.....	45
78.	Guest accommodation	45
79.	Day care centres	46
80.	House shops	46
81.	Freight containers and portable buildings.....	47
82.	House taverns	47
83.	Preservation of trees	48
84.	Keeping of animals in residential zones	48
85.	External appearance of buildings	48
86.	Combined use buildings.....	49
87.	Earth banks and retaining structures	49
88.	Rooftop base station and transmission tower as primary use	49
89.	Rooftop base station and transmission tower as consent use.....	49
90.	Decommissioned antennae, rooftop base stations or transmission towers.....	50
91.	Domestic satellite dish antenna systems.....	50
92.	Retirement village.....	50

CHAPTER 9 SINGLE RESIDENTIAL.....	51
93. Designation	51
94. Purpose of the zone.....	51
95. Policy guidelines.....	51
96. Land use within zone	51
97. Development rules	52
98. Building line	52
99. Minimum subdivision area	52
100. Maximum density	52
101. Window and door placement	52
102. Rainwater harvesting	53
103. Renewable energy	53
CHAPTER 10 MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL	54
104. Designation	54
105. Purpose of the zone.....	54
106. Policy guidelines.....	54
107. Land use within zone	54
108. Development rules	54
109. Building line	55
110. Open space.....	55
111. Service yard	55
112. Internal road width.....	55
113. Proximity of medium density residential schemes.....	55
114. Minimum property size.....	56
115. Site development plan	56
116. Homeowners' association.....	56
117. Occupational practice.....	56
CHAPTER 11 HIGH DENSITY RESIDENTIAL	57
118. Designation	57
119. Purpose of the zone.....	57
120. Policy guidelines.....	57
121. Land use within zone	57
122. Development rules	57
123. Open space.....	58
124. Minimum property size.....	58
125. Site development plan	58
126. Homeowners' association.....	58
127. Group housing, town housing, retirement village	58
128. Institutional building, place of instruction, place of assembly	58
129. Occupational practice.....	58
130. Business.....	59
CHAPTER 12 ESTATE HOUSING	60
131. Designation	60
132. Purpose of the zone.....	60
133. Policy guidelines.....	60
134. Land use within zone	60
135. Development rules	60
136. Locational requirements.....	60
CHAPTER 13 INCREMENTAL HOUSING.....	61
137. Designation	61
138. Purpose of the zone.....	61
139. Land use within zone	61
140. Development rules	62
141. Parking and access.....	62

CHAPTER 14 BUSINESS	63
142. Designation	63
143. Purpose of the zone	63
144. Land use within zone	63
145. Development rules	63
146. Canopy or balcony projection	64
147. Building projection over the street boundary	64
148. Street corners	64
149. Façades	64
150. Screening	64
151. Site development plan	64
152. Place of assembly, place of instruction, place of worship	65
153. Visual impact assessment	65
CHAPTER 15 LOCAL BUSINESS.....	66
154. Designation	66
155. Purpose of the zone	66
156. Land use within zone	66
157. Development rules	66
158. Canopy or balcony projection	67
159. Building projection over the street boundary	67
160. Street corners	67
161. Façades	67
162. Screening	67
163. Site development plan	67
164. Place of assembly, place of instruction, place of worship	68
CHAPTER 16 SERVICE BUSINESS.....	69
165. Designation	69
166. Purpose of the zone	69
167. Land use within zone	69
168. Development rules	69
169. Lateral building lines.....	69
170. Rear building line.....	69
171. Boundary walls	70
172. Screening	70
173. Environmental management plan.....	70
174. Site development plan	70
175. Place of worship, place of instruction.....	70
CHAPTER 17 SERVICE STATION.....	71
176. Designation	71
177. Purpose of the zone	71
178. Land use within zone	71
179. Development rules	71
180. Site access requirements.....	71
181. Screening	72
182. Alternative development rules.....	72
CHAPTER 18 INDUSTRY	73
183. Designation	73
184. Purpose of the zone	73
185. Land use within zone	73
186. Development rules	73
187. Lateral building lines.....	73
188. Rear building line.....	74
189. Boundary walls	74
190. Screening	74
191. Accommodation incidental to industry and warehouses	74

192. Place of assembly, place of worship, place of instruction	74
193. Environmental management plan.....	74
194. Site development plan	74
CHAPTER 19 NOXIOUS INDUSTRY	75
195. Designation	75
196. Purpose of the zone	75
197. Policy Guidelines.....	75
198. Land use within zone	75
199. Development Rules.....	75
200. Boundary walls.....	75
201. Screening	75
202. Environmental management plan.....	75
203. Site development plan	76
CHAPTER 20 MINING.....	77
204. Designation	77
205. Purpose of the zone.....	77
206. Land use within zone	77
207. Application requirements	77
208. Site development plan	77
209. Operational requirements	77
CHAPTER 21 CIVIC AND SOCIAL	79
210. Designation	79
211. Purpose of the zone.....	79
212. Land use within zone	79
213. Development rules.....	79
214. Site development plan	79
215. Environmental management plan.....	80
CHAPTER 22 AUTHORITY USAGE	82
216. Designation	82
217. Purpose of the zone.....	82
218. Land use within zone	82
219. Development rules	82
CHAPTER 23 TRANSPORT USAGE.....	83
220. Designation	83
221. Purpose of the zone.....	83
222. Land use within zone	83
223. Development rules	83
224. Air rights and underground rights.....	83
CHAPTER 24 STREETS	84
225. Designation	84
226. Purpose of the zone.....	84
227. Land use within zone	84
228. Street vendors.....	84
229. Construction and deposit of materials	84
230. Air rights and underground rights.....	84
231. Proposed public street, street widening and street closure.....	84
CHAPTER 25 PARKING	86
232. Designation	86
233. Purpose of the zone.....	86
234. Land use within zone	86
235. Development Rules.....	86

CHAPTER 26 NATURE CONSERVATION AREA	87
236. Designation	87
237. Purpose of the zone	87
238. Land use within zone	87
239. Additional Conditions	87
240. Development Rules.....	87
241. Dwelling unit density.....	87
242. Environmental management plan.....	87
243. Site development plan	87
244. Visual impact assessment	87
CHAPTER 27 OPEN SPACE.....	88
245. Designation	88
246. Purpose of the zone	88
247. Land use within zone	88
248. Development rules	88
249. Informal trading	88
250. Use of public space for assembly	88
251. Facilities for informal trading, public ablution facilities, institutional buildings and places of assembly	89
252. Cemeteries	89
253. Environmental management plan.....	89
254. Site development plan	89
255. Visual impact assessment	89
256. Use of public space for parking.....	89
CHAPTER 28 RESORT.....	90
257. Designation	90
258. Purpose of the zone.....	90
259. Policy Guidelines.....	90
260. Land use within zone	90
261. Development rules	90
CHAPTER 29 AGRICULTURE	91
262. Designation	91
263. Purpose of the zone.....	91
264. Land use within zone	91
265. Additional requirements	91
266. Development rules	92
267. Minimum subdivision.....	92
268. Farm worker accommodation	92
269. Service industry.....	92
270. Environmental management.....	92
271. Site development plan	92
272. Special provisions applying to a renewable energy structure	93
CHAPTER 30 AGRICULTURAL PROCESSING.....	96
273. Designation	96
274. Purpose of the zone.....	96
275. Land use within zone	96
276. Development rules	96
277. Additional conditions	96
278. Site development plan	97
279. Environmental management plan.....	97
280. Visual impact assessment	97
281. Rainwater harvesting	97
282. Renewable energy	97
CHAPTER 31 SMALLHOLDING	98
283. Designation	98

284. Purpose of the zone	98
285. Land use within zone	98
286. Development Rules.....	98
287. Minimum subdivision size	98
288. Screening	98
289. Site development plans.....	99
290. Visual impact assessment	99
291. Rainwater harvesting	99
292. Renewable energy	99
CHAPTER 32 UNDETERMINED	100
293. Designation	100
294. Purpose of the zone.....	100
295. Land use within zone	100
296. Development rules	100
CHAPTER 33 SPECIAL	101
297. Designation	101
298. Purpose of the zone.....	101
299. Land use within zone	101
300. Development rules	101
CHAPTER 34 SUB-DIVISIONAL AREA.....	102
301. Designation	102
302. Purpose of the zone.....	102
303. Development rules	102
CHAPTER 35 HERITAGE CONSERVATION OVERLAY ZONE.....	103
304. Designation	103
305. Purpose of the zone.....	103
306. Designation of a heritage conservation overlay area	103
307. Guidelines for heritage conservation areas	103
308. Development rules	103
309. Advisory committee.....	103
CHAPTER 36 SCENIC DRIVE OVERLAY ZONE.....	104
310. Designation	104
311. Purpose of the zone.....	104
312. Designation of a scenic drive overlay area	104
313. Management provisions for scenic drive areas	104
314. Development rules	104
315. Height	105
316. Buffer areas.....	105
317. Parking areas	105
318. Land alongside a scenic drive.....	106
319. Exterior lighting.....	106
320. Earthworks	106
CHAPTER 37 URBAN RENEWAL OVERLAY ZONE.....	107
321. Designation	107
322. Purpose of the zone.....	107
323. Designation of an urban renewal overlay area	107
324. Land use within zone	107
325. Development rules	107
326. Types of incentives	107
CHAPTER 38 URBAN EDGE OVERLAY ZONE.....	108
327. Designation	108
328. Purpose of the zone.....	108

329. Components of the Urban Edge Overlay Zone	108
330. Development rules	108
CHAPTER 39 INTERMEDIATE HOUSING OVERLAY ZONE.....	109
331. Designation	109
332. Purpose of the zone	109
333. Designation of an intermediate housing overlay area	109
334. Land use within zone	109
335. Development rules	110
336. Parking and access.....	110
CHAPTER 40 LOCAL AREA OVERLAY ZONE.....	111
337. Designation	111
338. Purpose	111
339. Development Rules.....	111
CHAPTER 41 SUB-DIVISION OF LAND.....	112
340. Subdivision applications.....	112
341. Granting of subdivision.....	112
342. Refusal of subdivision	112
343. Minimum subdivision size	112
344. Subdivision permitting attached dwelling units	112
345. Utility services.....	112
346. Bank stability	113
347. Application of development rules to consolidated land units.....	113
348. Additional development rules.....	113
349. Application of additional development rules	113

PART ONE: INTRODUCTION

CHAPTER 1 INTERPRETATION AND APPLICATION

Definitions and interpretation

1. (1) In these Regulations, unless inconsistent with the context -

"4x4 trail" means a series of roads, tracks and routes, designed for use by off-road vehicles as a recreational or adventure facility, and includes buildings normally required for the administration and maintenance thereof, but does not include holiday accommodation or tourist facilities;

"abattoir" means a place where livestock or poultry is slaughtered and prepared for distribution to butcher shops and food markets;

"advertise", in addition to the meaning contained in the Ordinance, means taking measures required by the Municipality to bring a matter to the attention of persons who may have an interest in, or be affected by, that matter, and may include: serving a notice; publishing a notice in the *Provincial Gazette*; publishing a notice in the press, holding public meetings and radio broadcasts; and 'advertising' and 'advertisement' have corresponding meanings;

"advertisement" when used in the context of outdoor advertising, means any visible representation of a word, name, letter, figure or object or of an abbreviation of a word or name, or any sign or flag or banner or symbol or light, which is not intended solely for illumination or warning against danger;

"agriculture" means:

- (a) the cultivation of land for raising crops and other plants, including plantations, and
- (b) the breeding of animals, including:
 - (i) any form of farming activity, for example stock, bee or bird farming;
 - (ii) any stud farm;
 - (iii) running a game farm on an extensive basis, and
 - (iv) natural veld;

and comprise only those activities and buildings that directly relate to the main farming activities on the farm, but do not include abattoirs, intensive animal farming, aquaculture or defined consent uses;

"agricultural industry" means 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, provided that the Municipality may determine the measure of proximity, and includes wineries and farm packing stores, but does not include service trades;

"antenna" means any system of wires, poles, rods, reflective surfaces or similar devices, used to transmit or receive electronic communication signals or electromagnetic waves;

"application" means an application under the Ordinance or these Regulations for an authorisation or consent from the Municipality, and without limitation includes any application referred to in Regulation 23(1), and **"applicant"** has a corresponding meaning;

"aquaculture" means the cultivation and breeding of water-flora and fauna, and the harvesting thereof, -

- (a) in artificially-built dams or holdings tanks, or
- (b) suspended from rafts in natural rivers or dams,

for commercial purposes;

"authority usage" means a use which is practised by or on behalf of authority or public body, 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:

- (a) the State, such as a military training centre and installation, police station, correctional institution or jail;

- (b) the Provincial Government, such as a road station and road camp;
- (c) the Municipality, 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
- (d) a public utility, such as a telecommunication facility;

“balcony” means 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;

“Biodiversity Act” means the National Environmental Management: Biodiversity Act, 2004 (Act 10 of 2004);

“bio-region” means an identifiable geographical area that contains one or more ecosystems, which functions as a relatively self-sustaining community, and is characterised by specific landforms, vegetation, or human culture and history, and includes a bio-region declared in terms of Section 40 of the Biodiversity Act, 2004 (Act 10 of 2004);

“bio-regional planning” means the planning of human activities within the context of a bio-region that:

- (a) prioritises maintaining and enhancing the functioning of the life-supporting functions of the bio-region;
- (b) takes account of the specific natural and cultural characteristics of the bio-region, and
- (c) aims to define and implement development options that ensure that human needs are met in an ecologically sustainable way;

“boat launching facility” means a public or private facility, which is designed to accommodate the launching or landing of watercraft, consisting of a slipway, and may include parking spaces for vehicles;

“bottle store” means an establishment where the dominant use is the retail sale of alcoholic beverages for consumption off the property, and includes an off-sales facility which is under the same management as a licensed hotel;

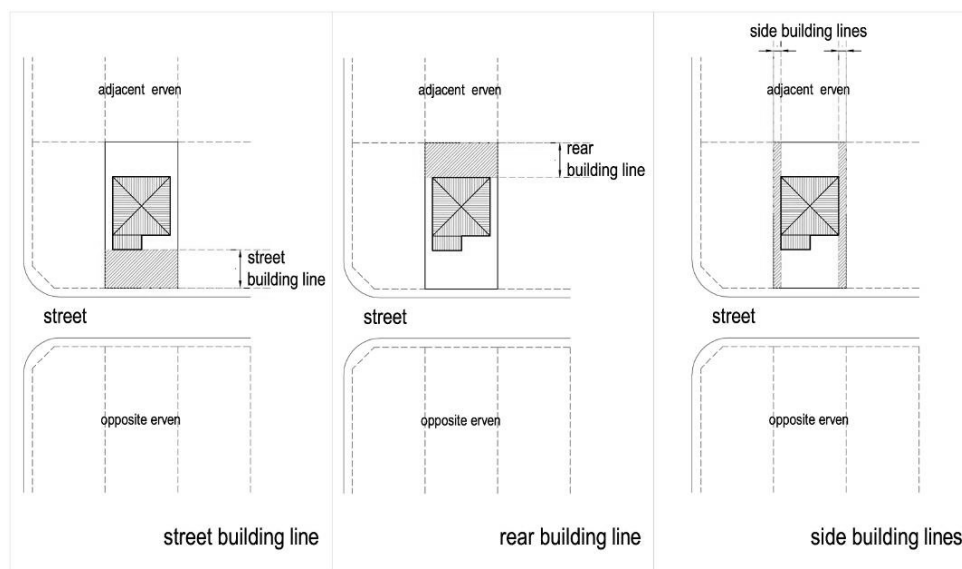
“builder’s yard” means a property which is used for the storage of material and equipment which:

- (a) is required for or is normally used for construction work;
- (b) was obtained from demolitions of structures or excavations of ground, or
- (c) 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;

“building” without in any way limiting its ordinary meaning, includes:

- (a) any roofed structure;
- (b) any external stairs or landings of a building and any gallery, canopy, balcony, stoep, verandah, porch or similar feature of a building;
- (c) any walls or railings enclosing any feature referred to in (b), and
- (d) any other portion of a building;

“building line” means 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;



“business premises” means a building or property 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, institutional building, service station, motor repair garage, spray painting and motor vehicle body repair shop, industry, industrial hive, noxious trade, risk activity, restaurant, pornographic entertainment business or bottle store;

“camping site” means a property or part thereof in which tents or caravans are utilised for accommodation for visitors, and includes ablution, cooking and other facilities for the use of such visitors;

“canopy” means a cantilevered or suspended roof, slab or covering (not being the floor or balcony) projecting from the wall of a building;

“caravan” means a vehicle which has been equipped or converted for living or sleeping purposes and which can be readily moved;

“caravan park” means land for the parking of caravans for short-term holiday accommodation and includes ablution, cooking and other facilities for the use of occupants of the caravans;

“carport” means a roofed structure for the housing of motor vehicles which is open at the entrance and at least on one other side;

“cemetery” means a place where the dead are buried and may include buildings that are necessary for the administrative and clerical uses associated therewith, but does not include a crematorium;

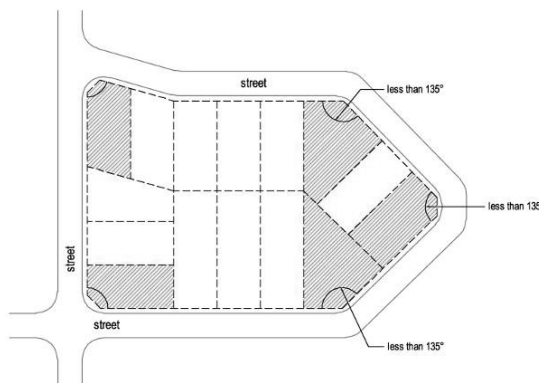
“commercial kennel” means kennel services for dogs, cats and similar animals and includes commercial breeding, boarding kennels, pet motels and dog training centres;

“conference facility” means 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;

“consent” means special permission granted by the Municipality, after due consideration of all relevant facts and after a reasonable and lawful process has been followed, in terms of which a specific type of land use or activity is permitted, in addition to the primary use rights applicable to the property concerned;

“**consent use**” in relation to a particular zone, means an additional use right or a variation of a development management provision that is permitted in terms of the rules that apply to that particular zone, only with the prior consent of the Municipality;

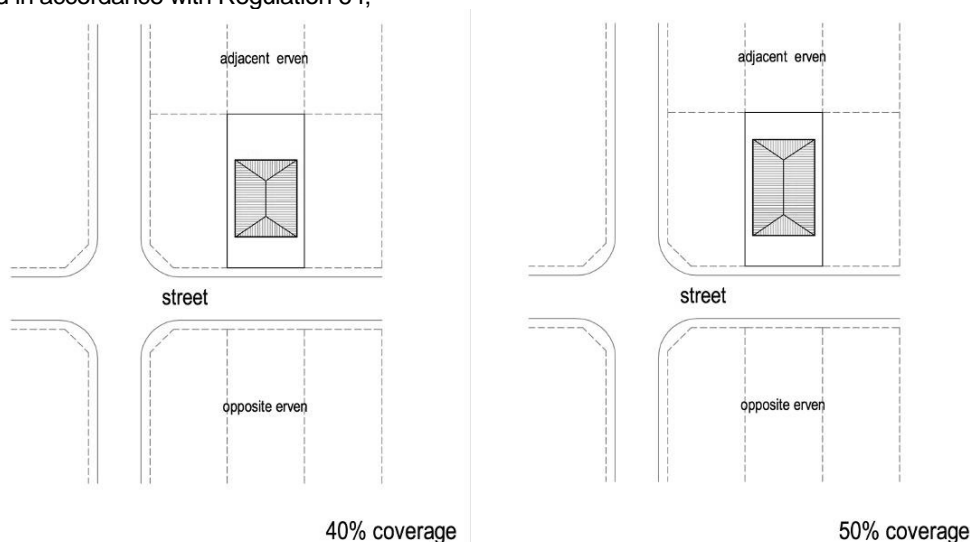
“**corner property**” means any land unit that has at least two contiguous sides abutting upon one or more streets, and where the interior angle between those two sides as determined in accordance with Regulation 61 is less than 135 degrees;



corner properties

“**Council**” means the Municipal Council, as referred to in section 157(1) of the Constitution of the Republic of South Africa, 1996 (Act 108 of 1996), of the Cape Agulhas Municipality; and includes the municipal manager, another official, or a committee where the relevant official or committee has received delegated authority to decide a matter on behalf of the Council;

“**coverage**” means the percentage of the net area of a land unit that is, or may be, covered by buildings, calculated in accordance with Regulation 64;



“**crèche**” means a facility for the day care of young children in the absence of their parents, and may provide care for more children than are permitted at a day care centre;

“**crematorium**” means a building where the dead are reduced to ash, and includes facilities for associated religious and administrative functions;

“**cultural heritage**” means any place or object of cultural significance and the intangible aspects of inherited culture and includes all archaeological artefacts, palaeontological material and heritage resources and living heritage, as defined in Section 2 of the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999);

“day care centre” means 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 no more than 15 children shall be registered at the centre at a time, or on the property at any time.

“declared road” means a road proclaimed in terms of the Roads Ordinance, 1976 (Ordinance 19 of 1976);

“departure”, means:

- (a) an altered development rule –
 - (i) imposed in terms of Section 15(1) of the Ordinance, and authorised by the Municipality in terms of Section 20(1)(b) of these Regulations;
 - (ii) imposed in terms of a condition by virtue of any provision of the Ordinance
 - (iii) that is legal in terms of any other provision of the Ordinance, or
- (b) a use right granted on a temporary basis in terms of Section 15 of the Ordinance and authorised by the Municipality in terms of Section 20(1)(a) of these Regulations;

“development rule” means a rule that regulates the use or development of land within a particular zone or area that is imposed by the Ordinance, these Regulations or in terms of an authorisation issued by the Municipality under these Regulations;

“double dwelling house” means a building designed as a single architectural entity, containing two dwelling units on one land unit;

“dwelling house” means a building containing only one dwelling unit;

“dwelling unit” means 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 with a dwelling unit;

“ecologically sustainable development” means using, conserving and enhancing the environment so that ecological processes on which life depends, are maintained, people are able to enjoy a good quality of life now and in the future, and the well-being of the whole community is improved;

“environment” has the same meaning as in the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998);

“erf” has the same meaning as land unit;

“environmental management plan” means an operational plan which organises and co-ordinates mitigation, rehabilitation and monitoring measures in order to guide the implementation of a development and its on-going maintenance after implementation;

“family” means:

- (a) a single person maintaining an independent household, or
- (b) two or more persons directly related by blood, marriage or a life partnership maintaining a common household, or
- (c) no more than five unrelated persons maintaining a common household;

“farm shop” means a building, located on a farm, used to sell goods to employees of the farm or to the general public;

“farm stall” means a building, located on a farm, used to sell products produced and processed on the farm to the general public;

“farm worker accommodation” means dwelling units provided for persons engaged in *bona fide* farming activities or retired persons previously engaged in *bona fide* farming activities on the property;

“flats” means a building of more than one storey containing two or more dwelling units, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith; but not including double dwelling houses and group 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 Municipality, in a building approved for other purposes than for flats;

“floor” means the inner, lower surface of a room, garage or basement and includes a terrace or atrium to which the occupants of a building have access;

“floor factor” means 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 multiplication of the floor factor by the net erf area;

“floor space” in relation to a building means the total area of all floors of a building, which is covered by a slab, roof or projection, calculated in accordance with Regulation 63;

“freight container” means a standardised, reusable vessel that was originally, specifically or formerly designed for or used in the packing, shipping, movement or transportation of freight, articles, goods or commodities, and/or designed for or capable of being mounted or moved on a rail car, and/or designed for or capable of being mounted on a chassis for movement by truck trailer or being loaded on a ship;

“funeral parlour” means property where the dead are prepared for burial or cremation and includes facilities for associated administrative and religious functions, but does not include a crematorium;

“gambling machine” means any electronic or electromechanical device, contrivance or machine which, upon insertion of a coin, token or similar object, or upon payment of any consideration, is available to be played or operated, and the playing or operation of which, whether by reason of skill of the operator or as a result of chance, or both, may entitle the person playing or operating the machine or any other person, to receive cash or anything of value;

“garage” means a building for the storage of motor vehicles, but does not include a motor repair garage or service station;

“greenhouse” means 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;

“gross leasable area” or **“GLA”** means 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 shall exclude toilets, lift shafts, service ducts, vertical penetrations of floors, interior parking and loading bays;

“group housing” and **“group housing scheme”** means a group of separate and/or linked dwelling units where every dwelling unit has a ground floor; and which 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;

“guest accommodation” means a dwelling house which is used for the purpose of letting individual rooms for residential transient accommodation, with or without meals, provided that:

- (a) the property is retained in a form which can easily be reused by a family as a single dwelling house, and
- (b) all amenities and provision of meals shall be for the sole benefit of *bona fide* guests;

“gymnasium” means an establishment, operated for profit, providing space or facilities for physical exercise or for participation in sports activity;

“habitable room” means a bedroom, living room, lounge, dining-room, study, and any other room which is used for human habitation or recreation, but excludes a kitchen or bathroom or a storeroom not exceeding 5m²;

“holiday accommodation” means premises used for holiday or recreational purposes, whether in private or public ownership, which:

- (a) consists of a single enterprise in which accommodation is supplied by means of short term rental or time sharing only, and
- (b) may include the provision of a camping site and caravan park;
- (c) may also include a restaurant and indoor and outdoor recreational facilities for *bona fide* guests, but
- (d) does not include a hotel;

“hotel” means property used as a temporary residence for transient guests, where lodging and meals are provided, and may include:

- (a) a restaurant or restaurants;
 - (b) associated conference and entertainment facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the property as a hotel;
 - (c) premises for the rendering of personal services such as a beauty salon, and
 - (d) premises which are licensed to sell alcoholic beverages for consumption on the property,
- but excludes an off-sales facility, kitchens in hotel rooms or suites, and dwelling units;

“house shop” means the land use of 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;

“house tavern” means 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 property, provided that the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family;

“industry” means a property, which in the Municipality's opinion:

- (a) is used as a factory and in which 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, but excluding spray painting related to motor vehicles or parts of motor vehicles), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, chilled, frozen or stored in cold storage;
- (b) includes an office, caretaker's quarters or other use which is subservient and ancillary to the use of the property as a factory, but does not include a noxious trade;

“informal trading” means the land use of legal selling of products in areas demarcated by the Municipality specifically for these purposes such as markets, and demarcated areas in the business district;

“institutional building” means a building, or portion of a building or property, 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, or a hospital, sanatorium, dispensary, or clinic for the treatment of infectious or contagious diseases or premises licensed under the Mental Health Act, 1973 (Act 18 of 1973) for the detention of mentally disordered persons, or a mental hospital.

“integrated development plan” means the integrated development plan of the Municipality prepared in accordance with Chapter 5 of the Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000);

“intensive animal farming” means the breeding, feeding and keeping of animals or poultry within confined pens or buildings on an intensive basis for commercial purposes;

“intensive horticulture” means the cultivation of plants under a roof, or in greenhouses for commercial purposes;

“kitchen” means a room or part of a room equipped for the preparation and cooking of meals;

“land” means that part of the earth situated within the municipal area, and includes:

- (a) submerged areas, soil, sub-soil, and minerals;

- (b) buildings and other structures and fixtures that are permanently attached to the surface of the earth;
- (c) the atmosphere, water, living organisms and any other aspect of the environment that is beneath, in, or above the surface of the earth within the municipal area, and
- (d) any cultural heritage on, or associated with a place within the municipal area;

“land management objective” in respect of defined area or category of land, means an objective that has been established in national or provincial legislation or a statutory plan, in order –

- (a) to promote the wise use of that land;
- (b) to define the purpose of management interventions in respect of that land; and
- (c) to assist in monitoring and evaluating the implementation of government policies, and progress towards achieving ecologically sustainable development;

“land unit” means a portion of land registered or capable of being registered in a deeds registry;

“landscape plan” means a plan indicating detailed landscape proposals including walkways, paving, planting, water features, recreational areas, engineering services and any other such land uses;

“landscaping” means 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 property, as well as promoting the reduction of noise pollution, storm water runoff, air pollution, visual pollution or light glare;

“lateral boundary” means a boundary of a land unit other than the street boundary or the rear boundary;

“letting of rooms” means the provision of bedroom accommodation to lodgers for payment, and the services ordinarily related to such accommodation, and ‘lodger’ and ‘lodging’ has a corresponding meaning;

“light industry” means a property used or intended to be used as a bakery, laundry, dry-cleaning works, light engineering works and small repairs work, provided that the Municipality shall determine whether or not any such use as applied for shall be classified as light industrial at the time that an application is made for development, building alterations or extensions;

“loading bay” means an area which is clearly demarcated for loading and off-loading of goods from commercial vehicles;

“mining” means the extraction of raw materials from the earth, whether by means of surface or underground methods, and includes, but is not limited to, the removal of stone, sand, clay, kaolin, ores, minerals, gas and precious stones;

“motor repair garage” means a property for trading in motor vehicles, oil, tyres or motor spares, the repair or overhauling of motor vehicles or washing of vehicles, but does not include spray-painting, panel beating, blacksmithery, body work or the retail supply of fuel for the use of motor vehicles;

“Municipality” means the Cape Agulhas Municipality;

“municipal area” means the geographical area over which the Municipality has jurisdiction;

“Municipal Manager” means the Municipal Manager of the Municipality, or an official, acting under delegated powers, charged with the responsibility to administer these Regulations;

“Municipal Systems Act” means the Local Government: Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000);

“National Building Act” means the National Building Regulations and Building Standards Act, 1977 (Act 103 of 1977);

“National Environmental Management Act” means the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998);

“National Heritage Resources Act” means the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999);

“natural level of the ground” means the level of the land surface on a land unit in its unmodified state, or in a state which has been graded, with the Municipality's approval, for the purposes of development, as determined in accordance with Regulation 57;

“nature conservation” means the use and management of land with the objective of preserving the natural bio-physical characteristics of that land, such as the flora and fauna, but does not include tourist facilities;

“nature conservation area” means an area that has official status as a conservation area and that is being managed in terms of a long term environmental management plan that has been approved by the relevant conservation authority;

“net area” in relation to a land unit means the total area of the land unit excluding any area reserved for public streets, roads or road-widening purposes, and 'net erf area' has a corresponding meaning;

“non-conforming use” means a use of property that was lawful before the commencement date, but which does not conform to the development rules stipulated in these Regulations.

“noxious trade” means 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 Municipality to be a potential source of danger, nuisance or offence to the general public or persons in the surrounding area or which constitutes a health hazard in terms of the Public Health Act, 1997 (Act 63 of 1997), or the operation of a scheduled process as defined in Section 1 of the Explosives Act, 1956 (Act 26 of 1956);

“occupational practice” means the undertaking of an occupation or enterprise in a dwelling unit used predominantly for the living accommodation of a single family, by one or more persons who live in that dwelling unit, but excludes the retailing of products not manufactured on the premises and any wholesale business;

“open space” means land which has been reserved or is used for either passive or active recreation and provides major or minor recreational facilities, and it includes a park, garden, playground, sportsfield, promenade, pavilion, public square, picnic area, pedestrian area and beach, or land used for nature conservation;

“Ordinance” means the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) of the Western Cape Province or any successive legislation governing town planning and land use management in the Western Cape Province and includes regulations made under the Ordinance or any successive legislation;

“outbuilding” means a structure, whether attached to or separate from the main unit, which is designed to be utilized for the garaging of motor vehicles and for storage purposes in so far as these uses are usually and reasonably required in connection with the main structure, and may include two habitable rooms with one bathroom, but does not include a second dwelling;

“overlay zone” means a zone referred to in Regulation 9 that is applied in addition to an existing zone and which varies or adds to the development rules imposed by the underlying zoning, and 'overlay zoning' has a corresponding meaning;

“panhandle property” means an erf that is configured with a narrow panhandle portion forming an access corridor to the bulk of the erf which is located behind the bulk of other erven or land units;

“pergola” means any unroofed horizontal or approximately horizontal grille or framework, such that the area in the horizontal projection of the solid portions thereof does not exceed 25% of the total area thereof;

“parking bay” means an area measuring not less than 5,0m x 2,5m for perpendicular parking and 6,0m x 2,8m 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 Municipality;

“place of assembly” means a place which serves the social and community needs of inhabitants, which may attract people in relatively large numbers and which is not predominantly a commercial enterprise; including a civic hall, concert hall, indoor sports centre and club house, but does not include a place of entertainment or conference facility;

“place of entertainment” means a place used predominantly for commercial entertainment which may attract relatively large numbers of people, operate outside normal business hours or generate noise from music or revelry on a regular basis; including a cinema, theatre, amusement park, dance hall and nightclub;

“place of instruction” means a place for education at pre-school, school or post school levels, including a crèche, nursery school, primary school, secondary school, college, university and research institute, and associated uses such as boarding hostels; or a civic facility for the promotion of knowledge to the community such as a public library, public art gallery or museum; or a place of instruction in sport where the main objective is instruction as opposed to participation by the public as either competitors or spectators; but excludes a reformatory, commercial conference facility or in-house business training centre;

“place of worship” means a church, synagogue, mosque, temple, chapel or other place for practicing a faith or religion, and includes associated uses such as a religious leader's dwelling, office and place for religious instruction but does not include a funeral parlour, cemetery or crematorium;

“plant nursery” means a property which is used for the sale of plants, gardening products and gardening equipment;

“portable building” means any prefabricated structure assembled off-site and delivered to the site as a complete unit or a building purchased in kit form and assembled on-site, which can be moved without disassembly to another location;

“pornographic entertainment business” means the selling or hiring out of items with pornographic elements, such as books, films, videos or photographs, or the offering of live or recorded performances with pornographic elements; it includes an escort agency, as well as a massage parlour other than a massage establishment used for medical, sport or gymnasium purposes;

“primary use” in relation to a particular zone means a use to which land within that zone may be put without the consent of the Municipality, as listed in respect of each zone in Part Five of these Regulations first being obtained;

“private open space” means land which is in private ownership or municipal property that is leased on a long term basis, and that is used primarily as a private site for outdoor sports, play, rest or recreation, or as a park or nature area; and includes associated buildings, infrastructure and uses;

“private parking” means property which is reserved for parking purposes, if such parking is not normally accessible to the general public;

“private road” means land reserved for the passage or parking of motor vehicles, which is privately owned and does not vest in the Municipality or another public authority;

“public open space” means property which is or will be under the ownership of the Municipality or another public authority, with or without access control, and which is set aside for the public as an open space for recreation or outdoor sport; including a park, playground, public square, picnic area, public garden, nature area or outdoor sports stadium; and may include associated buildings, infrastructure and uses;

“public parking” means a property that is accessible to the general public for parking purposes with or without a fee;

“public street” means land indicated on an approved plan, diagram or map as having been set aside as a public thoroughway for vehicles and pedestrians, of which the ownership as such vests in the Municipality in terms of the Ordinance, or in terms of any other law;

“rear boundary” in relation to a land unit means every boundary of that land unit (other than a street or lateral boundary) which is opposite to every street boundary of such land unit and which does not intersect a street boundary, provided that in the case of a panhandle property the Municipality shall determine which boundary, if any, is the rear boundary;

“Register” means the register maintained by the Municipality in which is recorded all departures, consent uses, environmental management plans, site development plans and conditions relating to use rights or the development and management of special zones;

“renewable energy structure” means any wind turbine or solar voltaic apparatus, or grouping thereof, which captures and converts wind or solar radiation into energy for commercial gain irrespective of whether it feeds onto an electricity grid or not, and includes any appurtenant structure or test facility or structure which may lead to the generation of energy on a commercial basis;

“Republic” means the Republic of South Africa;

“residential building” means a building where lodging is provided, with or without meals, together with such outbuildings as are normally used therewith, and includes an old age home, children's home, hostel, boarding house and building in which rooms are rented for residential purposes, but does not include flats or a dwelling house, double dwelling house, group house, institutional building, place of instruction or hotel;

“restaurant” means a commercial establishment where meals and liquid refreshments are prepared and/or served to paying customers for consumption on the property, and may include licensed provision of alcoholic beverages for consumption on the property;

“retirement village” means premises specifically reserved to provide accommodation in the form of group houses, town houses, separate dwelling units or a block of flats for elderly and/or retired persons and may include care and recreational facilities together with a chemist, small shop, café and outbuildings ordinarily and reasonably required therewith;

“rezoning” means the amendment of the Zoning Scheme in order to effect a change of zoning in relation to a particular land unit or units;

“riding school” means a place or undertaking for the leasing of horses and riding instruction against payment and includes the care and stabling of such horses;

“rooftop base station” means a cell phone base station where antennae are attached to the roof or side of an existing building; provided that any antennae support structure or equipment room that is not part of the building, does not extend more than 2,5m in height above the top of the building;

“satellite dish antenna” means apparatus fixed to a structure or mounted permanently on the ground, that is capable of receiving or transmitting communications from a satellite;

“scrapyard and salvage building” means premises which is utilised for one or more of the following purposes:

- (a) storing, depositing or collecting of junk or scrap material or articles of which the value depends mainly or entirely on the material used in the manufacture thereof;
- (b) the dismantling of second hand vehicles or machines to recover components or material, and
- (c) the storing or sale of second hand parts, poles, steel, wire, lumber yards, tyres, bricks, containers or other articles which are suitable to be left in the open without any serious damage being incurred;

“second dwelling unit” means a dwelling unit including a kitchen, on a land unit where a dwelling house has already been lawfully erected;

“self-catering accommodation” means a dwelling house or a dwelling unit used for the overnight accommodation of *bona fide* transient guests;

"service station" means premises used 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 and any portion of a shop or business premises which incorporates facilities for the retail supply of fuel for the use of motor vehicles, shall be deemed a service station;

"service trade" means an enterprise which is:

- (a) 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;
- (b) not a source of disturbance to surrounding properties;
- (c) employs at most 10 people, and
- (d) is not likely, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions;

and includes a builder's yard and allied trades, laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses, but does not include an abattoir, brick-making site, service station or motor repair garage or sewage works;

"shelter" means a unit of accommodation intended for human occupation, constructed of any material, even though such material may not comply with the standards of durability intended by the National Building Act, 1977 (Act 103 of 1977);

"shop" means premises 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 spray painting or an industry, service trade, motor repair garage, motor vehicle body repair shop, service station, restaurant, pornographic 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 separate development rules;

"site development plan" means a plan of a site which is to be developed, prepared in accordance with Regulation 26, that shows details of proposed development;

"spatial development framework" (or **"SDF"**) means a Municipal Spatial Development Framework that indicates the spatial implications of a Municipal Integrated Development Plan;

"special usage" means 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;

"spray painting and motor vehicle body repair shop" means premises used for spray painting of motor vehicles or parts of motor vehicles and the repair of motor vehicle bodies including panel beating and blacksmithery;

"statutory plan" means a policy, programme, or plan required by legislation and which governs or affects the use of land, and includes:

- (a) the Provincial Spatial Development Framework if approved in terms of law;
- (b) the integrated development plan and spatial development plan of the Municipality;
- (c) the national water resource strategy established under Section 5 of the National Water Act, 1998 (Act 36 of 1998);
- (d) a catchment management strategy established under Section 8 of the National Water Act, 1998 (Act 36 of 1998);
- (e) the national bio-diversity framework and the national bio-diversity strategy and action plan prepared in terms of Chapter 3 of the Biodiversity Act, 2004 (Act 10 of 2004);
- (f) a bio-regional plan prepared in accordance with Sections 40 to 42 of the Biodiversity Act, 2004 (Act 10 of 2004) and
- (g) the national land transport strategic framework and the provincial land transport framework prepared in accordance with Section 19 of the National Land Transport Transition, 2000 (Act 22 of 2000);

“**stoep**” means an uncovered paved area or projecting floor that adjoins a building at or below ground floor level, and includes any low walls or railings enclosing such paved areas or floors;

“**street boundary**” means the common boundary of a land unit and a public street or private road;

“**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;

“**supermarket**” means a retail concern with a net retail floor space of not less than 250m², which is utilised for sales on a basis of self-service and where the goods for sale fall in one or more of the following categories: foodstuffs and confectionery; toiletries and household cleansing agents; paints and hardware; electrical or gas appliances; musical instruments; crockery and kitchen utensils; camping and garden furniture and equipment; toys; furniture; photographic equipment; haberdashery and clothing; tools and accessories; and pot plants and flowers;

“**terrace**” means an open area on a flat roof over a portion of a storey to which occupants of a building have access and which results in the remainder of the building on that floor and on the floors above it, being set back;

“**tourist facilities**” means amenities for tourists or visitors such as lecture rooms, restaurants, gift shops, restrooms or recreational facilities, but does not include a hotel or overnight accommodation;

“**town housing**” and “**town housing scheme**” means housing development which is a row or group of linked or attached dwelling units, designed and built as a harmonious architectural entity, of which every dwelling unit has a ground floor;

“**Townships Ordinance**” means the Townships Ordinance, 1934 (Ordinance 33 of 1934) and includes all Regulations made under it;

“**traffic impact assessment**” means a study that assesses the demand for travel generated by existing or proposed development in relation to the existing and planned road system;

“**traffic impact statement**” means a statement of demand for travel generated by proposed development in relation to the existing and planned road system;

“**transmission tower**” means any support structure and associated infrastructure of more than 3,0m in height, that is used for the transmission and/or reception of electromagnetic waves and includes telecommunication, cellular telecommunication, radio, television and satellite transmission;

“**transport usage**” means a transport undertaking based on the provision of a transport service and includes public and private undertakings such as airports, railway stations, bus depots, taxi ranks, public transport interchanges and associated purposes;

“**urban agriculture**” means the cultivation of crops, on relatively small areas within the town, for own consumption or sale in neighbouring markets; provided that cultivation of a garden by an occupant shall not be regarded as urban agriculture for the purpose of control in terms of this Zoning Scheme;

“**urban edge**” means a demarcated line indicating the outer limit of an urban area determined in accordance with Regulation 15;

“**use right**” in relation to land, means the right to utilise that land in accordance with its zoning, including any lawful departure therefrom;

“**verandah**” means a covered paved area or projecting floor that adjoins a building at or below ground floor level but is not part of a yard or parking area and includes the roof or other feature covering that area and any low walls or railings enclosing it;

“visual impact assessment report” means an assessment of the visual impact of proposed development on the area in which it is proposed to be located;

“warehouse” means a building used primarily for the storage of goods, except those that are offensive or dangerous, and includes premises used for business of a predominantly wholesale nature, but does not include premises used for business of a predominantly retail nature;

“waste disposal site” means a place where household, commercial or industrial waste products may lawfully be stored, salvaged, treated or disposed of;

“working day” means a day that is not a Saturday, Sunday or public holiday;

“zone” when used as a noun, means 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;

“zone” when used as a verb in relation to land, means to designate that land for a particular zoning;

“zoning”, when used as a noun, means 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 relevant Zoning Scheme Regulations;

“zoning map” means a map or maps maintained by the Municipality that illustrates the application of these Regulations to land units situated within the municipal area, and

“Zoning Scheme” means the Scheme for the zoning of land referred to in Regulation 4.

(2) The headings, diagrams and policy guidelines that appear in these Regulations must not be taken into account in interpreting these Regulations.

(3) If there is any conflict between the information reflected on a zoning map and these Regulations or the Register, the Regulations and the Register shall prevail over the zoning map.

(4) If there is any conflict between the English version and any other translation of these Regulations the English version will prevail.

(5) The purpose for which a particular category of zone or overlay zone described in Part Five of these Regulations has been established must be taken into account in interpreting the meaning of the land uses and development rules relating to that zone or overlay zone and in making decisions in relation to land in that zone or overlay zone or proposed for inclusion in that zone or overlay zone.

Commencement

2. These Regulations constitute the Scheme regulations for the Municipal area for the purposes of the Ordinance and take effect from the date specified by the Minister in the *Provincial Gazette*.

Effect of Regulations

3. (1) Nothing contained in these Regulations and no approval granted under these Regulations shall affect:
 - (a) any person's obligations to comply with any other Municipal by-law;
 - (b) any right the Municipality possesses by virtue of a servitude or agreement, or
 - (c) any title deed restriction.
- (2) An approval granted under these Regulations does not affect a condition of approval imposed in another approval that is binding in terms of these Regulations.
- (3) In the case of any conflict between any measure in these Regulations and a measure in the Ordinance, the latter will prevail.

PART TWO: THE ZONING SCHEME

CHAPTER 2 PURPOSE AND STRUCTURE OF ZONING SCHEME

Composition of Zoning Scheme

4. The Zoning Scheme consists of these Regulations, the Register and any zoning maps that may be prepared in accordance with Regulation 11.

Area of application

5. The Zoning Scheme applies throughout the municipal area.

General purpose and objectives

6. (1) The general purpose of this Zoning Scheme is to define zones within the municipal area and to define, grant and restrict rights to use land in those zones and manage the use of land within the municipal area, in a manner that:
- (a) gives effect to the mandate and responsibilities of the Municipality in terms of the Constitution of the Republic of South Africa, 1996;
 - (b) is consistent with national and provincial plans relating to land use planning and sustainable development, including the Provincial Spatial Development Framework;
 - (c) applies principles established by national and provincial legislation and by the laws and policies of the Municipality;
 - (d) secures ecologically sustainable development and use of natural resources while promoting justifiable economic and social development within the Municipal area, including by encouraging water conservation, rain-water harvesting, energy conservation and efficiency and by minimising the generation of waste;
 - (e) protects natural and cultural heritage, and
 - (f) maintains and enhances the quality and physical appearance of the natural and built environment.
- (2) The specific objectives of this Zoning Scheme include, among others:
- (a) to facilitate the development of, and access to, adequate housing and public facilities for all;
 - (b) to normalise distorted settlement patterns;
 - (c) to promote a mutually supportive mix of land uses;
 - (d) to facilitate the provision of affordable and appropriate housing in areas close to places of work;
 - (e) to guide urban growth and contain urban sprawl, and
 - (f) to maintain and enhance the quality and physical appearance of the natural and built environment.

Repeal of existing schemes

7. All existing schemes within the municipal area are repealed with effect from the date on which these Regulations take effect, namely:
- (a) the Bredasdorp Zoning Scheme (1984);
 - (b) the Waenhuiskrans Zoning Scheme (1986), and
 - (c) the Scheme Regulations made in terms of Section 8 of the Ordinance and as amended in terms of Section 9(2) of the Ordinance.

CHAPTER 3 ZONES AND USE CATEGORIES

Use zones

8. All land within the municipal area must be zoned by the allocation of zones identified in Part Five, to the land.

Overlay zones

9. (1) The Municipality may adopt, review and amend overlay zones for specific areas within the municipal area in order:
- (a) to protect the well-being and interests of local communities, and
 - (b) to promote and conserve particular types of development, urban form, landscape character, environmental features or heritage values.
- (2) An overlay zone is super-imposed on land that has already been zoned and does not change the underlying zoning of the land units to which it relates, but may:
- (a) vary the development rules that apply to those land units;
 - (b) impose on those land units additional development rules that may be more restrictive or more permissive than the development rules that apply by virtue of the underlying zoning that applies to those land units, and
 - (c) include sub-zones with different development rules.
- (3) An overlay zone may include any development rules that give effect to the purpose and objectives of these Regulations, and without limiting the scope of matters which may be dealt within an overlay zone, an overlay zone may include development rules relating to consent use limitations, subdivision, urban renewal, environmental protection, the conservation of heritage resources, and the protection of views and scenic landscapes.
- (4) If the Municipality intends to adopt or amend an overlay zone, the Municipal Manager must:
- (a) advertise the proposed adoption or amendment;
 - (b) give interested and affected parties the opportunity to submit written comments to the Municipal Manager within a period of not less than 30 working days from the date of such advertisement;
 - (c) notify and request comments from any organ of state which, in his or her opinion, has an interest in the overlay zone concerned;
 - (d) submit the proposed overlay zone or amendment, and all relevant documentation, to the Municipality for consideration and a decision;
 - (e) notify all persons who submitted comments relating to the adoption or amendment of the overlay zone within the prescribed period, of the Municipality's decision, and
 - (f) publish a notice in the press advising the public that the overlay zone has been adopted or amended and that it may be inspected at an office of the Municipality specified in the notice.
- (5) If the Municipality adopts an overlay zone, it must:
- (a) approve a distinctive name and number for each overlay zone and any sub-zone when adopting the overlay zone;
 - (b) review the overlay zone at least every 5 years, and
 - (c) amend these Regulations by adding an annex that indicate the area of the overly zone on any zoning map of an area to which that overlay zone applies;

Register

10. (1) The Municipality must record all approved departures and consent uses in respect of land units in the municipal area in the Register and must regularly update the Register to reflect any changes to rights.
- (2) The Register must contain erf numbers and other references that may be required in order to identify the land use rights in respect of each land unit.

Zoning maps

11. (1) The Municipality may create a zoning map or maps to indicate the application of these Regulations to land units within the municipal area. Annexure A contains the notations to be used on the zoning map to indicate the zoning of land units.
- (2) When preparing a zoning map the Municipality must categorise zonings:
- (a) existing in terms of zoning schemes repealed by Regulation 7, and
 - (b) resulting from new approvals granted subsequent to the promulgation of these Regulations, into new zonings as provided for in these Regulations, subject to Section 14(3) of the Ordinance.
- (3) The Municipality must continuously update the zoning map to ensure that it accurately reflects decisions by the Municipality to determine the lawful utilisation of land, to rezone any land units or to approve consent uses, departures or special conditions in relation to a specific area or land unit.
- (4) The zoning map must indicate:
- (a) the zone that applies to each land unit shown on the zoning map;
 - (b) any areas where special development conditions apply, and
 - (c) any areas where detailed development plans with complementary development conditions or land use regulations apply, and must identify those development plans.

Rezoning, departures and consents on the basis of the previous zoning

12. (1) The owner of any land unit that was previously zoned under a scheme repealed by Regulation 7, may apply in terms of the Ordinance as read with Regulation 23 for that land unit to be rezoned, and/or for a departure or consent, in order to permit the land to be used in future for a use specified in the application, provided that the land unit is not currently being used for that specified use and the specified use would have been lawful had that land unit not been rezoned.
- (2) In deciding an application under Sub-Regulation (1) the Municipality, on the basis of the evidence in the application and its own investigations:
- (a) must determine the development rules that applied to that land immediately prior to the commencement of these Regulations as specified in the scheme repealed by Regulation 7 as varied by any departures or consent uses lawfully granted by the Municipality, and by any restrictions on using that land imposed by any other legislation;
 - (b) must determine whether or not the current zoning of that land imposes any material restriction on the specified future use of that land that did not apply immediately before the commencement of these Regulations, and
 - (c) must decide whether or not any such restrictions are reasonable in relation to the general purpose and specific objectives set out in Regulation 6 and in order to attain land management objectives, and if not, must rezone the land and/or grant a departure or consent in order to impose development rules that give effect to the general purpose and specific objectives set out in Regulation 6 and make it easier to attain the land management objectives, while avoiding restricting the specified future use of that land.
- (3) In deciding an application under Sub-regulation (1) the Municipality may rezone the land and/or grant any departure or consent that it considers to be desirable in order to give effect to the general purpose and specific objectives set out in Regulation 6 or to make it easier to attain the land management objectives, regardless of whether or not the applicant had applied for that particular rezoning, departure or consent.
- (4) The Municipality:
- (a) may make the granting of a rezoning, departure or consent under this Regulation conditional on the specified use of the land occurring within a specified period of not more than three years from the date of the Municipality's decision, and
 - (b) may specify the zoning and development rules that will apply to that land if the land is not used for the specified use within that period.

(5) An application under Sub-regulation (1) must be made within three years of the commencement of these Regulations and no application fee is payable in respect of any such application that is made within 24 months of the commencement of these Regulations.

Rezoning, departures and consents on the basis of an existing lawful use

13. (1) The owner of any land unit that is zoned in terms of these Regulations may apply in terms of the Ordinance as read with Regulation 23 for that land unit to be rezoned and/or for a departure or consent in order to permit the continuation of a use of the land that was lawfully used when these Regulations commenced.

(2) In deciding an application under Sub-regulation (1), the Municipality:

- (a) must make any determination of the lawful use of the land in accordance with Regulation 14;
- (b) must determine whether or not the current zoning of the land unit imposes any material restriction on the actual lawful utilisation of that land that did not apply immediately before the commencement of these Regulations, and
- (c) if the current zoning imposes additional restrictions on the actual lawful utilisation of that land, must decide whether or not those restrictions are reasonable in relation to the general purpose and specific objectives set out in Regulation 6 and in order to attain land management objectives, and if not, it must rezone the land to a zoning category that, together with any departure or consent granted at the same time, establish development rules that allow the land management objectives to be achieved while as far as reasonably possible allowing the land to continue to be used in the way it was being used when these Regulations commenced.

(3) In deciding an application under Sub-regulation (1), the Municipality may rezone the land and/or grant any departure or consent that it considers to be desirable in order to give effect to the general purpose and specific objectives set out in Regulation 6 or to make it easier to attain the land management objectives, regardless of whether or not the applicant had applied for that particular rezoning, departure or consent.

(4) An application under Sub-regulation (1) must be made within three years of the commencement of these Regulations and no application fee is payable in respect of any such application that is made within 24 months of the commencement of these Regulations.

Determination of lawful use of land for rezoning purposes

14. (1) If, for zoning purposes, the Municipality is required to determine the utilisation of land at a particular date, it must diligently investigate the circumstances and consider all relevant evidence in order to determine as a matter of fact how the land was used at that time.

(2) The Municipality must, in determining the lawful use of land at the relevant time for zoning purposes, disregard any use of the land that was unlawful at that time.

(3) For the purposes of rezoning land that at the commencement of these Regulations was owned by an organ of state or reserved or indicated on a zoning map for state purposes, and that was, under a scheme repealed by Regulation 7, zoned or reserved in a way that did not provide for land use restrictions, the Municipality must determine the lawful use of that land on the date of commencement of these Regulations.

(4) This Regulation must be applied consistently with Section 15(3), (5), (6), (7) and (8) of the Ordinance.

Determination and revision of urban edge

15. (1) The Municipality may demarcate an urban edge around each urban area in order:

- (a) to contain urban sprawl;
- (b) to promote densification and the efficient provision of public services within urban areas, and
- (c) to allow for the application of different land management objectives and development rules in relation to rural and conservation areas beyond the urban edge.

- (2) The Municipality must indicate the precise position of the urban edge on zoning maps so that the public can determine whether or not any particular land unit, or part of a land unit, falls within or outside the urban edge.
- (3) The Municipality may review the urban edge, as part of the revision of its spatial development framework or when such revision is regarded as necessary in the opinion of the Municipality.
- (4) In determining and reviewing the urban edge the Municipality must:
- (a) apply any guidelines prescribed in a statutory plan or by the member of the Executive Council of the Province responsible for development planning;
 - (b) take account of any land management objectives or other objectives contained in a statutory plan that are intended to promote ecologically sustainable development;
 - (c) apply a bio-regional planning approach;
 - (d) take account of all relevant factors, including:
 - (i) the geophysical, bio-physical and ecological aspects of the environment;
 - (ii) cultural and aesthetic aspects of the environment including landscapes and the visual impacts of development;
 - (iii) land tenure, and land use and related patterns;
 - (iv) the location and capacity of existing infrastructure location and capacity, and
 - (v) demographic and socio-economic profiles and trends, including the demand for housing and other development, and
 - (e) follow a procedure which gives interested and affected parties a reasonable opportunity to make representations.

CHAPTER 4 TYPES OF LAND USE RIGHTS

Prohibition on use of land contrary to zoning

16. (1) No person may use land in a manner that is contrary to the development rules specified in the Zoning Scheme unless that land use is either expressly authorised by the Ordinance or these Regulations, or has been approved by the Municipality in response to an application in terms of Regulation 23.
- (2) The Municipality may, at its discretion, permit the erection of a building or use of land, for which approval was granted before the commencement date of these Regulations, in accordance with the conditions of such approval.
- (3) Sub-regulations (1) and (2) apply in addition to Sections 39 and 40 of the Ordinance.

Primary uses

17. The consent of the Municipality is not required in order for land to be used for a purpose or in manner that has been identified in the zoning that applies to that land as a primary use for that zone.

Consent uses

18. No person may, without the prior consent of the Municipality, use land for a purpose or in manner that has been identified in the zoning that applies to that land as a consent use for that zone.

Special uses

19. If the Municipality receives an application for a use that is not catered for in these Regulations, it may treat that application as an application for a consent use and may classify that use as a special use.

Departures

20. (1) A person must apply to the Municipality for a departure in order:
- (a) to obtain authority to use land, on a temporary basis, for a use that is not identified in the zoning for that property as a primary use or a consent use;
 - (b) to change any development rule that applies to a land unit.
- (2) The Municipality may not grant a departure unless it is satisfied that:
- (a) any proposed temporary use of the land will not have a significant negative effect on the health and well-being of people in the surrounding areas, the environment or cultural heritage;
 - (b) any proposed variation of a development rule is consistent with the general purpose and objectives of the Zoning Scheme.

Temporary use permit

21. (1) The Municipality may grant a temporary use permit that authorises a particular event or the occasional use of land for temporary activities such as craft markets, circuses, religious gatherings, film shoots or other outdoor events, even though these uses may not conform with the zoning of the land concerned.
- (2) The Municipality may not grant a temporary use permit unless it is satisfied that the temporary activity will not have a significant negative effect on the health and well-being of people in the surrounding areas, the environment or cultural heritage.
- (3) The Municipality must grant a temporary use permit for a period of not more than one year and subject to whatever conditions the Municipality considers to be necessary or desirable to achieve the general purpose and objects of the Ordinance and these Regulations.
- (4) The Municipality may by written notice to the holder, withdraw a temporary use permit if any condition of that permit is not complied with or if the activities authorised by the permit create a public nuisance.

Non-conforming buildings, infrastructure and uses

22. (1) If, on the date that these Regulations commence, an existing building or infrastructure does not conform with the development rules that apply to that land unit in terms of this Zoning Scheme, that existing non-conforming building or infrastructure must be regarded as being lawful in terms of these Regulations.
- (2) A person may not enlarge any structure that does not conform to the development rules or that is used for a non-conforming land use in a manner that increases its floor area or its coverage of the land unit on which it is situated by more than 10% of the floor area or coverage that existed on the date that these Regulations commenced.
- (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 Municipality may grant permission for the building to be reconstructed, subject to appropriate conditions to give effect to the general purpose and objectives of the Zoning Scheme.
- (4) Subject to Sub-regulation (5), the continuation of a lawful use of a land unit that had commenced at least six months prior to the commencement of these Regulations and was lawful when these Regulations commenced, must be regarded as a use that conforms to the Zoning Scheme.
- (5) Sub-regulation (4) ceases to apply –
- (a) to any non-conforming use that ceases for any reason for a period of 12 consecutive months;
 - (b) after three years has elapsed since the commencement of these Regulations, unless during that period an application is made under Regulations 12 or 13 to change the development rules that apply to that land unit so that non-conforming use is lawful, in which case the three year period is extended until the Municipality has decided the application and communicated its decision to the applicant.

PART THREE: DEVELOPMENT CONTROL

CHAPTER 5 LAND USE CONTROL PROCEDURES

Making an application

23. (1) A written application in terms of the Ordinance as read with these Regulations must be made to the Municipal Manager for an authorisation or approval from the Municipality, including any application:
- (a) in terms of Section 14(1) of the Ordinance for a determination of the lawful use of land;
 - (b) in terms of Section 17(1) of the Ordinance to rezone land;
 - (c) in terms of Regulation 12 for the rezoning of land on the basis of its previous zoning;
 - (d) in terms of Regulation 13 for the rezoning of land on the basis of its existing lawful use;
 - (e) in terms of Regulation 18 for permission to use land for a consent use;
 - (f) in terms of Section 15(1)(a) of the Ordinance for a departure from the development rules applicable to a particular site;
 - (g) in terms of Regulation 21 for a temporary use right permit;
 - (h) in terms of Section 24 of the Ordinance to subdivide land;
 - (i) to amend conditions imposed in terms of these Regulations, or
 - (j) to extend the period of validity for any approved rezoning, departure or subdivision as prescribed in terms of Sections 16(2), 15(5) and 27(1) of the Ordinance.
- (2) The applicant must ensure that the application:
- (a) is clearly and legibly printed or typed in plain language on the application forms which must be completed in full;
 - (b) includes an executive summary in the format prescribed by the Municipality from time to time;
 - (c) is properly motivated in the format required by the Municipality;
 - (d) is submitted with the fees and other documents required by the Municipality from time to time, and
 - (e) is accompanied by a draft publication in the press in the format prescribed by the Municipal Manager from time to time, unless the application is not required to be published in the press.
- (3) Any person who makes an application for the authorisation of proposed development must include with the application:
- (a) a site development plan if:
 - (i) the proposed development will be of a nature, or situated on land, considered by the Municipal Manager to require a site development plan to be submitted, or
 - (ii) the development rules applicable to that site require it;
 - (b) a traffic impact assessment or a traffic impact statement if required by the Municipality to do so.
- (4) Any person who makes an application in terms of the Ordinance as read with Regulation 12 for the rezoning of land must in the application:
- (a) provide proof of the zoning of the land under the repealed zoning scheme and of any departures or consent uses granted in respect of that land;
 - (b) include a conveyancer's certificate indicating that there are no title deed restrictions registered against the property that will prohibit the proposed development;
 - (c) identify one or more specific uses of the land that are not permissible under the current zoning but that would have been lawful immediately prior to the commencement of the Regulations;
 - (d) indicate the zoning that the applicant believes should be applied to the land (with or without additional departures and consents) to enable the specified uses of the land to take place;
 - (e) explain why the granting of the rezoning and/or departures and consents:
 - (i) would be desirable, and
 - (ii) would be consistent with the general purpose and specific objectives set out in Regulation 6 and the attainment of the land management objectives.
- (5) Any person who makes an application in terms of the Ordinance as read with Regulation 13 for the rezoning of land on the basis of existing lawful use must in the application:
- (a) provide proof of the lawful use of the land at the relevant date referred to in Regulation 14(3);

- (b) explain how the Zoning Scheme restricts the continuation of a lawful use of the land that was taking place when these Regulations commenced;
- (c) specify the zoning that the applicant believes should be applied to the land (with or without additional departures and consents) to enable an existing lawful use of the land to continue;
- (d) explain why the granting of the rezoning and/or departures and consents:
 - (i) would be desirable, and
 - (ii) would be consistent with the general purpose and specific objectives set out in Regulation 6 and the attainment of the land management objectives.

(6) An application shall be regarded as incomplete until the prescribed application fees and advertising fees are deposited with the Municipality.

(7) Where the Ordinance or these Regulations require an application to be submitted to any person in particular, the Municipal Manager may direct that it shall be submitted simultaneously to another person or body. If an applicant wishes to make application for a matter not covered by a prescribed application form, the applicant must submit a written and motivated application that is in the form, and is accompanied by such plans and supporting documentation, as the Municipal Manager may require.

(8) The Municipal Manager must, within 15 working days from date of receipt of an application, notify the applicant in writing either that the application complies with the requirements of the Municipality and will be considered or that further information or documentation is required in order to complete the application.

(9) 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 21 working days from the 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.

(10) 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.

(11) The Municipal Manager must clearly mark each plan which lies open for inspection at the offices of the Municipality, to indicate to which application it relates and on which dates the application was or is to be advertised in the press.

Applying for the determination of use rights

24. (1) An application in terms of Section 14(1) of the Ordinance must be accompanied by a written motivation, which must include:

- (a) full particulars of the use of the land on 1 July 1986;
- (b) the period for which the land was put to such use without interruption prior to 1 July 1986;
- (c) an affidavit by a third party confirming the use of the land on 1 July 1986, and
- (d) indicating that there are no title deed restrictions registered against the property that will prohibit the use of land as contemplated in Sub-regulation (1)(a).

(2) The Municipal Manager must ensure that the application is advertised by the publication of a notice in accordance with Regulation 30 and that interested and affected parties are given an opportunity to comment.

Pre-application consultation

25. (1) A person who wishes to make an application may write to the Municipal Manager requesting a pre-application consultation with the Municipal Manager or a person nominated by the Municipal Manager, and must include with the request a written statement of intent that contains sufficient information about the

proposed application to enable the Municipal Manager to decide on the proper application procedures to be followed, including:

- (a) the exact location of the property;
 - (b) the current zoning, land use and size of the property;
 - (c) a statement confirming if any conditions are registered against the title of the property 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 statutory plans and these Regulations, and
 - (g) the presence of sensitive bio-physical features of significance on the property, including visible or known archaeological sites and any features of historical, environmental or cultural importance.
- (2) The Municipal Manager must:
- (a) arrange a pre-application consultation with a prospective applicant and consult with that person either by way of telephone, a meeting in person or exchange of correspondence;
 - (b) 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 making an application;
 - (c) if requested, advise the prospective applicant which laws, by-laws, regulations, policies and other directives apply to the intended application.

Site development plans

26. (1) Unless the Municipality decides otherwise, a site development plan must, in relation to the site, indicate:

- (a) the cadastral boundaries;
- (b) the building lines;
- (c) all building footprints;
- (d) vehicle circulation (e.g. lanes and kerbs);
- (e) parking ratios;
- (f) site access; service areas and access to them;
- (g) refuse areas;
- (h) building entrances;
- (i) gross building area;
- (j) gross leasable area;
- (k) tenant or customer parking;
- (l) the number of residential units;
- (m) visitor and residents' parking;
- (n) land uses;
- (o) public and communal areas;
- (p) coverage,
- (q) the floor factor;
- (r) building heights, and
- (s) the presence of any bio-physical features referred to in Regulation 25(1)(g).

(2) The site development plan for a property must comply with the zoning provisions for that property unless a departure application has first been approved.

(3) Applications for the approval or amendment of a site development plan must be submitted to the Municipality in writing.

(4) If a site development plan is required in terms of these Regulations, the Municipality shall not approve an application for the subdivision of land, the transfer of land units or the approval of building plans in terms of the National Building Act, 1977 (Act 103 of 1977) unless it has first approved the site development plan.

(5) It is an offence for any person to develop or otherwise use land contrary to a site development plan approved by the Municipality in respect of that land.

Visual impact assessment

27. (1) If the Municipality has reason to believe that proposed development may have a significant visual impact, it may require a person who has made an application under the Ordinance or these Regulations in respect of that development to submit a visual impact assessment report to it before it decides whether or not to grant the application.
- (2) A visual impact assessment report must:
- (a) be prepared in accordance with requirements specified by the Municipality;
 - (b) assess the potential visual impacts of the proposed development including the impacts on the appearance of the landscape;
 - (c) evaluate the potential severity of the visual impacts and identify any measures that could be taken to reduce any negative impacts and to enhance positive visual impacts.
- (3) If the Municipality requires an applicant to submit a visual impact assessment report, the applicant must consult with the Municipality regarding its requirements before commencing the process of preparing the report.
- (4) The requirements imposed by the Municipality may include, but are not limited to, requirements in relation to:
- (a) the qualifications of the specialist who will undertake the visual assessment, and prepare the visual impact assessment report;
 - (b) the vantage points from which the assessment must be undertaken;
 - (c) the assessment of impacts during different seasons;
 - (d) the graphic representation of the assessment, and
 - (e) the specification of mitigation measures.

Environmental management plans

28. (1) An environmental management plan must contain the information required by these Regulations provided that the Municipal Manager may request additional information in writing.
- (2) The Municipality may specify requirements in relation to the qualifications of the specialist who will undertake the environmental management plan.
- (3) Applications for the approval or amendment of an environmental management plan must be submitted to the Municipality in writing.
- (4) The Municipality must cause an application to approve or amend an approved environmental management plan to be advertised in accordance with the requirements of these Regulations.
- (5) After considering an application in terms of Sub-regulation (3) the Municipality must:
- (a) approve the application, with or without conditions of approval;
 - (b) require the application (including the proposed environmental management plan or amendment to it) to be amended and re-submitted, or
 - (c) refuse the application.
- (6) If an environmental management plan is required in terms of these Regulations, the Municipality shall not approve an application for the subdivision of land, the transfer of land units or the approval of building plans in terms of the National Building Act, 1977 (Act 103 of 1977) unless it has first approved the environmental management plan.
- (7) It is an offence for any person to develop or otherwise use land contrary to an environmental management plan approved by the Municipality in respect of that land.

Publishing in the press

29. (1) The Municipal Manager may cause, or require, a notice required by these Regulations or any aspect of an application to be advertised by the Municipality or the applicant in accordance with the requirements of the Municipality.
- (2) The Municipality must require that the applicant re-advertise an application if the Municipality is of the opinion that substantial amendments were made to the proposal after the date of the initial advertisement of the application.
- (3) If any application is also subject to advertisement or notification in terms of any other legislation, the advertising of such application in terms of all applicable legislation shall be undertaken simultaneously as far as practicable.

Public notices

30. (1) Unless another provision of these Regulations specifically states otherwise, a person responsible for publishing a notice under these Regulations must:
- (a) publish or broadcast the notice in Afrikaans, English and isiXhosa, in more than one form of media, and in a manner that is reasonably likely to bring it to the attention of interested and affected persons;
 - (b) display the notice at the site of the proposed activity in a position that is visible to passers-by and in prominent places in the area concerned and ensure that they remain there for the duration of any comment period;
 - (c) distribute copies of the notice to persons owning or occupying land in the vicinity of the activity to which the application relates;
 - (d) if publication in the media or by the display of signs is likely to be ineffective in notifying a significant proportion of interested and affected parties, public meetings or other means of bringing information to the attention of these parties may be used.
- (2) Unless another provision of these Regulations specifically states otherwise, a public notice that must be published or broadcast in terms of these Regulations, must:
- (a) explain clearly the purpose of the application and the main implications of the notice and contain sufficient information to enable interested and affected parties to submit meaningful representations or objections;
 - (b) specify where copies of any relevant documents referred to in the notice may be inspected, and may, subject to the payment of a reasonable fee, be copied or purchased;
 - (c) clearly describe any steps (including the making of submissions) which interested and affected parties may take in response to the notice and stipulate the date by which, and if relevant the place at which, those steps must be taken;
 - (d) specify the period within which interested and affected parties must respond to the notice, and
 - (e) specify the regulations or sections of the Ordinance under which it is made and comply with any other requirements prescribed by that regulation or section.
- (3) Unless otherwise prescribed, the period referred to in Sub-regulation (2)(d) must be at least 15 working days.
- (4) Subject to Regulation 31, an applicant who is applying for a determination of the lawful use of land, to rezone land, to subdivide or consolidate land, for a consent, or for a departure, must, before or within five working days of making the application, bring it to the attention of interested and affected parties by –
- (a) displaying a notice in the languages predominantly spoken in the area, on the proposed site of the activity in a position which is visible to passers-by, or with the consent of the competent authority, at other places accessible to the public in the area, and ensure that the notice remains there for the duration of the comment period;
 - (b) publishing a notice in a newspaper circulating in the area and in any other area if directed by a competent authority to do so, and
 - (c) taking any other steps identified by the Municipality in order to bring the application to the attention of interested and affected parties.

Exemptions

31. (1) The Municipal Manager may exempt an applicant from complying with any requirement of Regulation 30 if he or she is satisfied that complying with that requirement would not serve a useful purpose.

(2) If an application relates to an area for which an approved municipal spatial development framework exists, the Municipal Manager may accept the publication of a notice in the press as sufficient advertisement in terms of these Regulations of the application, provided that the Municipal Manager is satisfied that the proposed land uses to which the application relates are consistent with:

- (a) that spatial development framework;
- (b) the Municipal integrated development plan, and
- (c) national and provincial policies, guidelines, norms or standards.

Publication in the *Provincial Gazette*

32. The Municipal Manager should cause an application to be published in the Provincial Gazette if the application is for the authorisation of any land use or activities which:

- (a) is not consistent with the integrated development plan, spatial development framework, or structure plan of the Municipality;
- (b) may have a significant impact on the environment or inhabitants of another municipality or on the development of the Province or of one or more other municipalities.

Service of notices

33. (1) The Municipal Manager may require a notice to be served on any owner or occupant of land whom, or category of person which, the Municipal Manager has reason to believe has an interest in, or may be significantly affected by, the matter to which the notice relates, and whose address or addresses can be obtained.

(2) A notice is regarded as having been properly served on a person for the purposes of these Regulations, if the notice:

- (a) has been delivered to the addressee in person, or
- (b) has been left with a person above the age of 16 years at the addressee's place of residence or business in the Republic who has acknowledged its receipt in writing, or
- (c) is sent by registered mail to the person's latest known residential or business address in the Republic, or
- (d) if the person's address in the Republic is unknown, it has been served on his or her agent or representative in the Republic in the manner referred to in Sub-regulation (a), (b) or (c).

Proof of advertising

34. An applicant required to advertise an application 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, the *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.

Public participation and public meetings

35. (1) The Municipal Manager may cause the Municipality, or require the applicant, to advertise an application by convening public meetings, community meetings, exhibitions or group meetings or by any other means which he or she considers appropriate.

(2) The Municipal Manager may stipulate:

- (a) the time, number and other requirements with regard to the press notices advertising a public meeting as well as additional methods of informing interested and affected parties of the public meeting;

- (b) requirements regarding the dates, venues and any other aspect of a public meeting.
- (3) An applicant that is required to hold a public meeting must:
- (a) publish a notice in the press advertising each meeting;
 - (b) inform those present at the meeting of the date by which they must lodge objections or comments with the Municipal Manager or his or her nominee;
 - (c) within five working days of the meeting send the Municipal Manager written confirmation that the provisions of (a) and (b) were complied with.

Petitions

36. Petitions regarding applications made in terms of these Regulations and submitted to the Municipality for consideration 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 or proposal is to be directed, and
 - (c) the full text of the objection on each page of the petition that is signed by a petitioner.

Response to comments and objections

37. (1) The Municipal Manager must give the applicant copies of any objections or comments received within the prescribed period.
- (2) The applicant must give written responses to the objections and comments to the Municipal Manager in writing, either within 30 working days of being sent the objections and comments, failing which the applicant will be regarded as having waived the right to respond.
- (3) The Municipal Manager may extend the 30 working day period referred to in (2), in writing, at any time before that period expires.

Consideration of environmental and heritage impact assessment reports

38. If an assessment of the potential environmental, social or heritage impact of proposed development is being conducted in terms of the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998), the National Heritage Resources Act, 199 (Act 25 of 1999), the Minerals and Petroleum Resources Development Act, 2002 (Act 28 of 2002), or any other national or provincial legislation, the Municipality must not approve an application made in connection with that development for approval to subdivide, consolidate or rezone any land, or for a departure or consent use, without first considering the final report produced by that impact evaluation process.

Considerations in deciding applications

39. The Municipality, when considering an application in terms of these Regulations, must in addition to the requirements of the Ordinance:
- (a) take account of any impact assessment report referred to in Regulation 38;
 - (b) apply the relevant principles set out in Section 2 of the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998) and in Chapter 1 of the Development Facilitation Act, 1995 (Act 67 of 1995) and any other applicable principles prescribed in national or provincial legislation;
 - (c) evaluate the desirability of the proposed land use, which includes considering its compatibility and consistency with:
 - (i) the purpose and objectives of the Zoning Scheme referred to in Regulation 6 and the purpose of any applicable zone and overlay zone;
 - (ii) its compatibility and consistency with any approved statutory plan and land management objective that applies to the application or area concerned;
 - (iii) the effect on existing rights (except any alleged right to protection against trade competition);
 - (d) fulfil its duty in terms of Section 24 of the Constitution to take measures for the benefit of present and future generations that: prevent pollution and ecological degradation, promote

- conservation and secure ecologically sustainable development and use of natural resources while promoting justifiable economic and social development;
- (e) take account of its duty under Section 152 of the Constitution to strive, within the limits of its financial and administrative capacity, to achieve the objects of local government, including the objects of ensuring the provision of services to communities in a sustainable manner, to promote social and economic development and to promote a safe and healthy environment;
 - (f) take account of any objections and comments received in response to the advertisement of the application, as well as comments received from other organs of state, and
 - (g) take account of any response received from the applicant to objections or comments.

Decisions on applications

40. (1) The Municipality must refuse an application if the Municipality believes that:
- (a) approving the application would be inconsistent with the legal duties of the Municipality, including the Constitutional obligations referred to in Regulation 39(d) and (e);
 - (b) the proposed development or other activity to which the application relates is undesirable on the basis that:
 - (i) it is inconsistent with the purpose and objectives of the Zoning Scheme as specified in Regulation 6;
 - (ii) it is inconsistent with the principles referred to in Regulation 39(b), or
 - (iii) it is inconsistent with a statutory plan or land management objective referred to in Regulation 39(c)(ii);
 - (c) the proposed development or other activity to which the application relates would have an unreasonably negative impact on existing land use rights; excluding any alleged right to protection against trade competition.
- (2) The Municipality may grant an application subject to whatever conditions of approval it considers appropriate to give effect to the purpose and objectives of the Zoning Scheme referred to in Regulation 6, and of the Ordinance.
- (3) The Municipality must decide an application within 85 (when no referrals are required) or 150 (when referrals have been made) working days of the application being made, failing which, the Municipality is deemed to have refused the application and the applicant may appeal.
- (4) In calculating the period to decide an application referred to in Sub-regulation (3) the Municipal Manager may disregard any period taken by the applicant:
- (a) to respond to objections or comments which the Municipal Manager submitted to the applicant;
 - (b) to complete any required impact assessment and lodge with the Municipal Manager an assessment report, or
 - (c) 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 Regulation 29(2).

Notification of decision on application

41. (1) The Municipal Manager must, within 30 working days of the Municipality deciding whether or not to approve an application, send a written notice by registered mail to the applicant, all objectors and all persons who submitted written comments within the stipulated period:
- (a) notifying them of the Municipality's decision;
 - (b) giving reasons for the decision, and
 - (c) drawing their attention to their right of appeal in terms of the Ordinance, and of any rights of appeal that they may have under the Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000), .
- (2) If any written objection or comment was in the form of a petition, the Municipality may give written notification as required by this Regulation by:
- (a) sending written notification to the two persons who have been identified as the contact persons for future notifications in relation to the petition in accordance with Regulation 36(b) or

- if that provision has not been complied with, by notifying any two persons who signed the petition, and/or
- (b) by publishing a notice in the press and the *Provincial Gazette* confirming that a decision has been taken in the matter and specifying the place where, and the hours during which particulars of the matter will be available for perusal.

Suspension of approvals pending appeals

42. (1) If the Municipality grants an application against which an objection was received within the time period stipulated, that approval shall be suspended until either:
- (a) the Municipal Manager advises the applicant in writing that no appeal has been lodged against the approval, or
- (b) if an appeal is lodged, that appeal has been decided by the relevant authority.
- (2) If no appeal is lodged within the prescribed period, the Municipal Manager must within 10 working days of the end of that period, notify the applicant in writing.

Conditions of approval

43. (1) The Municipality, in granting an approval under these Regulations, may impose conditions consistent with the requirements of the Ordinance that have the same force and effect as if they were part of these Regulations.
- (2) Conditions of approval imposed by the Municipality in terms of Sub-regulation (1) may include any reasonable conditions that give effect to the general purpose and objectives of the Zoning Scheme as set out in Regulation 6, and may include, but are not limited to, conditions that:
- (a) are not contained in these Regulations;
- (b) are either more or less restrictive than the standard provisions which apply to the zone concerned;
- (c) prohibit the development or use of land in a manner that is inconsistent with a site development plan approved by the Municipality;
- (d) promote water conservation, rain-water harvesting, energy conservation and efficiency, and
- (e) discourage the generation of waste and promote the efficient use of natural resources.
- (3) Conditions of approval imposed under the Townships 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 Municipality in accordance with these Regulations.

Consent use and departure approvals

44. (1) The Municipality:
- (a) must not approve a consent use or departure that is likely to adversely affect the potential of that property for its primary uses in terms of these Regulations;
- (b) may impose as a condition of the approval of the consent use or departure, the requirement that the consent use or departure does not adversely affect the potential of that property for its primary use in terms of these Regulations;
- (c) may grant a consent use or departure for a limited period of time;
- (2) The Municipality may require a person to whom a consent use approval has been granted to acknowledge receipt of the conditions of approval in writing within 30 working days.
- (3) If the Municipality does notify any person in writing who has not acknowledged receipt in accordance with Sub-regulation (2), that it intends cancelling the approval if the acknowledgement is not received within a period specified in the notice, and if the written acknowledgement is not received within that period, the Municipality may cancel the consent use approval and must notify the person to whom the approval had been granted, of its decision.

- (4) Approval for a consent use or departure lapses:
- (a) if the consent use or departure has not been exercised, either 2 years after the date of approval or, if the Municipality has granted an extension of this period, at the end of that extended period;
 - (b) if the exercising of the consent use rights or departure have been suspended, 24 months after the date of suspension;
 - (c) if the owner does not comply with the conditions of approval and refuses or omits to do so, after 21 working days of being required in writing to comply with the conditions;
 - (d) if the person to whom the consent or departure was granted, is no longer directly involved in the exercising of the right.
- (5) The Municipality is not liable for any compensation with regard to any costs undertaken or damages suffered as a result of the lapsing of an approval.

Access to information

45. (1) The Municipality must, in terms of the Promotion and Access to Information Act, 2000 (Act 2 of 2000):
- (a) maintain up-to-date records of all approvals, consents and departures or any other authorisations approved by it in terms of these Regulations as well as by other authorities in respect of an appeal against any decision taken by the Municipality;
 - (b) ensure that a copy of these Regulations, the Register and any zoning map or amendment to a zoning map that has been approved or advertised for public comment are available for public scrutiny at the offices of the Municipality;
 - (c) give any person access to and an opportunity to examine the records and documents referred to in (a) and (b) during office hours.
- (2) The Municipality must, at the request of any person, provide information in a form that is easy to comprehend regarding the land use rights that apply to a particular land unit.

Appeals

46. (1) Any person who is aggrieved by a decision of the Municipality, or failure of the Municipality to take a decision, in terms of these Regulations may lodge an appeal against that decision in terms of Section 44(1) of the Ordinance.
- (2) Any applicant who is aggrieved by a decision taken in terms of these Regulations by an official or structure of the Municipality exercising delegated powers, may lodge an appeal to the Council in terms of Section 62 of the Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000).
- (3) An applicant who wishes to appeal against a decision of the Municipality both in terms of the Ordinance and the Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000), must:
- (a) submit both appeals simultaneously;
 - (b) indicate in each appeal that the same decision is also the subject of a separate appeal, and
 - (c) submit a copy of the appeal made under the Ordinance to the Municipal Manager.
- (4) Any person who is aggrieved by the failure of the Municipality to take a decision within a prescribed period or to follow a prescribed procedure may appeal to the Council, within 15 working days of the end of the prescribed period or from the date on which it came to their notice that the Municipality failed to follow a prescribed procedure.
- (5) An appeal in terms of Sub-regulation (4):
- (a) must set out the grounds on which it is based and must include a statement relating to the relief sought on appeal, and
 - (b) must be served by registered mail on the applicant (unless the appeal is being made by the applicant) and on each person who has objected to the application.
- (6) An appellant must within five working days of making an appeal furnish the Municipality with acceptable proof that Sub-regulation 5(b) above has been complied with.

(7) The Council must within 60 working days of the lodging of an appeal consider the decision or the procedure against which an appeal has been lodged, and notify the appellant and any other interested and affected parties of the Council's decision.

Validity of Regulations

47. If a court finds that any provision of these Regulations is invalid, the invalidity of that provision shall not affect the validity of the remaining provisions of these Regulations.

Validity of acts

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

(2) Whenever public notification is required in terms of these Regulations, and the provisions for such notification are not fully complied with, the Municipality 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.

(3) Except where provided to the contrary in these Regulations, no Municipal approval, exemption, notice, order or action relating to the exercising of the provisions of these Regulations shall be invalid or set aside merely because it is not in the correct form.

CHAPTER 6 COMPLIANCE AND ENFORCEMENT

Compliance with Zoning Scheme

49. The Municipality must comply with, and enforce compliance with, the Zoning Scheme.

Offences and penalties

50. (1) Subject to Regulation 22, it is an offence in terms of Sections 39(2) and 46 of the Ordinance for any person:

- (a) to use any land for a purpose or in a manner that does not conform to the Zoning Scheme;
- (b) to contravene or fail to comply with any provision of these Regulations or any conditions imposed in any authorisation or consent granted in terms of the Ordinance or these Regulations.

(2) The provisions of Section 34 of the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998) and Section 46(1) of the Ordinance apply to offences under these Regulations.

Enforcement directive

51. (1) Any person who believes that a provision of these Regulations or a condition of approval imposed under the Townships Ordinance, the Ordinance or these Regulations, has been, or is being, contravened, may lodge a written complaint with the Municipal Manager requesting action in terms of Section 40 of the Ordinance.

(2) The Municipality may serve a written directive on a person whom the Municipality has reason to believe has contravened these Regulations or a condition of approval imposed under the Ordinance, and on the owner of the land where the contravention is alleged to have occurred, requiring them to rectify the contravention.

(3) A directive in terms of Sub-regulation (2) shall contain the following additional information, namely:

- (a) the full particulars of the owner of the property concerned;
- (b) a detailed description of the alleged contravention;
- (c) the directives to be complied with in order to regularize the matter;
- (d) the penalties payable in the event of a conviction, and
- (e) the date specified for compliance with the directive.

(4) The persons on whom a directive are served in terms of this Regulation must comply with such directive within the time period stipulated, even if they dispute the existence of the contravention, failing which the Municipality may obtain an interdict or other appropriate relief against them in a Court of Law.

(5) The Municipality may, when issuing a directive in terms of this Regulation, suspend any approval granted under the Ordinance or these Regulations pending the outcome of a hearing in terms of Regulation 52.

(6) If the Municipality has issued a directive regarding non-compliance with these Regulations, conditions of approval imposed under the Ordinance or conditions of approval imposed under these Regulations and the persons to whom such directives were issued in terms of this Regulation, fail to punctually comply with the provisions thereof within the time periods stipulated, the Municipality may forthwith withdraw the relevant approval by written notification to the affected parties.

Hearings

52. (1) If the person on whom a notice was served in terms of Regulation 51 disputes the existence or the nature and extent of the alleged contravention and submits a written statement to the Municipal Manager in terms of Section 40(1)(c) of the Ordinance, the Municipal Manager must:

- (a) arrange a special hearing for the purpose of establishing the facts and must set a date and time and stipulate a venue for consideration of the matter at the earliest possible opportunity, with due regard to:

- (i) matters previously set down for consideration and which have not yet been finalised;
 - (ii) considerations of cost-effectiveness, and
 - (iii) any prejudice suffered as a result of the notice.
- (b) cause not less than 14 working days' written notice thereof to be served on the parties to the matter concerned, and
 - (c) if no Municipal committee has been tasked to undertake such special hearings, appoint a committee of Municipal employees and a chairperson of that committee, to consider the matter.
- (2) The rules of evidence shall not apply in respect of the proceedings of the committee and the chairperson may ascertain any relevant fact in whatever manner she or he considers to be appropriate and fair.
- (3) The parties and their duly authorised representatives shall be entitled to appear at all proceedings of the committee where the matter concerned is to be considered and:
- (a) the parties may, with the chairperson's permission, produce documents relevant to the matter and examine any document filed in the matter at convenient times, and
 - (b) the committee may, if any party fails to appear on the date appointed in the notice or set down or on any date to which the proceedings have been postponed, continue with the proceedings in the absence of such party.
- (4) Evidence to prove or disprove any fact in issue, shall be submitted in writing or, with the chairperson's permission, orally: provided that no person called to address the committee or to give evidence, shall speak for more than 10 minutes, except in exceptional circumstances and then only with the chairperson's permission.
- (5) A party may, with the chairperson's permission, call one or more witnesses to prove that party's allegations, provided that the chairperson may at any stage of the proceedings decide that sufficient evidence has been led on which a decision can be arrived at and may order that no further evidence shall be led.
- (6) A party shall not question or cross-examine any other party to the proceedings or a witness called by the latter party, but the chairperson may question any party or witness at any stage of the proceedings to ascertain the relevant facts; and may permit any party to put a question to any other party or any witness.
- (7) If any person present at the proceedings of the committee interrupts or disrupts such proceedings or otherwise misbehaves him or herself, the chairperson may order that such person be removed from the place where the session is held.
- (8) Any person who wilfully insults a member during the session of the committee or who wilfully interrupts the proceedings of the committee or otherwise misbehaves himself or herself in the place where the session of a committee is held, shall be guilty of an offence and on conviction liable to a fine and/or to a period of imprisonment not exceeding that stipulated in Section 46 of the Ordinance.
- (9) The chairperson shall decide the order of business at meetings of the committee and may adjourn any proceedings to a date, time and venue decided by the chairperson.
- (10) The committee may conduct an inspection in loco and may put questions to persons appearing before it, to clarify any matter in issue in proceedings before the committee.

Decisions of the committee

53. (1) A committee established to conduct the special hearings referred to in Regulation 52 must as soon as reasonably possible after the conclusion of the hearings, submit to the Municipal Manager in writing, its findings, recommendations regarding what action should be taken, and the reasons for those recommendations.
- (2) The recommendations may include a recommendation that an enforcement directive served in accordance with Regulation 51 should be enforced, amended and reserved, or cancelled.

(3) The Municipal Manager must give effect to the recommendations of the committee unless the Council directs otherwise.

Right of entry

54. Any person authorised in writing by the Municipality may at any reasonable time, after reasonable notice and causing as little inconvenience as possible, subject to the right of privacy conferred in terms of the Constitution, enter upon any land unit in order:
- (a) to do anything which the Municipality, as the case may be, is permitted or required to do in terms of the Ordinance or these Regulations, or
 - (b) to make enquiries or conduct an investigation or survey in connection with the powers or duties of the Municipality, in terms of the Ordinance or these Regulations.

CHAPTER 7 METHODOLOGIES FOR MEASUREMENT AND CALCULATION

Appointment of registered surveyor

55. The Municipality may require an applicant or owner of a land unit to appoint a registered surveyor to supply or verify information necessary for the Municipality to make a decision about compliance with distances or levels required in terms of these Regulations.

General principles

56. (1) Where reference is made to a distance, ground level, height of a point on a building or other measurement, then that distance, level or height shall be calculated in accordance with recognised geometric principles.

(2) In any case where the distance, level or height involved is so irregular that calculation in accordance with geometric principles is impractical or leads to a result which is clearly not in accordance with the intent of the Zoning Scheme, the Municipality must determine the distance, level or height concerned for the purpose of administering the Zoning Scheme.

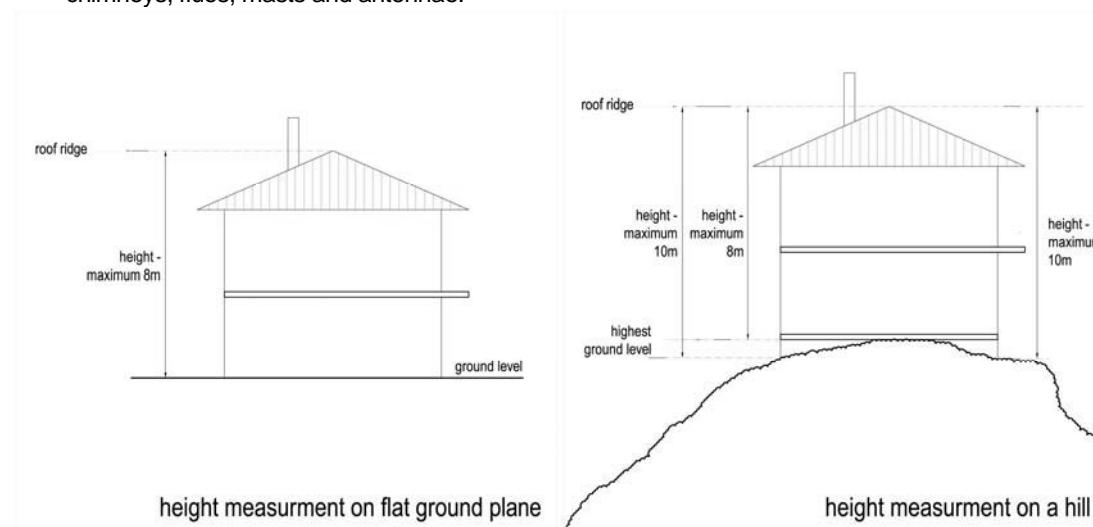
Natural level of the ground

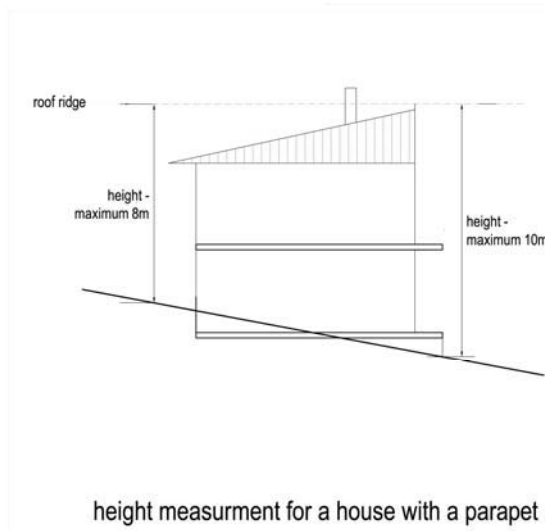
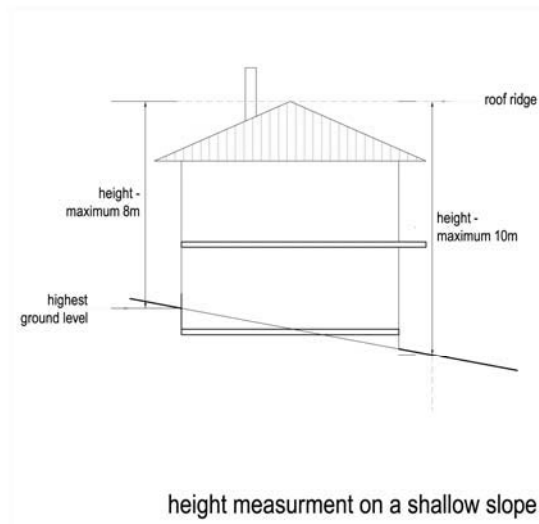
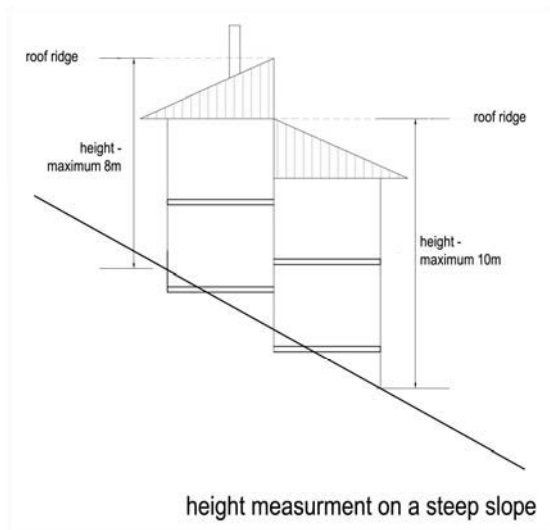
57. For the purposes of these Regulations the "natural level of the ground" in relation to a site:
- that has been excavated and not filled, means the excavated level;
 - where it is not possible to determine the natural level of the ground due to irregularities or disturbances of the land, means the level determined by the Municipality.

Height

58. (1) The height of a building must be measured in the vertical plane in metres from the natural ground level immediately adjacent to the building to the highest point of the building measured.

(2) For the purposes of calculating whether or not a building complies with any height restriction, the height must be calculated from the natural level of the ground immediately adjacent to the building or other level specified in law or in the relevant authorisation, to the highest point of the building measured excluding chimneys, flues, masts and antennae.





Distances between points

59. The distance between boundaries or between a building and a boundary, must be determined by:
- (a) projection of the boundary or boundaries and all points of the building onto a horizontal plane, and
 - (b) measurement of the shortest distance between the point on the building and the boundary, or between boundaries, on the horizontal plane.

Boundary opposite

60. Where reference is made to the portion of a boundary "opposite" a building, that portion of the boundary shall be defined by the drawing of lines from points on that building, at right angles to the boundary.

Corner properties

61. (1) A land unit that abuts on a curved street or streets shall be regarded as a corner property if the bend creates an interior angle of not more than 135 degrees.
- (2) A corner property shall be considered to have two street boundaries and two lateral boundaries.

Panhandle properties

62. (1) A panhandle property shall be considered to have two rear and two lateral boundaries and the Municipality must determine which boundaries are the rear boundaries of a panhandle property.

(2) Building lines apply only to that section of the property that does not fall within the panhandle part of the land unit.

The panhandle portion of a panhandle property must be:

- (a) not less than 4,0m wide for its entire length;
- (b) disregarded for the purposes of calculating coverage on the property.

Floor space

63. (1) The floor space of a building shall be measured from the outer face of the exterior walls or similar supports of the 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.

(2) For the purposes of calculating the floor space of a building:

- (a) any balconies, terraces, stairs, stairwells, verandahs, common entrances and common passages covered by a roof shall be included, but in the case of multi-storey buildings any atrium and any stairwells, lift-wells or other wells, must only be counted once;
- (b) the following must be excluded:
 - (i) any area, including a basement, which is reserved for parking or loading of vehicles;
 - (ii) external entrance steps and landings, any stoep and any area required for external fire escapes;
 - (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 1,0m beyond the exterior wall or similar support;
 - (iv) any uncovered internal courtyard, light-well or other uncovered shaft which has an area in excess of 10m²;
 - (v) any arcade that is 2,0m or more in width, 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, and
 - (vi) any covered paved area outside and immediately adjoining a building at or below the ground floor level, which is part of a forecourt, yard, external courtyard, pedestrian walkway, parking area or vehicular access.

Coverage

64. (1) The calculation of coverage for the purposes of determining the percentage of a land unit that is, or will be, covered by buildings, must take account of:

- (a) walls and buildings;
- (b) solid roofs;
- (c) stairs, steps, landings (except entrance landings and steps); galleries, passages and similar features, whether internal or external, and
- (d) canopies, verandahs, balconies, terraces and similar features.

(2) The calculation of coverage for the purposes of determining the percentage of a land unit that is, or will be, covered by buildings, must disregard:

- (a) the panhandle portion of a panhandle property;
- (b) stoeps, entrance steps and landings;
- (c) cornices, chimney breasts, pergolas, flower boxes, water pipes, drain pipes and minor decorative features not projecting more than 500mm from the wall of the building;
- (d) eaves not projecting more than 1,0m from the wall of the building, and
- (e) a basement provided that the basement ceiling does not project above the finished ground level.

PART FOUR: LAND USE RIGHTS AND STANDARDS WITHIN ZONES

CHAPTER 8 GENERAL STANDARDS

Building lines

65. (1) Subject to the following Sub-regulations of this Regulation and to Regulation 75, no person shall, without the written consent of the Municipality, erect a building or structure between the boundary of a land unit and the building line that applies in respect of that boundary.
- (2) The following structures or portions of structures may be erected within the prescribed building lines:
- (a) boundary walls and fences;
 - (b) open and uncovered stoeps;
 - (c) entrance steps, landings and entrance porches;
 - (d) eaves projecting no more than 1,0m from the wall of the building;
 - (e) cornices, chimney breasts, flower boxes, water pipes, drain pipes and minor decorative features not projecting more than 500mm from the wall of the building;
 - (f) screen-walls not exceeding 2,1m in height above the natural level of the ground, provided that no screen-wall shall be erected over the street building line without the Municipality's consent;
 - (g) swimming pools not closer than 1,0m from any boundary;
 - (h) drying yards, provided that no drying yard shall be erected over the street building line without the Municipality's consent;
 - (i) a basement, provided that the basement ceiling does not project above ground level.
- (3) The Municipality may permit the erection of an outbuilding or second dwelling unit which encroaches into the lateral or rear building line subject to the following conditions:
- (a) no building shall exceed the height of 5,0m
 - (b) no door or window shall be permitted in any wall which is closer than 1,5m to the lateral or rear boundary concerned;
 - (c) an access way, other than through a building and at least 1m wide, shall be provided from a public street to every vacant portion of the land unit concerned, other than a court yard;
 - (d) no runoff of rainwater from the roof shall be discharged directly onto any adjoining property.
- (4) In circumstances where there is a zero lateral or rear building line, the following restrictions shall apply:
- (a) no door or window shall be permitted in any wall which is closer than 1,5m to the lateral or rear boundary concerned;
 - (b) no runoff of rainwater from the roof shall discharge onto any adjoining land unit.
- (5) The Municipality may grant an application for exemption from an obligation to comply with a building line restriction if it believes that:
- (a) the architectural appearance of a public street will be enhanced as a result;
 - (b) there are other special circumstances such as the topography of the site, that warrant doing so.

Off-street parking requirements

66. (1) The off-street parking standards in this Regulation apply within all zones except the Incremental Housing zone.
- (2) The off-street parking standards are set out in table A below:

Table A: Off-street Parking Requirements

Land Use	Normal Areas
Dwelling house	1 bay per dwelling unit
Group dwelling	2 bays per dwelling unit
Flats	1.25 bays per dwelling unit 0.25 bays/unit for visitors
Second dwelling / double dwelling house	1 additional bay per unit
Residential building Guest Accommodation	1 bay per guest suite
Gymnasium	6 bays per 100m ² GLA
Hotel	1.2 bays per guest suite or room
Hotel, with facilities available to overnight guests only	1 bay per guest suite or room
Retirement Village	1 bay per 2 bedrooms
Hospital (general and private)	1 bay per bed
Clinic/Medical consulting rooms	4 bays per consulting room
Funeral chapel/Place of assembly/ worship/ entertainment	1 bay per 4 seats or persons calculated at 1,5m ² GLA per person
Single shops	4 bays per 100m ² GLA
Shopping centre	6 bays per 100m ² GLA
Offices	4 bays per 100m ² GLA
Industry	2 bays per 100m ² GLA
Industrial hive	4 bays per 100m ² GLA
Service station	4 bays per 100m ² GLA
Schools (including crèches)	1 bay per classroom/office plus 1 per 30 children/learners
Place of instruction (other than schools)	1 bay per classroom/office plus 1 per 5 children/learners
Restaurant	4 bays per 25m ² of seating area, provided that the seating area is clearly indicated on the building plan
Recreation, sport	1 bay per 8 seats
Conference facility	8 bays per 10 seats

GLA means "gross leasable area"

(3) The Municipality shall determine off-street parking requirements for land uses not stipulated in Table A.

(4) With regard to the parking requirement for shopping centres, the Municipality may require an increased number of bays should this be needed in its opinion.

Alternative parking requirements

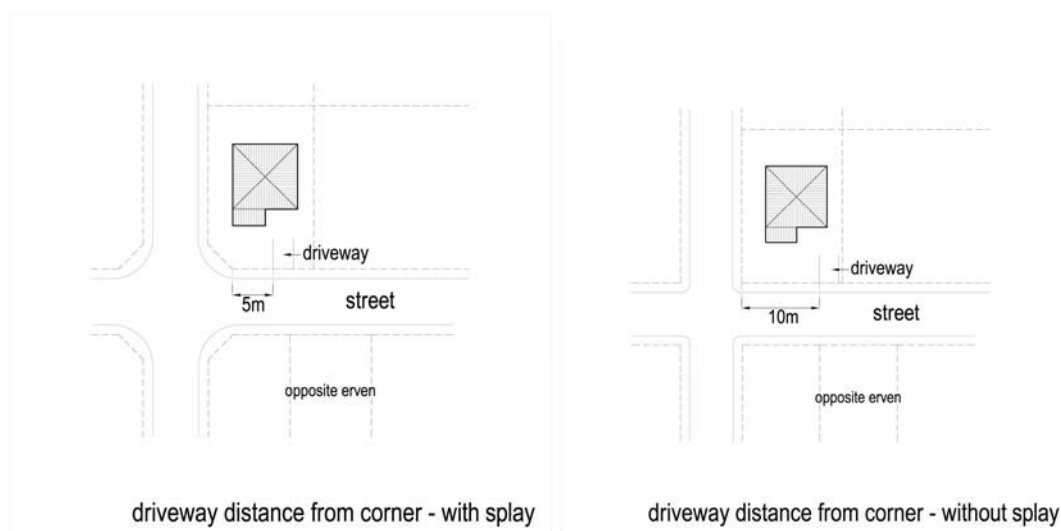
67. (1) As an alternative to compliance with the required off-street parking, the owner may with the approval of the Municipality:

- (a) acquire the prescribed area of land for the required parking facilities elsewhere in a position approved by the Municipality, and level, surface and maintain this land to the satisfaction of the Municipality, or
- (b) acquire rights to a parking facility for the required parking elsewhere in a position approved by the Municipality, and

(2) If the Municipality approves the provision of alternative parking in accordance with Sub-regulation (1), the owner shall register a notarial deed against such land or parking rights to the effect that the Municipality and the public shall have access to that parking area, and the cost of registration of the servitude shall be borne by the owner.

Additional parking and site access requirements

68. (1) The additional parking and site access requirements in this Regulation apply to all zones except Incremental Housing and Service Station.
- (2) Vehicle access shall be limited to one carriageway crossing per site per public street or road abutting the site.
- (3) A carriageway crossing may comprise a single lane not exceeding 4,0m in width where it crosses the street boundary, or combined entrance and exit lanes not exceeding 8,0m in width where they cross the street boundary.
- (4) Notwithstanding Sub-regulation (3) above, where the total length of any street boundary of a site exceeds 30m in length, one additional carriageway crossing may be permitted provided that no two carriageway crossings are closer than 15m to each other.
- (5) If the corner at a street intersection is not splayed, vehicle carriageway crossings shall not be closer than 10m to such corner.
- (6) If the corner at a street intersection is splayed, vehicle carriageway crossings shall not be closer than 10m from such corner or 5,0m measured from the point where the splay reaches the road boundary, whichever is the greater distance from the corner.



- (7) Parking areas shall be used for the parking of vehicles that are lawfully allowed on them and any activity that causes an obstruction for the vehicular traffic, or pedestrians in the use of the pavement, is prohibited.
- (8) Additional parking for a public restaurant and/or conference facility at a hotel may be required to the satisfaction of the Municipality.
- (9) Parking areas shall be constructed to the satisfaction of the Municipality.
- (10) Driveways and parking spaces shall be smoothly graded, adequately drained and constructed with suitable sub-grade, base and surfacing to be durable under the use and maintenance contemplated.
- (11) Any grade transitions shall be designed and constructed to prevent undercarriages and bumper guards from scraping the pavement surface.
- (12) Such parking facilities shall be property maintained and aisles shall remain open and free for traffic flow.

(13) Each parking space shall be separated with proper striping, or other designation to the satisfaction of the Municipality.

(14) The Municipality may lay down more restrictive requirements in connection with parking and site access than are provided for in this Regulation if it considers it necessary from a pedestrian or traffic safety point of view.

Parking layout plan

69. (1) A parking layout plan must:
- (a) be submitted to the Municipality for all parking areas in excess of 6 parking bays, or if required by the Municipality for a lesser number of bays, and
 - (b) indicate the way in which it is intended that vehicles shall park, the means of entrance and exit, and landscaping proposals.
- (2) The Municipality may approve or refuse the parking layout plan and impose conditions of approval.

Motorcycle and bicycle spaces

70. (1) The Municipality may require that parking be provided for motorcycles and bicycles.
- (2) 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:
- (a) the total credit shall not exceed 2,5% of the parking bays required;
 - (b) the minimum dimension for a motorcycle space shall be 2,2m in length and 1,0m in width;
 - (c) the minimum dimension for a bicycle space shall be 2,0m in length and 0,6m in width;
 - (d) bollards and racks, or other devices for storing and protecting the bicycles and motorcycles, must be installed to the satisfaction of the Municipality.

Parking for the physically disabled

71. (1) The owners and occupiers of land must provide parking 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.
- (2) The Municipality may require that at least one parking bay per land unit is suitable for use by a physically disabled person.
- (3) In any parking facility serving the public, parking for physically disabled persons shall be provided as follows:

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

- (4) Parking bays for physically disabled persons must:
- (a) be a minimum of 2,5m in width and 5,5m in length;
 - (b) be provided with an adjacent level access aisle that shall be a minimum of 1,5m in width (access aisles may be shared between two adjacent bays for physically disabled persons);
 - (c) be level;
 - (d) be located as near as possible to accessible building or site entrances and shall be located to provide convenient access to curb ramps;

- (e) be reserved for physically disabled persons;
- (f) be marked on the parking surface with the international symbol of accessibility.

(5) Additional signage indicating the parking bay as reserved for exclusive use by physically disabled persons may be required by the Municipality, including a sign warning drivers of the possibility of towing due to unauthorised use and providing information regarding the recovery of vehicles.

(6) Where five or less parking bays are provided, at least one bay shall be 4,0m wide and marked to provide a parking bay of 2,5m with an access aisle 1,5m, but the bay need not be reserved exclusively for physically disabled persons only.

(7) Physically disabled parking provided in terms of this Regulation shall count toward fulfilling off-street parking requirements.

Combined parking requirements

72. (1) Where two or more land uses share a common parking area, the Municipality may reduce the amount of parking that would be required to be provided for the independent uses, provided that the Municipality is satisfied that the utilisation of the same parking area by different activities is not concurrent.

(2) Common bays may not subsequently be reallocated to selective uses, without the consent of the Municipality.

Loading and off-loading facilities

73. (1) A loading bay shall have vehicular access to a public street to the satisfaction of the Municipality.

(2) The Municipality 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 Municipality, for suitable and sufficient space on the land unit for any loading, off-loading or fuelling of vehicles which are likely to occur under normal circumstances.

(3) No owner or occupant of a land unit referred to in Sub-regulation (1) above, shall undertake or knowingly permit loading, off-loading or refuelling of vehicles other than in accordance with the proposals as approved by the Municipality.

(4) The following minimum requirements shall apply:

- (a) a loading bay shall measure not less than 4,5m x 10m for perpendicular loading and 2,5m x 12m for parallel loading;
- (b) no entrance or exit way to be used for loading shall be less than 3,0m in width and no combined entrance and exit way shall be less than 6,0m in width;
- (c) covered loading areas shall have a minimum headroom of 3,7m.

Garages, carports and parking areas

74. (1) The Municipality may permit the erection of a garage within the street building line if, in the Municipality'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 that:

- (a) the height of such garage from the finished floor level to the top of its roof shall not exceed 4,0m;
- (b) the garage shall not be closer than 5,0m to the road kerb.

(2) The Municipality may permit the erection a carport on the street boundary provided that:

- (a) the width of such carport measured edge to edge of the roofing and guttering and parallel to the street boundary shall not exceed 6,5m;
- (b) the roof of the carport shall be supported by metal or wrought timber posts or brick, concrete or masonry pillars; provided that there is a space of at least 0,5m between each pillar;
- (c) the carport is not be enclosed on any side except by:

- (i) a boundary wall or fence not exceeding 2,1m in height;
- (ii) a wall which forms an external wall to the building;
- (iii) a wall or fence, not being a wall or fence referred to above, which does not exceed 1,25m in height;
- (d) the height of such carport from the floor to the highest point of its roof shall not exceed 3,0m;
- (e) the edges of the roof sheeting shall be neatly trimmed with a fascia board not less than 150mm in depth.

(3) The Municipality may permit the erection of a carport or garage in the lateral building line.

Second dwelling units and double dwelling houses

75. (1) A second dwelling unit must have a floor area that is less than that of the main dwelling house on that land unit and must not extend beyond that cadastral unit.

(2) Building plans for a second dwelling unit must include a site development plan, showing the siting of existing and proposed buildings, access and egress, parking and driveway access, the position of the living areas of the residences, partition walls and landscaping, existing and proposed paved areas, existing and proposed wash-line and refuse areas, street elevations of the proposed building, and materials and finishes of the proposed building.

(3) Building plan approval for a second dwelling unit is subject to the following conditions:

- (a) only one additional residential unit is allowed per erf;
- (b) all the developments on the site must comply with the development rules, including building lines, height and bulk restrictions that apply to the specific zone in question
- (c) its total floor space will not be less than 30m² and shall not exceed 120m²;
- (d) the materials, exterior finishes and architectural style of the second dwelling will be compatible with the existing dwelling unit;
- (e) it will not exceed 4m in height measured from the natural ground level;
- (f) that the Municipality has adequate capacity to provide municipal services to the additional unit;
- (g) it will not have a detrimental impact on conservation-worthy buildings, building complexes or streetscapes, and
- (h) the applicant may be required to pay a bulk services contribution levy as may be determined by the Municipality from time to time.

(4) Unless otherwise specified in the approval of the consent for a double dwelling house:

- (a) 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.
- (b) the applicant may be required to pay a bulk services contribution levy as may be determined by the Municipality from time to time.

(5) The Municipality may stipulate minimum subdivision sizes and maximum density ratios for specified areas, as a requirement when considering the approval of building plans for a second dwelling unit, or granting consent for a double dwelling house.

(6) A second dwelling unit or one dwelling unit of a double dwelling house may not be separately alienated in terms of the Sectional Titles Act, 1986 (Act 95 of 1986) and shall not be deemed as sufficient reason for the Municipality to approve the subdivision of the land unit containing a second dwelling unit.

Letting of rooms

76. An owner or occupant of a dwelling house may let rooms to lodgers subject to the following conditions:

- (a) the dominant use of the dwelling house or unit must be for the living accommodation of a single family;
- (b) the owner of the dwelling house must reside on the property;

- (c) no more than five lodgers may be permitted to lodge on any one property;
- (d) every room let to lodgers shall have an entrance inside the dwelling house, and
- (e) no self-sufficient accommodation may be provided and no cooking facilities, except kettles, may be provided in lodger rooms.

Occupational practice

77. An owner or occupant of a dwelling house may undertake an occupational practice subject to the conditions set out in Sub-regulation (a) to (r). Where an approval for an occupational practice consent use is required, it will be granted subject to the following conditions, unless otherwise specified in the conditions of approval:
- (a) the dominant use of the dwelling house or unit shall be for the living accommodation of a single family;
 - (b) the occupational practice must clearly be secondary to the use of the dwelling unit for dwelling purposes and must not change the residential character of the dwelling unit or erf in any manner when seen from the abutting street or streets;
 - (c) where the occupational practice will be undertaken on a property that falls under the jurisdiction of a home owners' association, the written permission of such home owners' association shall be obtained before the occupational practice is commenced;
 - (d) the maximum floor-space of a house allowed for residential business purposes must not exceed 25% of the floor-space of the dwelling unit, while this floor space may not be more than 40m²;
 - (e) the economic activity must not result in the employment of more than two employees, and the employee(s) may not practice a profession as such from the premises;
 - (f) 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;
 - (g) the economic activity may not involve the breeding and keeping of animals, including birds and livestock for commercial purposes;
 - (h) the economic activity must not create interference with radio or television reception in the immediate vicinity of the dwelling unit;
 - (i) the display of goods to the public, be it in a window or elsewhere is not allowed;
 - (j) 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 2 000cm² in area and shall indicate only the name, telephone number and profession or occupation of the occupant;
 - (k) no more than one commercial vehicle, not exceeding 3 500kg gross weight, may be utilised for the occupational practice, provided that a vehicle used by an occupant exclusively for personal purposes shall not be regarded as a commercial vehicle;
 - (l) the regular parking or storing of smaller vehicles used for transport of goods, materials, passengers, or otherwise is not allowed, unless it is registered in the applicant's own name or belong to *bona fide* visitors, during such a visit only;
 - (m) the economic activity may not cause a traffic volume inconsistent with the normal traffic flow where the dwelling house or unit is situated;
 - (n) on-site parking for clients and employees may be required to the satisfaction of the Municipality;
 - (o) no products, goods, or supplies connected with the home occupation may be stored on the property outside a building;
 - (p) the Municipality may specify the operating hours of the occupational practice;
 - (q) the undertaking of an occupation in the single residential, incremental housing, agriculture or smallholding zones does not establish business rights to the premises in respect of those premises, and
 - (r) the continued exercising of the rights mentioned above, will be subject to the approval of the Municipality in the case of complaints being received by the Municipality about the manner in which these rights are exercised.

Guest accommodation

78. (1) Unless otherwise specified in the approval, an approval for a guest accommodation consent use is subject to the following conditions:
- (a) the dominant use of the property must remain as a dwelling for the living accommodation of a single family;

- (b) the owner and/or manager of the guest accommodation must reside on the property;
- (c) no more than twelve rooms per land unit in total shall be used for bedroom accommodation for paying guests or lodgers and no more than 24 guests or lodgers shall be supplied with lodging or meals at any time. In granting its consent the Municipality will indicate the maximum number of rooms and guests that may be accommodated;
- (d) no self-sufficient accommodation may be provided and no cooking facilities, except kettles, may be provided in guest rooms;
- (e) a conference facility may be allowed with the specific consent of the Municipality;
- (f) meals may only be provided to guests or lodgers who have lodging at the guest accommodation;
- (g) 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 2 000cm² in area with no commercial advertising attached.

(2) The consent for guest accommodation will be granted subject to the approval of a site development plan, which indicates as a minimum, the siting of existing and proposed buildings, access and egress, parking and drive way access.

Day care centres

79. Unless otherwise specified in the approval, an approval for a day care centre consent use is subject to the following conditions:
- (a) no more than 15 children shall be enrolled at the day care centre at a 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 place space shall be provided as follows:
 - (i) 1,8m² indoor play space per child, of which no more than one third may be enclosed verandah space, and
 - (ii) 4,5m² outdoor play space per child, to be fenced off from any public street;
 - (d) the services provided shall be primarily day care and educational and not medical;
 - (e) the services are not provided outside the hours of 06:00 to 18:00;
 - (f) the dominant use of the dwelling house shall remain for the living accommodation of a single family, and
 - (g) the Municipality shall be satisfied that drop-off and collection arrangements are adequate and will not cause undue traffic flow blockages in the immediate vicinity of the area.

House shops

80. Unless otherwise specified in the approval, an approval for a house shop consent use is subject to the following conditions:
- (a) the extent and position of the retail component shall be clearly defined on a plan, and shall not exceed 25m² or 50% of total floor space of the dwelling unit (excluding any toilet, change room and storeroom), whichever is the lesser area;
 - (b) in addition to the house shop, the property 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) the retail activities may not be conducted from a caravan or freight container;
 - (e) no more than three persons, including the occupant of the dwelling house, are permitted to be engaged in retail activities on the property;
 - (f) the retail activities may only be conducted during the operating hours specified by the Municipality;
 - (g) only one un-illuminated sign of not more than 2 000cm² in area indicating the name of the owner, name of the business and nature of the retail trade may be displayed to advertise the house shop;
 - (h) the following are not permitted in a house shop:
 - (i) the sale of liquor or alcoholic beverages;
 - (ii) the storage or sale of gas and gas containers;

- (iii) the sale of any other flammable substances;
- (i) the use of vending machines, video games and pool tables are only permitted if allowed in terms of the consent approval;
- (j) no food may be produced or processed on the site;
- (k) only pre-packaged food from registered suppliers may be offered for sale;
- (l) perishable food stuffs, if frozen must be stored and displayed below -12°C and if cooled, below $+7^{\circ}\text{C}$;
- (m) the Municipality may require on-site parking to its satisfaction;
- (n) consent to operate a house shop applies to particular land unit, and is not transferable to other land, and
- (o) the continued exercising of the rights mentioned above, will be subject to the approval of the Municipality in the case of complaints being received by the Municipality about the manner in which these rights are exercised, and the Municipality may revoke consent.

Freight containers and portable buildings

81. (1) Freight containers and portable buildings must comply with the development rules, including building lines, height and bulk restrictions that apply to the specific zone in question.
- (2) The Municipality reserves the right to order the screening to its satisfaction or removal of portable buildings and freight containers, where such structures detract, in its opinion, from the amenity of the area.
- (3) The placement and use of freight containers and portable buildings require approved building plans as per the requirements of the National Building Act, 1977 (Act 103 of 1977).
- (4) No more than one portable building or freight container per property will be permitted in residential zones.
- (5) The floor area of such portable building or freight container must not exceed 18m^2 .

House taverns

82. Unless otherwise specified in the approval, an approval for a house tavern consent use is subject to the following conditions:
- (a) the total area used for the house tavern on the property, including storage, shall not consist of more than 40% of the total floor area of the dwelling unit(s) on the property or 30m^2 , whichever is the lesser;
 - (b) in addition to the house tavern, the property must contain a dwelling house, which must be occupied by the proprietor or manager of the house tavern;
 - (c) the house tavern must be accommodated in a permanent structure;
 - (d) the applicant must take adequate measures to the satisfaction of Municipality to mitigate the following potential negative impacts:
 - (i) visual impact;
 - (ii) impact of built form;
 - (iii) impact on privacy of surrounding properties;
 - (iv) noise;
 - (e) the applicant must make adequate provision to the satisfaction of Municipality for the following:
 - (i) parking and loading;
 - (ii) disposal of garbage;
 - (iii) ablution facilities;
 - (f) provision must be made for all goods connected with the house tavern to be stored inside a building or screened from the neighbours and the street;
 - (g) the Municipality may restrict the maximum number of patrons and number of staff related to the house tavern;
 - (h) the Municipality may require structural alterations to the property for fire or health reasons and to ensure that the impact of the house tavern on neighbouring uses is minimised;

- (i) the following uses are not permitted in a house tavern except if allowed in terms of the consent approval: vending machines, gambling machines, video games, pool tables, amusement centre and discotheque;
- (j) a liquor license shall be obtained from the Western Cape Provincial Liquor Board in terms of the relevant legislation within a reasonable period of time from the granting of the consent. In the event of the liquor license being withdrawn or suspended, the Municipality's consent for the operation of a house tavern shall automatically lapse;
- (k) consent to operate a house tavern applies to a particular land unit, and is not transferable to another land unit;
- (l) no external evidence of the house tavern may be visible from the street, except for one un-illuminated sign, which shall be affixed to the wall of the dwelling or outbuilding, which may not exceed 2 000cm² in area and such sign shall indicate only the name of the owner, name of the business, and nature of the retail trade;
- (m) no house tavern may be authorized or established where its proximity to community uses, such as schools, places of worship, old age homes, crèches, public open spaces, hospitals, clinics, libraries, is likely to have a negative impact on the facility in the opinion of Municipality;
- (n) trading may only be conducted during the operating hours specified by the Municipality.

Preservation of trees

- 83.** (1) When an application is submitted in terms of these Regulations, the Municipal Manager may require the applicant to submit a plan of the land unit concerned showing any tree that is not classified under Section 2(3) of the Conservation of Agriculture Resources Act; 1983 (Act 43 of 1983) as an invader plant for the Western Cape, and that:
- (a) is a protected tree listed under Section 12 of the National Forest Act, 1998 (Act 84 of 1998), or
 - (b) is taller than 6,0m, or
 - (c) has a trunk circumference of more than 1,5m at a height of one metre above the ground.
- (2) The Municipality may decide which trees it considers to be worthy of preservation and must indicate these when approving a plan referred to in Sub-regulation (1).
- (3) No person may damage, destroy or remove any tree that has been indicated on a plan referred to in this Regulation as worthy of preservation except with the prior approval of the Municipal Manager.

Keeping of animals in residential zones

- 84.** (1) Unless expressly authorised in these Regulations or by the written permission of the Municipality, no person shall keep on any land unit within a residential zone:
- (a) any animal for business purposes, or
 - (b) any cattle, sheep, goats, horses, donkeys, pigs, indigenous mammals or other wild animals for any purpose.
- (2) Poultry, rabbits and other small animals may be raised for domestic, non-commercial use in residential areas subject to any municipal by-law relating to the keeping of poultry and animals.

External appearance of buildings

- 85.** The Municipality may require any person intending to erect any building or structure to submit proposals (in addition to any other plans and particulars required in terms of any other of the Municipality's regulations) with drawings or other sufficient illustration of the external appearance of the proposed building or structure, including particulars of the materials to be used for that purpose, to the satisfaction of the Municipality. The Municipality may require such alteration to the external appearance and building materials, as it may deem necessary.

Combined use buildings

86. Where more than one primary and/or consent use is approved in the same building in a particular zone, the requirements with regard to floor factor, height and coverage, as prescribed for the primary use zone shall be applicable, and the following conditions shall apply with regard to all other land use restrictions:
- (a) where a use is permitted in a combined-use building in a particular zone is a primary use in another zone, the use concerned shall be subject to the same conditions, except those with regard to floor factor, height and coverage, applicable to the primary use in the other zone;
 - (b) where a use which is permitted in a combined-use building in a particular zone is not a primary use in another zone, the use concerned shall be subject to the conditions applicable to the primary use in the zone in which the use concerned is permitted.

Earth banks and retaining structures

87. No person shall, without the prior written consent of the Municipality, construct:
- (a) an earth bank, retaining structure, column, suspended floor, any other device used for holding back earth or loose rock, or series of such devices, that enables a ground floor of a building to be raised more than 2,0m above the existing ground level;
 - (b) an earth bank or retaining structure, whether associated with a building or not, to a height of more than 2,0m above the existing ground level;
 - (c) a series of earth banks or retaining structures to a cumulative height of more than 2,0m above the existing ground level, unless an approximately level area of at least 3,0m wide is incorporated between successive embankments or retaining structures for every 2,0m of cumulative height.

Rooftop base station and transmission tower as primary use

88. A rooftop base station or transmission tower which may be erected as a primary use in terms of these Regulations shall be subject to any relevant requirements of the National Environmental Management Act 1998 (Act 107 of 1998).

Rooftop base station and transmission tower as consent use

89. (1) An application for municipal consent to erect a rooftop base station or transmission tower shall not exempt the applicant from compliance with the requirements of the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998).

(2) The Municipality may require the following information when considering an application for the consent of the municipality to erect a rooftop base station or transmission tower:

- (a) 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;
- (b) information about the type of proposed antenna or telecommunications infrastructure, 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;
- (c) in the case of an application for a shared site, the total projected radio-frequency emission levels for the entire installation;
- (d) a site development plan including proposed mitigation measures, and
- (e) if required by the Municipality, a visual impact assessment of the proposal, including photographic material in order to adequately evaluate the proposal.

(3) If the applicant is not the land owner, the applicant must submit to the Municipality, a duly executed power of attorney from the land owner that authorises the applicant to make the application.

(4) If an assessment of the potential impacts of erecting or modifying a rooftop base station or transmission tower or altering the radio-frequency emissions of a rooftop base station or transmission tower on the environment or heritage resources is required by national or provincial legislation, the Municipality must

consider a copy of any environmental or heritage impact assessment report before deciding whether or not to grant its consent to an application under this Regulation.

(5) If no impact assessment report is required by national or provincial legislation, the Municipality 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 is not proposed.

Decommissioned antennae, rooftop base stations or transmission towers

- 90.** (1) The owner or operator of a decommissioned antenna system, rooftop base station or transmission tower must:
- (a) remove all infrastructure relating to the antenna system, rooftop base station or transmission tower, and
 - (b) rehabilitate the site to its original state or to a state acceptable to the Municipality.

(2) Where the owner or operator fails to comply with (a) and (b) above, the Municipality may remove the antenna system, rooftop base station, transmission tower and related infrastructure, and rehabilitate the site at the cost of the owner or operator.

Domestic satellite dish antenna systems

- 91.** (1) Domestic satellite dish antenna systems that are mounted on the ground shall be placed in a position which minimises the visual impact on the surrounding area.
- (2) Domestic satellite dish antenna systems which are mounted to the side of a building shall be:
- (a) placed so that they are not visible from the public street or surrounding area, or
 - (b) architecturally screened so as to minimise the impact on the surrounding properties and from the public streets.
- (3) Domestic satellite dish antenna systems that are mounted on the roof of a building shall be:
- (a) set back as far as practically possible from the edge of the building, or
 - (b) architecturally screened so as to minimise the impact on the surrounding properties and from the public streets.
- (4) The colour of satellite dish antenna systems shall be a single, non-glossy shade of cream, off-white, beige, dark green, black or grey.

Retirement village

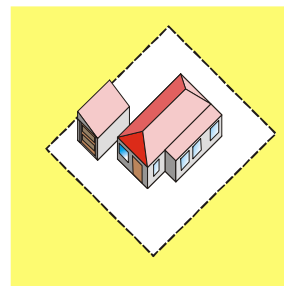
- 92.** Building plan approval for a retirement village is subject to the following conditions:
- (a) each dwelling unit in a retirement village shall be owned by a person who is 50 years of age or older, and occupied by at least one person who is 50 years of age or older, and
 - (b) the full spectrum of care and recreational facilities must be provided in the retirement village to the satisfaction of the Municipality.

PART FIVE: ZONES

CHAPTER 9 SINGLE RESIDENTIAL

Designation

93. The Single Residential Zone may be referred to by the code "SR" and must be indicated on a zoning map in yellow.



Purpose of the zone

94. The purpose of the single residential zone is:
 (a) to ensure healthy, safe and pleasant living conditions for single families living in separate dwelling units, and
 (b) to allow for limited opportunities for home-based economic activity, provided that the general character and amenity of the zone is not adversely affected.

Policy guidelines

95. (1) In considering applications for consent uses, the Municipality must refer to all approved Spatial Development Framework and other statutory plans, to ensure that these uses are appropriately located.
 (2) Informal housing is not permitted in this zone. Informal housing will be provided for in the Incremental Housing zone as well as an overlay zone to facilitate the rezoning of those areas to this zone once the informal housing complies with the parameters of formal housing.

Land use within zone

96. (1) The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Dwelling house • Occupational practice • Second dwelling unit • Urban agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> • Day care centre • Guest accommodation • Double dwelling house • House shop • House tavern

(2) The Municipality may allow the use of a dwelling house or dwelling unit for overnight accommodation for transient guests, provided that such use does not cause an undue disturbance to the neighbourhood. The continued use of the property for self-catering accommodation will be subject to the approval of the Municipality in the case of complaints being received by the Municipality about the manner in which these rights are exercised, and the Municipality may revoke such rights at its discretion, or alternatively, set conditions to control the use of the property for self-catering accommodation.

Development rules

97. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Net erf size	Maximum coverage	Maximum height	Street building line		Lateral building lines			Rear building lines
Less than or equal to 150m ²	80%	8m from highest point of the natural ground level immediately adjacent to the building provided that if the building is situated on a slope it may at no point exceed 10 m when measured from the natural ground level immediately adjacent to that point.	1,0m		Average width* of less than 13m: 1,0m from one lateral boundary and zero from the other	Average width of 13m – 20m: 1,5m	Average width of more than 20m: 2,0m	1,0m
Greater than 150m ² but not more than 250m ²	75%		2,0m					2,0m
Greater than 250m ² but not more than 500m ²	60%		2,5m					2,0m
Greater than 500m ²	50%		Average depth of less than 20m: 3,0m	Average depth of 20m or more: 4,0m				Average width of less than 20m: 1,5m

(2) For outbuildings used for the storage of vehicles the lateral and rear building lines are 1,5m, where the provisions above are more restrictive.

Building line

98. Notwithstanding Regulation 97, a 5,0m street building line is required where the street boundary abuts a declared road.

Minimum subdivision area

99. A zoning map may designate areas within this zone within which subdivisions will not be permitted unless the net area of each land unit created by the subdivision and any remainder, to be zoned as Single Residential, is not less than a minimum size specified in the zoning map.

Maximum density

100. (1) A zoning map may designate areas within this zone within which a maximum density is specified for a land unit, area or precinct and no development that will result in this maximum density being exceeded, will be authorised.

(2) No land owner or occupier of land may exceed the maximum density specified in a zoning map.

Window and door placement

101. (1) Any wall of a building which contains a window or door facing directly onto a lateral or rear boundary, shall be placed a distance of at least 1,0 m away from that boundary.

(2) In addition to Sub-regulation (1), regulations related to fire protection as promulgated by the National Building Regulations and Building Standards Act, 1977 (Act 103 of 1997) as amended, will be applicable.

* The average width of the property is calculated by adding the length of the street boundary and the rear boundary and dividing it by two.

Rainwater harvesting

- 102.** (1) The Municipality may require a person who applies for land to be zoned or rezoned into this zone to undertake rainwater harvesting to the satisfaction of the Municipality.
- (2) If the Municipality imposes a condition in respect of rainwater harvesting, it:
- (a) must approve the placement of the storage facility; and
 - (b) may require the screening of such facilities to its satisfaction.

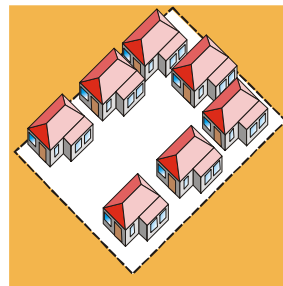
Renewable energy

- 103.** The Municipality may require a person who applies for land to be zoned or rezoned to this zone to use renewable energy sources in the development and use of the property, such as solar water heating, or to install devices designed to conserve energy in the use of the property to the satisfaction of the Municipality.

CHAPTER 10 MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL

Designation

104. The Medium Density Residential Zone may be referred to by the code "MDR" and must be indicated on a zoning map in yellow with black hatching.



Purpose of the zone

105. The purpose of this zone is:
- (a) to promote and regulate medium density residential development, such as group housing or town house schemes, and
 - (b) to ensure that adequate provision is made for open space, community facilities, traffic circulation and parking.

Policy guidelines

106. The design of the dwelling units, communal spaces and circulation areas must result in a harmonious architectural entity, and attention must be given to aesthetics, urban design and landscaping.

Land use within zone

107. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Group housing • Town housing • Retirement village • Occupational practice 	<ul style="list-style-type: none"> • Institutional building • Double dwelling house • Flats

Development rules

108. The following development rules shall apply to buildings in this zone:

Maximum gross density	Maximum height	Street building line	Lateral and rear building lines	Garages
40 dwelling units per hectare, provided that the Municipality is satisfied that environmental, aesthetic, planning or topographical concerns are adequately addressed.	8,0m from the highest point of the natural ground level immediately adjacent to the building provided that where the building is situated on a slope it may at no point exceed 10m when measured from the natural ground level immediately adjacent to that point.	4,0m along external roads, 0m along internal roads, unless a more restrictive building line is required to accommodate traffic flow.	0m, provided that no doors and windows are permitted and in the case of erven abutting another zone, the building line of the last mentioned zone shall apply, or unless otherwise required for fire fighting purposes by the Municipality.	0m set back from the internal street boundary and 4 m set back from an external street boundary provided that 2 parking areas are provided on the site.

Building line

109. Notwithstanding Regulation 108, a 5,0m street building line is required where the street boundary abuts a declared road.

Open space

110. (1) Each dwelling unit shall have access to an outdoor living area, which may include private, public or communal open space but excludes roads, service yards and parking areas.

(2) A minimum outdoor living area of 25m² or 25% of the floor area of the dwelling unit, whichever is the greatest, shall be provided on the erf containing the dwelling unit, and a minimum of 50m² per dwelling unit shall be provided as public or communal open space within the medium density housing site. Circulation space in the form of internal roads and pathways may constitute 50% of such communal space.

(3) Where there is no distinction between public or communal open space, and outdoor living area is provided on each erf, the open space requirements shall be replaced by a combined open space requirement of at least 100m² per dwelling unit within the medium density housing site. Circulation space in the form of internal roads and pathway may constitute 50% of such communal space.

(4) Outdoor living areas shall be provided in a form which shall not exceed a ratio of 2:1 (length to width), and which in the opinion of the Municipality, can be effectively used as open space.

(5) Garages and carports shall be excluded in the calculation of floor space for the purpose of determining the area of outdoor living area.

(6) A landscape plan shall be prepared to the satisfaction of the Municipality.

Service yard

111. (1) A service yard shall be provided for each dwelling unit, or a combined service yard may be provided for several units.

(2) Service yards must be of an adequate area to accommodate a washing line and must be screened from the communal area by a wall, to the satisfaction of the Municipality.

Internal road width

112. The minimum internal road reserve width is 6,0m, but the Municipality 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.

Proximity of medium density residential schemes

113. The Municipality shall not approve the establishment of an additional medium density housing scheme adjacent to, or in close proximity to, an existing medium density housing scheme unless, in its opinion, the following minimum conditions are met:

- (a) no medium density housing site has an area greater than 2,0ha;
- (b) adequate provision has been made outside any walls surrounding the additional group housing scheme for landscaping, either on the medium density housing site, in the road reserve, or on public open space in the vicinity of the medium density housing site;
- (c) any boundary walls or fences situated between the additional group housing site and a public street, must be designed and constructed to allow adequate visual contact between the additional medium density site and the public street, and
- (d) a plan must be prepared which co-ordinates the provision of public amenities, including community facilities, public streets, open space and public transport requirements, to the satisfaction of the Municipality.

Minimum property size

114. The minimum property size for applications to rezone and subdivide a property to this zone is 2500m², except where an approved spatial development framework provides an alternative guideline.

Site development plan

115. (1) The Municipality may require a person who applies for land to be zoned or rezoned to this zone or for approval of a consent use, to submit a site development plan for approval by the Municipality.

(2) The Municipality:

- (a) may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services and other matters relevant to achieving the purposes and objects of the zone and of the Zoning Scheme, but
- (b) may not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval.

(3) The Municipality may require that any development in this zone be fenced in a style that is in keeping with the architectural style of the development and may prohibit the use of any material they perceive to be undesirable to be used as fencing.

Homeowners' association

116. The Municipality may require the developer of a medium density housing scheme:

- (a) to establish a homeowners' association and for each erf to be part thereof, prior to the transfer of the subdivided portions, and
- (b) to submit the constitution of such homeowners' association to the Municipality for approval.

Occupational practice

117. Occupational practice may be exercised in this zone provided that:

- (a) the owner has obtained the permission of a relevant homeowners' association, and
- (b) the Municipality may at any time impose conditions that may include or be more restrictive than the conditions stipulated in Part Four of these Regulations.

CHAPTER 11 HIGH DENSITY RESIDENTIAL

Designation

118. The High Density Residential Zone may be referred to by the code "HDR" and must be indicated on a zoning map in orange.



Purpose of the zone

119. The purpose of this zone is to provide for high density residential development, such as flats. Limited mixed use development may be allowed with the consent of the Municipality.

Policy guidelines

120. Note that this zone has particular locational requirements, such as proximity to public transport, amenities and socio-economic opportunities, as might be prescribed by the relevant strategic plans applicable to the site.

Land use within zone

121. (1) The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Flats • Group housing • Town housing • Retirement village • Residential building • Occupational practice 	<ul style="list-style-type: none"> • Business on the ground floor • Guest accommodation • Institutional building • Hotel • Place of assembly • Place of instruction • Dwelling house • Double dwelling house • Rooftop base station

(2) Where premises for the rendering of personal services such as a beauty salon, are included in a hotel development, the floor area used for such purposes shall not exceed 10% of the total floor area of the hotel.

(3) The support structure or equipment room of a rooftop base station that is not part of the building, may not extend more than 2,5m above the top of the building.

Development rules

122. The following development rules shall apply to buildings in this zone:

Floor factor	Maximum coverage	Maximum height	Street building line	Lateral and rear building lines
2.5	50%	12m from highest point of the natural ground level immediately adjacent to the building provided that where the building is situated on a slope, it may at no point exceed 15m when measured from the natural ground level immediately	5,0m	4,5m or half the height of the building, whichever is more restrictive.

		adjacent to that point.		
--	--	-------------------------	--	--

Open space

- 123.** (1) Every block of flats, residential building 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.
- (2) A minimum outdoor living area of 15% of the net erf area shall be provided, and such outdoor living area must be of reasonable proportions and located to allow for leisure or recreational use by residents.
- (3) The Municipality may consider a relaxation of the open space requirements, if, in its opinion, adequate open space in the form of public open space is accessible within reasonable proximity to the site.
- (4) Where the Municipality concedes a relaxation of the open space requirements in terms of Sub-regulation (3) it may require a reasonable levy as contribution to the development and maintenance of public open spaces.

Minimum property size

- 124.** The minimum property size for applications to rezone a property to this zone is 1000m².

Site development plan

- 125.** The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction, provided that:
- (a) the Municipality 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, and
 - (b) the Municipality shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval.

Homeowners' association

- 126.** (1) The Municipality may require the developer of any site in this zone to establish a homeowners' association, prior to the transfer of portions of such development.
- (2) The constitution of such homeowners' association must be submitted to the satisfaction of the Municipality.

Group housing, town housing, retirement village

- 127.** The development rules applicable to the Medium Density Residential Zone apply to town housing, group housing and retirement villages in this zone.

Institutional building, place of instruction, place of assembly

- 128.** The development rules, including parking requirements that apply to an institutional building or place of instruction or place of assembly in the Civic and Social Zone shall apply in this zone. However, in cases where the institutional building, place of instruction or place of assembly is situated within a building that is also used for flats, then the coverage, height and building line requirements for the flats shall apply.

Occupational practice

- 129.** Occupational practice may be exercised in this zone provided that:
- (a) the owner has obtained the permission of a relevant homeowners' association, and
 - (b) the Municipality may at any time impose conditions that may include or be more restrictive than the conditions stipulated in Part Four of these Regulations.

Business

- 130.** The Municipality may grant its consent for a business to be incorporated within the ground floor of a block of flats, provided that the gross leasable area of the business does not exceed 50m², or 25% of the floor space of the ground floor, whichever is the lesser.

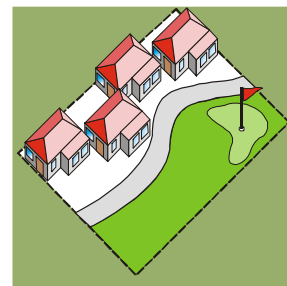
CHAPTER 12 ESTATE HOUSING

Designation

131. The Estate Housing Zone may be referred to by the code "EH" and must be indicated on a zoning map in orange with black hatching.

Purpose of the zone

132. The purpose of the zone is to provide a high degree of flexibility for low to medium density residential projects that require site specific controls. The zone does not accommodate a resort, but is particularly suitable for residential estates governed by a homeowners' association, with access control and co-ordinated design requirements, such as golf estates.



Policy guidelines

133. In order to combat urban sprawl it is essential that this zone only be allowed within an urban edge.

Land use within zone

134. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Dwelling unit • Retirement village • Public open space • Private open space • Group housing • Occupational practice 	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel • Restaurant • Place of entertainment • Conference facility • Rooftop base station

Development rules

135. (1) The Municipality may stipulate conditions with regard to the use of buildings and land, density, height, coverage, layout, building design, open space, landscaping, parking, access and environmental management.
- (2) A site development plan must be submitted to the satisfaction of the Municipality.
- (3) The constitution for a homeowners' association must be submitted to the satisfaction of the Municipality, and all owners of property within this zone shall be a member of an approved homeowners' association.
- (4) Architectural guidelines and a system of architectural control must be submitted to the satisfaction of the Municipality.
- (5) An environmental management plan must be submitted to the satisfaction of the Municipality.
- (6) The land unit must be developed in accordance with the site development plan, architectural guidelines and environmental management plan as approved by the Municipality, and to the satisfaction of the Municipality.

Locational requirements

136. When considering the rezoning of a land unit to this zone, the Municipality must take into consideration any relevant forward planning policies aimed at combating urban sprawl, in particular the location of the land in relation to a demarcated urban edge.

CHAPTER 13 INCREMENTAL HOUSING

Designation

137. The Incremental Housing Zone may be referred to by the code IH and must be indicated on a zoning map in mustard yellow.



Purpose of the zone

138. The purpose of this zone is to provide for upgrading of housing from informal settlements to formal settlements. 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 Municipality, it is contemplated that the area may be rezoned to Single Residential Zone or another zone.

Land use within zone

139. (1) The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Dwelling house • Second dwelling unit • Occupational practice • House shop • Shelter • Urban agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> • Guest accommodation • House tavern • Day care centre • Double dwelling house • Place of instruction

(2) Notwithstanding the uses listed under Sub-regulation (1), an occupant of any dwelling house, second dwelling unit or shelter may utilise such unit for any social, educational, religious, occupational or business purposes subject to the following conditions:

- (a) the dominant use of the property shall remain residential, and
- (b) the use concerned shall not interfere with the amenity of the neighbourhood.

Development rules

140. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Maximum coverage	Maximum height	Street building line	Lateral building lines	Rear building lines
80%	8,0m from highest point of the natural ground level immediately adjacent to the building provided that where the building is situated on a slope, it may at no point exceed 10m when measured from the natural ground level immediately adjacent to that point.	1,0m	If the Municipality is satisfied that adequate fire protection measures exist, a land unit may have a zero lateral building line on one lateral boundary, provided there is at least 1,0m lateral building line on the other lateral boundary, and that the combined distance between two structures on adjacent even amounts to 2,0m. If, in the Municipality's opinion, there are inadequate fire protection measures on the land unit, the lateral building line shall be at least 1,0m from both lateral boundaries. Where a building is erected closer than 1,0m to the lateral boundary, no windows or doors will be allowed in that wall.	The rear building line is 1,0m, provided further that if a mid-block sewerage system is installed, a rear building line of 2,0m may be imposed by the Municipality.

(2) For outbuildings used for the storing of vehicles and which utilizes a roll-up garage door, the street building line shall be 0m.

Parking and access

141. Parking shall be provided on the land unit in accordance with the following table:

Use of land or building	Parking standard
Shelter	No parking required
Dwelling house, second dwelling unit, occupational practice, guest accommodation, house tavern	One parking bay if required by the Municipality
Place of instruction, place of worship, house shop	As required by the Municipality

CHAPTER 14 BUSINESS

Designation

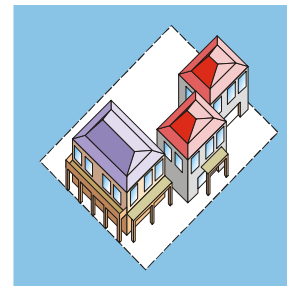
142. The Business Zone may be referred to by the code "B" and must be indicated on a zoning map in blue.

Purpose of the zone

143. The purpose of the zone is to provide for the establishment of mixed uses in business nodes and along activity streets.

Land use within zone

144. (1) The following uses are allowed in this zone:



Primary Use	Consent Uses
<ul style="list-style-type: none"> • Business premises • Flats (provided that flats may only be provided above ground floor along a street boundary) • Public parking • Place of entertainment • Restaurant • Hotel • Gymnasium • Funeral parlour • Rooftop base station 	<ul style="list-style-type: none"> • Warehouse • Place of worship • Guest accommodation • Residential building • Service trade • Bottle store • Supermarket • Gambling machine • Pornographic entertainment business • Place of instruction • Place of assembly • Transmission tower

(2) Where a property in this zone has two street boundaries, flats may be provided on the ground floor facing onto one of the street boundaries and the Municipality will decide which of the two street boundaries may accommodate flats.

(3) Where premises for the rendering of personal services such as a beauty salon, are included in a hotel development, the floor area used for such purposes shall not exceed 10% of the total floor area of the hotel.

Development rules

145. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Floor Factor	Coverage	Height	Street building line	Lateral and Rear building lines
2.0	100%	16m from highest point of the natural ground level immediately adjacent to the building, provided that where the building is situated on a slope it may at no point exceed 20m when measured from the natural ground level immediately adjacent to that point.	0m	0m, provided that no doors, windows, ventilations or other openings are inserted. Where a lateral or rear boundary of a property in this zone abuts a residential zone, the building line shall be 3m from the lateral or rear boundary adjacent to the residential zone.

(2) The Municipality may waive the requirement of a 3,0m lateral building line where a business property abuts a residential property, in circumstances where such a residential property is situated within an area clearly earmarked for future business use in an approved spatial development framework.

Canopy or balcony projection

146. (1) The Municipality may require, and may permit, a canopy or balcony projection over the street boundary in accordance with the following conditions:

- (a) the canopy shall not project nearer than 500mm to a vertical plane through the kerb line or proposed kerb line;
- (b) no portion of a canopy projection shall be less than 3,0m above the pavement.

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

Building projection over the street boundary

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

- (a) the projection may not exceed the width of the pavement within the road reserve or 3,0m, whichever is the lesser distance;
- (b) the ground floor level of the projection shall be used exclusively as a public pedestrian way, with or without a colonnade;
- (c) the projection shall provide at least 2,8m clearance above the level of the pavement;
- (d) 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, and
- (e) the owner must enter into an encroachment agreement with the Municipality.

Street corners

148. The Municipality may require that the owner of a building, to be situated at a public street corner that the Municipality considers to be significant, shall incorporate in the building architectural features which focus visual interest on the corner, and which emphasize the importance of pedestrian movement around the corner. Such features may include building cut-offs, walk through covered arcades, plazas or other elements.

Façades

149. The Municipality may stipulate requirements regarding the façades of buildings in this zone at ground floor level, with a view ensuring adequate visual and physical permeability, which is in its opinion required to create a vibrant streetscape.

Screening

150. The Municipality may require:

- (a) that any part of the land unit which is used for the storage or loading of goods, be enclosed with a suitable brick wall, concrete wall or landscape screening;
- (b) 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 Municipality's satisfaction.

Site development plan

151. The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction, provided that:

- (a) the Municipality shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval;

- (b) the Municipality 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.

Place of assembly, place of instruction, place of worship

152. The development rules, including access and parking requirements for the above uses that apply in the Civic and Social Zone, apply in this zone.

Visual impact assessment

153. When considering an application for any proposed development in this zone, the Municipality may require a visual impact assessment of the proposed development to be submitted to its satisfaction.

CHAPTER 15 LOCAL BUSINESS

Designation

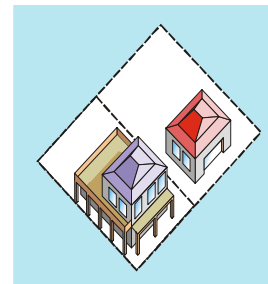
154. The Local Business Zone may be referred to by the code "LB" and must be indicated on a zoning map in blue with black hatching.

Purpose of the zone

155. The purpose of this zone is to provide for a mix of uses in local business nodes and along activity streets, as well as for convenience stores.

Land use within zone

156. (1) The following uses are allowed in this zone:



Primary Use	Consent Uses
<ul style="list-style-type: none"> • Business premises • Flats • Public parking • Restaurant • Rooftop base station 	<ul style="list-style-type: none"> • Service trade • Place of assembly • Place of entertainment • Place of instruction • Place of worship • Funeral parlour • Guest accommodation • Hotel • Residential building • Bottle store • Transmission tower

(2) Where premises for the rendering of personal services such as a beauty salon, are included in a hotel development, the floor area used for such purposes shall not exceed 10% of the total floor area of the hotel.

Development rules

157. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Floor Factor	Coverage	Height	Street building line	Lateral and Rear building lines
0.8	75%	8,0m from highest point of the natural ground level immediately adjacent to the building, provided that where the building is situated on a slope, it may at no point exceed 12m when measured from the natural ground level immediately adjacent to that point.	0m	<p>0m, provided that no doors, windows, ventilations or other openings are inserted.</p> <p>Where a lateral or rear boundary of a property in this zone abuts a residential zone, the building line shall be 3,0m from the lateral or rear boundary.</p>

(2) The Municipality may waive the requirement of a 3,0m lateral building line where a business property abuts a residential property, in circumstances where such a residential property is situated within an area clearly earmarked for future business use in an approved spatial development framework.

Canopy or balcony projection

- 158.** (1) The Municipality may require, and may permit, a canopy or balcony projection over the street boundary in accordance with the following conditions:
- (a) the canopy shall not project nearer than 500mm to a vertical plane through the kerb line or proposed kerb line;
 - (b) no portion of a canopy projection shall be less than 3,0m above the pavement.
- (2) The Municipality may lay down more restrictive requirements relating to the dimensions, design and materials of the canopy or balcony.

Building projection over the street boundary

- 159.** Notwithstanding the street building line, the Municipality may permit a projection of the building over the street boundary subject to the following conditions:
- (a) the projection may not exceed the width of the pavement within the road reserve or 3,0m, whichever is the lesser distance;
 - (b) the ground floor level of the projection shall be used exclusively as a public pedestrian way, with or without a colonnade;
 - (c) the projection shall provide at least 2,8m clearance above the level of the pavement;
 - (d) 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, and
 - (e) the owner must enter into an encroachment agreement with the Municipality.

Street corners

- 160.** The Municipality may require that the owner of a building, to be situated at a public street corner that the Municipality considers to be significant, shall incorporate in the building architectural features which focus visual interest on the corner, and which emphasize the importance of pedestrian movement around the corner. Such features may include building cut-offs, walk through covered arcades, plazas or other elements.

Façades

- 161.** The Municipality may stipulate requirements regarding the façades of buildings in this zone at ground floor level, with a view to ensuring adequate visual and physical permeability, which is in its opinion required to create a vibrant streetscape.

Screening

- 162.** The Municipality may require that:
- (a) any part of the land unit which is used for the storage or loading of goods, shall be enclosed with a brick or concrete wall or suitable landscape screening;
 - (b) 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 Municipality's satisfaction.

Site development plan

- 163.** The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction, provided that:
- (a) the Municipality shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval, and
 - (b) the Municipality 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.

Place of assembly, place of instruction, place of worship

- 164.** The development rules, including access and parking requirements for the above uses that apply in the Civic and Social Zone, apply in this zone.

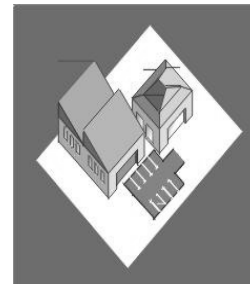
CHAPTER 16 SERVICE BUSINESS

Designation

165. The Service Business Zone may be referred to by the code "SB" and must be indicated on a zoning map in blue-purple.

Purpose of the zone

166. The purpose of this zone is to allow for the transitional area between business and industrial uses, and in particular for service trade, motor repair garages, and low impact, small-scale industry and manufacturing, factory shops and warehousing.



Land use within zone

167. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Light Industry • Service trade • Motor repair garage • Business premises • Warehouse • Public Parking • Place of entertainment • Restaurant • Gymnasium • Rooftop base station 	<ul style="list-style-type: none"> • Place of Worship • Place of Instruction • Scrapyard and salvage buildings • Flats (above ground floor) • Transport usage • Pornographic entertainment business • Transmission tower

Development rules

168. The following development rules apply to buildings in this zone:

Floor factor	Coverage	Maximum height	Street building line	Lateral and rear building lines
1.5	75%	8,0m	5,0m	See below

Lateral building lines

169. (1) Where an external wall is constructed of a material which has one hour fire resistance, where there are no openings in such external walls, and the land unit abuts another service business or industry zone, a 0m lateral building line is permitted, provided there is at least a 1,0m lateral building line on the other lateral boundary.

(2) Where the land unit abuts a zone that is not a service business or industry zone, or no fire wall as contemplated above is provided, a 3,0m lateral building line shall apply.

Rear building line

170. (1) No building shall be erected closer than 3,0m to the rear boundary.

(2) In cases where a building extends to both side boundaries, and there is no other means of obtaining access to the rear of the property, 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 Municipality.

Boundary walls

171. Where a land unit has a common boundary with another land unit that is not zoned for service business purposes, the Municipality may require a 1,8m high wall to be erected along the boundary to its satisfaction.

Screening

172. The Municipality may require any part of the land unit that is used for storage or the loading of goods, to be enclosed with a brick or concrete screen wall to its satisfaction.

Environmental management plan

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

Site development plan

174. The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction, provided that:

- (a) the Municipality shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval; and
- (b) the Municipality may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, engineering services or similar concerns.

Place of worship, place of instruction

175. The development rules, including access and parking requirements, for the above uses that apply in the Civic and Social Zone, apply in this zone.

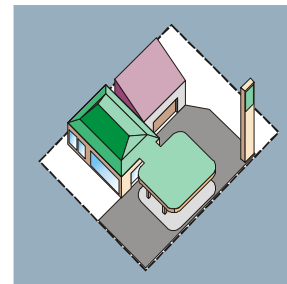
CHAPTER 17 SERVICE STATION

Designation

176. The Service Station Zone may be referred to by the code "SS" and must be indicated on a zoning map in blue-purple with grey hatching.

Purpose of the zone

177. The purpose of this zone is to provide opportunities for petrol filling stations, service stations, motor repair garages and associated facilities. These have specific vehicle access requirements and potential negative impacts on the adjoining area.



Land use within zone

178. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Service station • Rooftop base station 	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant • Motor repair garage • Shop • Transmission tower

Development rules

179. The following development rules apply to buildings in this zone:

Floor factor	Coverage	Maximum height	Street building line	Lateral and rear building lines
1.0	75%	8,0m	3,0m	0m, provided that no doors, windows, ventilations or other openings are inserted. Where a lateral or rear boundary of a property in this zone abuts a residential zone, the building line shall be 3,0m from the lateral or rear boundary.

Site access requirements

180. (1) The total width of vehicle carriageway crossings shall, where they cross the street boundary, not exceed 10m.
- (2) A wall, at least 100mm thick and 200mm high, shall be erected on the street boundary between different carriageway crossings. The wall shall continue along such boundary unless the property is otherwise enclosed.
- (3) The vehicle carriageway crossings shall be limited to two per site, unless the total length of a street boundary exceeds 30m, in which case one additional carriageway crossing may be permitted.
- (4) At the point where it crosses the street boundary, a vehicle carriageway crossing shall not be closer

than:

- (a) 30m to the intersection of a declared road with any other road of a like status;
- (b) 30m to the nearest point of an intersection where traffic is controlled, or is proposed to be controlled, by a traffic signal or traffic island;
- (c) 10m from the corner of an intersection not referred to above, if such intersection is not splayed, or 5,0m from the point where the splay meets the road boundary if such intersection is splayed, and
- (d) 1,5m from a lateral boundary.

Screening

181. Any part of the property of a service station which is used for the repair of motor vehicles or 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, shall be enclosed with a brick or concrete screen wall, to the satisfaction of the Municipality, at least 2,0m high, or contained in a building.

Alternative development rules

182. The Municipality may approve a site development plan of a proposed service station, as a substitution for the development rules set out above, provided that:

- (a) the site development plan of the proposed service station be submitted to the satisfaction of the Municipality, and
- (b) the site development plan indicates that adequate provision has been made 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, on, or operational disturbance to adjoining properties.

CHAPTER 18 INDUSTRY

Designation

183. The Industry Zone may be referred to by the code "I" and must be indicated on a zoning map in red-purple.

Purpose of the zone

184. The purpose of this zone is to provide for all forms of industry, except noxious industry. Additional uses are allowed to support such industry, as well as uses that could reasonably be accommodated in such a zone, because they take place outside of normal business hours.



Land use within zone

185. (1) The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Industry • Light industry • Service trade • Warehouse • Public parking • Motor repair garage • Rooftop base station • Transmission tower 	<ul style="list-style-type: none"> • Place of worship • Place of assembly • Place of instruction • Dwelling unit incidental to industry • Funeral parlour • Transport Usage • Restaurant • Spray painting and motor vehicle body repair shop • Place of entertainment • Shop • Scrap yard and salvage building • Aquaculture

(2) The land uses of industry and service trade may include the selling of goods that have been completely or partially manufactured on the property, and such other goods as the Municipality may permit, provided that:

- (a) the total floor space devoted to the sale of goods shall not exceed 10% of the total floor space of all the buildings on the land unit, and
- (b) such other goods that are offered for sale but that are not manufactured on the property, are connected with the goods that are manufactured or partially completed on the property.

Development rules

186. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Floor factor	Coverage	Street building line	Lateral and rear building lines
2.0	75%	3,0m	See below

(2) The Municipality may determine a height restriction for particular land units in this zone.

Lateral building lines

187. (1) Where an external wall is constructed of a material which has one hour fire resistance, where there are no openings in such external walls, and the land unit abuts another service business or industry zone, a 0m

lateral building line is permitted, provided there is at least a 1,0m lateral building line on the other lateral boundary of the same property.

(2) Where the land unit abuts a zone that is not a commercial or industry zone, or no fire wall as contemplated above is provided, a 3,0m lateral building line shall apply.

Rear building line

188. No building shall be erected closer than 3,0m to the rear boundary.

Boundary walls

189. Where a land unit has a common boundary with another land unit that is not zoned for industrial purposes, the Municipality may require a wall that is at least 1,8m high to be erected along the boundary to its satisfaction.

Screening

190. The Municipality may require any part of the land unit that is used for storage or the loading of goods to be enclosed with a brick or concrete screen wall to the Municipality's satisfaction.

Accommodation incidental to industry and warehouses

191. The Municipality may consider granting its consent for on-site accommodation of employees of an industry or warehouse, provided that not more than one dwelling unit with a maximum floor area of 70m² shall be provided, and that Municipality is satisfied that provisions regarding outdoor space, building lines and service yards are adequately addressed. In particular the Municipality should ensure that such units do not have, in its opinion, a significant negative impact on surrounding uses.

Place of assembly, place of worship, place of instruction

192. The development rules, including access and parking requirements for the above uses, that apply in the Civic and Social Zone apply in this zone.

Environmental management plan

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

Site development plan

194. The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction, provided that:

- (a) the Municipality shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval, and
- (b) the Municipality may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, engineering services or similar concerns.

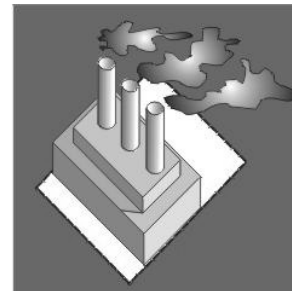
CHAPTER 19 NOXIOUS INDUSTRY

Designation

195. The Noxious Industry Zone may be referred to by the code "NI" and must be indicated on a zoning map in red-purple with black hatching.

Purpose of the zone

196. To provide for industries which are noxious in terms of emissions, run-off, smell or solid waste storage or disposal, or for any other reason regarded as such and which carry a high risk in the case of fire or accidents.



Policy Guidelines

197. This zone may not be located close to residential areas, or places which attract a high number of people on a daily basis, e.g. a taxi rank or school.

Land use within zone

198. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Noxious trade • Spray painting and motor vehicle body repair shop • Rooftop base station • Transmission tower 	<ul style="list-style-type: none"> • Industry • Service trade • Warehouse • Public parking • Shop • Waste disposal site • Scrap yard and salvage building • Crematorium • Aquaculture

Development Rules

199. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Floor factor	Coverage	Street building line	Lateral and rear building lines
2.0	75%	5,0m	10m

(2) The Municipality may determine a height restriction for particular land units in this zone.

Boundary walls

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

Screening

201. The Municipality may require any part of the land unit that is used for storage or the loading of goods, to be enclosed with a brick or concrete screen wall to the satisfaction of the Municipality.

Environmental management plan

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

Site development plan

203. The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction, provided that:

- (a) the Municipality shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval, and
- (b) the Municipality may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, engineering services or similar concerns.

CHAPTER 20 MINING

Designation

204. The Mining Zone may be referred to by the code "M" and must be indicated on a zoning map in red-purple with black cross-line hatching.

Purpose of the zone

205. The purpose of this zone is to provide for the extraction of minerals and raw materials and to allow for limited associated business operations.

Land use within zone

206. The following uses are allowed in this zone:



Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Mining • Rooftop base station • Transmission tower 	<ul style="list-style-type: none"> • Industry • Noxious trade

Application requirements

207. (1) When applying for a rezoning to the Mining Zone, the owner shall provide proof to the satisfaction of the Municipality that the proposed operation complies with national and provincial statutory requirements applicable to mining, including but not limited to:

- (a) the permits and licences necessary in accordance with the Mineral and Petroleum Resources Development Act, 2002 (Act 28 of 2002);
- (b) the authorisations or exemptions necessary in accordance with the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998).

(2) Any application to rezone a land unit to Mining shall contain an explanation of the measures that will be implemented to address safety and environmental concerns, including but not limited to:

- (a) control of drainage, sedimentation and erosion;
- (b) preservation of natural vegetation and wildlife habitats;
- (c) protection of surface and sub-surface water;
- (d) preservation of topsoil;
- (e) the disposal of waste;
- (f) provision for restoration and the re-use of the site;
- (g) provision for noise and visual buffering;
- (h) accommodation of heavy traffic and vehicles on roadways;
- (i) provision for a phased programme of commitments and liabilities commensurate with the restoration requirements.

(3) 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.

Site development plan

208. A site development plan shall be submitted to the satisfaction of the Municipality.

Operational requirements

209. (1) A person undertaking a mining activity must:

- (a) notify the Municipality of any seasonal, temporary or permanent cessation of mining activities;
- (b) ensure that drainage and water runoff to any adjacent property or watercourse is not increased;

- (c) provide adequate on site dust control to the satisfaction of the Municipality, and
 - (d) obtain the approval of the Municipality for all haulage routes for vehicles and equipment to and from the site, before using those routes.
- (2) The Municipality may impose such other conditions and development rules, as it deems necessary.

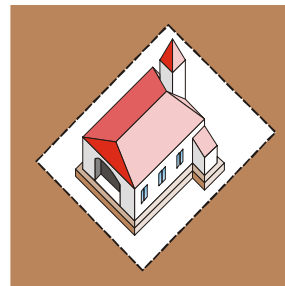
CHAPTER 21 CIVIC AND SOCIAL

Designation

210. The Civic and Social Zone may be referred to by the code "CS" and must be indicated on a zoning map in grey.

Purpose of the zone

211. The purpose of this zone is to provide for uses directed at serving community needs related to education, religion, health, social interaction, and recreation. Some of these uses require only consent in zones such as business and service business. However, where it is considered that such uses may potentially have a significant impact on surrounding uses, in residential areas for instance, rezoning will be required.



Land use within zone

212. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Place of instruction • Place of worship • Institutional building • Public open space • Urban agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> • Conference facility • Cemetery • Dwelling house • Place of assembly • Rooftop base station • Transmission tower

Development rules

213. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Type of building	Floor factor	Maximum coverage	Maximum height	Street building line	Lateral and rear building lines
Place of instruction	1.0	60%	8,0m	10m	4,5m
Place of worship	1.0	60%	8,0m, provided that tower features designed to signify the significance of the building, may be higher with the consent of the Municipality.	10m	4,5m
Institutional building	1.5	60%	8,0m	10m	4,5m

(2) Where the Municipality grants its consent for a dwelling house of a religious leader, the development rules for the Single Residential Zone shall apply.

Site development plan

214. The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction, provided that:
 (a) the Municipality shall not unreasonably refuse a site development plan that is consistent with the development rules of this zone, or conditions of a rezoning approval, and

- (b) the Municipality 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.

Environmental management plan

- 215.** The Municipality may require an environmental management plan as a condition of rezoning to the Civic or Social Zone or of its consent for any of the uses indicated above.

CHAPTER 22 AUTHORITY USAGE

Designation

216. The Authority Usage Zone may be referred to by the code "AU" and must be indicated on a zoning map in red.

Purpose of the zone

217. The purpose of this zone is to provide for such uses related to all spheres of government, which do not readily fall into any other use zone, such as prisons, military installations, electricity substations, etc. However, the general principle should be that land used by any sphere of government should be classified according to its use and not ownership. The zone also provides for the mitigation of the impact of such government uses on surrounding areas.



Land use within zone

218. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Authority usage • Rooftop base station • Transmission tower 	<ul style="list-style-type: none"> • As may be determined by the Municipality

Development rules

219. (1) No structure shall be erected on land in this zone, unless it is considered by the Municipality to be compatible with the permitted uses in this zone.
- (2) The Municipality shall determine the development rules for land units in this zone.
- (3) The Municipality may require an environmental management plan for uses and structures in this zone.

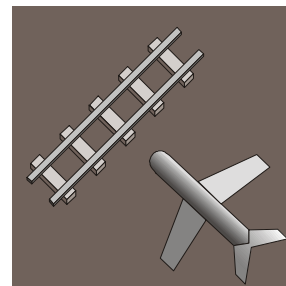
CHAPTER 23 TRANSPORT USAGE

Designation

220. The Transport Usage Zone may be referred to by the code "TU" and must be indicated on a zoning map in dark-brown.

Purpose of the zone

221. The purpose of this zone is to reserve land for transportation systems, excluding private roads and public streets, but including all other transport undertakings such as airports, heliports, harbours, railway lines, bus depots, taxi ranks, cable car stations and modal interchanges.



Land use within zone

222. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Transport usage • Public parking • Rooftop base station • Transmission tower 	<ul style="list-style-type: none"> • Business premises • Restaurant • Warehouse • Industry • Service trade • Service station • Place of entertainment • Place of assembly • Institutional building • Motor repair garage

Development rules

223. (1) The following development rules apply to buildings in this zone:

Maximum coverage	Floor factor	Street building line	Lateral and rear building lines
75%	2.0	0m	0m, except where a boundary abuts a zone which is not a transport usage, street or parking zone in which case the building line shall be 3,0m.

(2) The Municipality may determine a height restriction for particular land units in this zone.

Air rights and underground rights

224. The Municipality may grant permission for consent uses to be implemented as air rights above or below land in this zone, provided that:

- (a) the Municipality is satisfied that structural components, clearance and operational characteristics are sufficient to ensure safe and efficient operation of the transport usage or public parking, and
- (b) an agreement defining the extent of rights, ownership and maintenance obligations relating to property affected by air and/or underground rights, is concluded between the parties concerned and is approved by the Municipality.

CHAPTER 24 STREETS

Designation

225. The Street Zone may be referred to by the code "S" and must be indicated on a zoning map in light-brown.

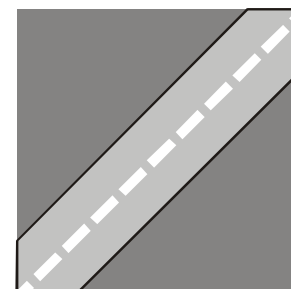
Purpose of the zone

226. The purpose of this zone is to provide for public and private roads and streets, whether existing or to be constructed.

Land use within zone

227. (1) The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Public street • Private road • Public parking • Private parking 	



(2) The Municipality may allow utility services within this zone provided that such services do not compromise the movement of vehicles and/or pedestrians.

Street vendors

228. 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:

- (a) compliance with any applicable Municipal by-law relating to street vendors, peddlers or hawkers, and
- (b) the Municipality terminating 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.

Construction and deposit of materials

229. No person shall:

- (a) construct a private crossing, bridge or culvert onto or across a public street;
- (b) construct or lay a pavement on a public street;
- (c) construct a verandah, stoep, wall, steps or other projection in or over a public street;
- (d) 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 Municipality.

Air rights and underground rights

230. The Municipality may grant permission for consent uses to be implemented above or below the primary uses, provided that:

- (a) the Municipality is satisfied that structural components, clearance and operational characteristics are sufficient to ensure safe and efficient operation of the street, road or parking, and
- (b) an agreement defining the extent of rights, ownership and maintenance obligations relating to the property affected by air and/or underground rights, is concluded between the parties concerned and is approved by the Municipality.

Proposed public street, street widening and street closure

231. (1) The Municipality may indicate on its zoning map:

- (a) new public streets which it proposes to establish;
- (b) public streets which it proposes to widen, and
- (c) public streets which it proposes to close.

(2) Such indications provided for in Sub-regulation (1) are intended for the information of the public, and to assist the Municipality in achieving the general planning and development principles of the Zoning Scheme. 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.

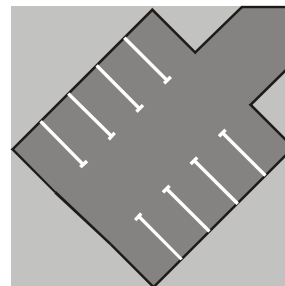
CHAPTER 25 PARKING

Designation

232. The Parking Zone may be referred to by the code "P" and must be indicated on a zoning map in light-brown with black hatching.

Purpose of the zone

233. The purpose of this zone 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.



Land use within zone

234. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Public parking • Private parking • Rooftop base station • Transmission tower 	

Development Rules

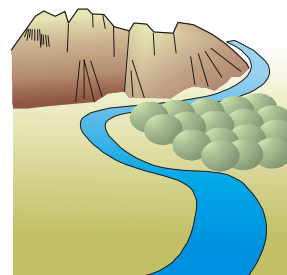
235. (1) The Municipality may determine the development rules applicable to a land unit in this zone.

(2) Alternatively the Municipality may require a site development plan for a parking facility and such approved site development shall constitute the development rules for development in this zone.

CHAPTER 26 NATURE CONSERVATION AREA

Designation

236. The Nature Conservation Area Zone may be referred to by the code "NCA" and must be indicated on a zoning map in dark-green with black hatching.



Purpose of the zone

237. The purpose of this zone is to provide for open spaces that are not actively used for recreational purposes, but form part of the visual amenity of an area and play an ecological or conservation role. Consent for limited tourism related uses may be granted in such zones.

Land use within zone

238. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Nature conservation • One dwelling unit • Public open space • Private open space 	<ul style="list-style-type: none"> • 4x4 trail • Place of instruction • Tourist facilities • Holiday accommodation • Rooftop base station • Transmission tower

Additional Conditions

239. Land may only be rezoned to the Nature Conservation Zone, should the property in question be declared a nature reserve by the official conservation body, or form part of an official contractually agreed conservation programme, administered by the relevant official conservation body, such as a contractual stewardship programme and managed according to a long term environmental management plan as approved by the official conservation body and the Provincial Department of Environmental Affairs of the time.

Development Rules

240. The Municipality may determine development rules in accordance with the purpose of this zone.

Dwelling unit density

241. The gross density in this zone shall not exceed 1 dwelling unit per 40 hectares.

Environmental management plan

242. The Municipality may require an environmental management plan as a condition of rezoning to conservation area or of its consent for any of the consent uses indicated above.

Site development plan

243. The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction as a condition of rezoning to conservation area or of its consent for any of the consent uses indicated above.

Visual impact assessment

244. When considering an application for any proposed development in this zone, the Municipality to may require a visual impact assessment of the proposed development to be submitted to its satisfaction.

CHAPTER 27 OPEN SPACE

Designation

245. The Open Space Zone may be referred to by the code "OS" and must be indicated on a zoning map in dark green.

Purpose of the zone

246. The purpose of this zone is to provide for active and passive open space and public spaces in urban areas. This may include spaces that are intensively landscaped (green) and which are used for recreational purposes, and which add to the amenity of an area, or spaces that may be used for a variety of community and commercial uses on a non-permanent basis such as informal trading, periodical markets, concerts or public meetings.



Land use within zone

247. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Public open space • Private open space • Urban agriculture • Rooftop base station 	<ul style="list-style-type: none"> • Cemetery • Place of worship • Place of assembly • Crematorium • Informal trading • Institutional building • Place of instruction • Restaurant • Boat launching facility • Transmission tower

Development rules

248. The Municipality may determine development rules in accordance with the purpose of this zone.

Informal trading

249. Use of public space for business by street vendors, peddlers or hawkers may be permitted subject to:

- (a) compliance with any applicable Municipal by-law relating to street vendors, peddlers or hawkers,
- (b) the Municipality terminating such use if, in its opinion, there is interference with pedestrian movement, or with the amenity of the area, or such use constitutes a public nuisance;and
- (c) loading and offloading of goods not causing undue traffic and pedestrian movement disturbances.

Use of public space for assembly

250. The Municipality may grant its consent for the use of public spaces for assembly purposes, provided that it is satisfied that:

- (a) adequate traffic management and pedestrian safety measures have been put in place;
- (b) adequate provision has been made for emergencies of any nature;
- (c) access, egress and emergency evacuation measures are adequate, and
- (d) the management of the event complies with any applicable Municipal by-law.

Facilities for informal trading, public ablution facilities, institutional buildings and places of assembly

251. In granting its consent for the erection for facilities for informal trading, public ablution facilities, institutional buildings or places of assembly, the Municipality shall consider the impact of such buildings on the use and amenity of the public place and determine the development rules in accordance with such considerations.

Cemeteries

252. The Municipality may grant its consent for the establishment of cemeteries in this zone subject to any applicable Municipal by-laws.

Environmental management plan

253. The Municipality may require an environmental management plan as a condition of rezoning to open space or of its consent for any of the uses indicated above.

Site development plan

254. The Municipality may require a site development plan to be submitted to its satisfaction as a condition of rezoning to conservation area or of its consent for any of the consent uses indicated above.

Visual impact assessment

255. When considering an application for any proposed development in this zone, the Municipality to may require a visual impact assessment of the proposed development to be submitted to its satisfaction.

Use of public space for parking

256. The Municipality may allow public open spaces that are not being used for the purposes of this zone, to be used for public parking purposes on a temporary basis.

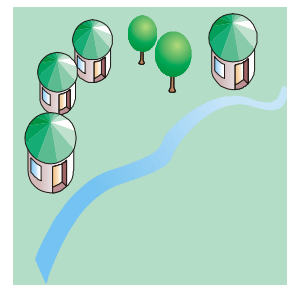
CHAPTER 28 RESORT

Designation

257. The Resort Zone may be referred to by the code "R" and must be indicated on a zoning map in pink.

Purpose of the zone

258. The purpose of the zone is to promote tourist and holiday facilities in areas with special environmental or recreational attributes so as to encourage access to these facilities by the general public.



Policy Guidelines

259. Where this zone applies to areas outside built-up areas or urban edges, particular care is needed to minimise the potentially negative impacts of development on sensitive environments and the guidelines for resort development published by the Western Cape Provincial Government shall apply. 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 people living and working in the vicinity.

Land use within zone

260. (1) The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Holiday accommodation • Nature conservation • Open space • Conference facility 	<ul style="list-style-type: none"> • Tourist facilities • Hotel • Transmission tower • Rooftop base station

(3) Where premises for the rendering of personal services such as a beauty salon, are included in a hotel development, the floor area used for such purposes shall not exceed 10% of the total floor area of the hotel.

(4) The Municipality may place a restriction on the capacity of a conference facility.

Development rules

261. (1) The Municipality shall stipulate development rules with regard to density, height, coverage, layout, building design, landscaping, parking, access and the use of buildings or land.

(2) A site development plan shall be submitted to the satisfaction of the Municipality.

(3) A landscape plan shall be prepared to the satisfaction of the Municipality.

(4) An environmental management plan shall be prepared to the satisfaction of the Municipality.

(5) The Municipality may require that a qualified landscape architect form part of the design team that prepares the site development plan, and to supervise implementation of the landscaping proposals.

(6) The Municipality may require an environmental contract to form part of any civil and building contracts for development on the property.

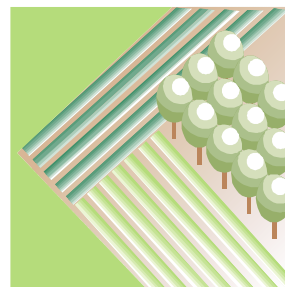
CHAPTER 29 AGRICULTURE

Designation

262. The Agriculture Zone may be referred to by the code "A" and must be indicated on a zoning map in yellow-green.

Purpose of the zone

263. The purpose of the zone is to provide for and protect agricultural activities and viable agricultural units as an important economic, environmental and cultural resource. Provision is made for non-agricultural activities, in particular tourism related activities, so as to allow for the realisation of the optimum economic potential of agricultural properties, provided that these do not have a significant impact on the agricultural resource base. Environmental management plans should be required for tourism related uses, such as 4X4 trails, as well as other uses that may in the opinion of the Municipality have a potentially significant impact on the resource base.



Land use within zone

264. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Agriculture • Occupational practice • Dwelling house • Intensive horticulture • Intensive animal farming • Dwelling unit for use by <i>bona fide</i> farm manager • Farm worker accommodation 	<ul style="list-style-type: none"> • Second dwelling unit • Guest accommodation • Farm shop • Farm stall • Restaurant • Tourist facilities • Riding school • Plant nursery • 4x4 trail • Commercial kennels • Aquaculture • Service industry • Rooftop base station • Transmission tower • Renewable energy structure

Additional requirements

265. (1) Notwithstanding the uses allowed, where an Agricultural Zone abuts any other zone, intensive horticulture and intensive animal farming uses are subject to the consent of the Municipality.

(2) When assessing such applications, the Municipality may require a visual impact assessment.

(3) In addition to a dwelling house, the total number of dwelling units allowed on a land unit in the Agricultural Zone, including a dwelling unit used by a *bona fide* farm manager, a second dwelling and guest accommodation, but excluding farm worker accommodation, shall not exceed 1 unit per 10 hectares, up to a maximum of 5 dwelling units.

(4) Notwithstanding the provisions of Regulation 78, guest accommodation in the Agricultural Zone may include self-catering units.

Development rules

266. (1) The following development rules apply to this zone:

Area of land unit	Maximum height	Street building line	Lateral and rear building lines
Greater than 10ha	8,0m	30m	30m
≤ 10ha and ≥1ha	8,0m	10m	10m
< 1ha	8,0m	4,0m	4,0m

(2) The total floor area of a second dwelling unit and dwelling units for farm worker accommodation shall not exceed 120m².

(3) Agricultural buildings other than dwelling units shall not exceed 10m in height and where the Municipality is satisfied that a greater height is required for the agricultural function of the building, it may permit such greater height.

(4) The total floor area of a farm shop or farm stall shall not exceed 100m².

(5) The Municipality may stipulate stipulate floor area and height limitations for other consent uses in this zone taking into account the character of the area and operational requirements of a particular use.

Minimum subdivision

267. (1) No subdivision shall be approved in this zone unless the remaining extent after subdivision is in the Municipality's opinion a viable agricultural unit. The Municipality should consult the Department of Agriculture on this matter.

(2) If it is impossible to achieve the objective of Sub-regulation (1), the remainder must be rezoned in conjunction with subdivision, and the Municipality may grant or refuse such rezoning application.

Farm worker accommodation

268. Dwelling units provided for persons engaged in genuine farming activities or retired persons previously engaged in genuine farming activities on the property, shall not be regarded as second dwellings for the purpose of these Regulations, provided that the Municipality may require reasonable documentation, such as a business plan, in support of the application for building plan approval of such dwelling units.

Service industry

269. Consent for service industry use in this zone may only be granted if the use applied for is directly related to agricultural activities reasonably associated with the area.

Environmental management

270. (1) The Municipality may require an environmental management plan as a condition of granting its consent for any of the uses indicated above.

(2) When making an application for a consent use in the Agriculture Zone, the applicant must be able to demonstrate that all applicable legislation regarding the use of water and disposal of effluent will be satisfied.

Site development plan

271. The Municipality may require that a site development plan be submitted to its satisfaction when considering an application for a consent use in this zone.

Special provisions applying to a renewable energy structure

272. The following special provisions apply to a renewable energy structure:

- (1) Definitions applicable to these measures
 - (a) "Appurtenant structure" means any structure or accessory necessary for, or directly associated with generation of renewable energy;
 - (b) "Owner" has the same meaning as in the Land Use Planning Ordinance, 1985.
 - (c) "Site" means the land utilised for renewable energy structures, regardless of cadastral boundaries, and inclusive of the renewable energy structures.
- (2) Development rules
 - (a) Height
 - (i) A maximum height of 200m for a wind turbine, measured from the mean ground level of the footprint of each structure to the highest point of the blade.
 - (ii) The height of a structure for solar generation facilities will be technology-dependent.
 - (iii) The height of buildings is restricted to a maximum of 8,0m.
 - (b) Setback
 - (i) In the case of a wind turbine, the setback required is a distance equal to 1.5 times the overall blade tip height of the turbine, measured from the nearest residential, commercial or critical agricultural structures such as animal housing, outbuildings, store rooms, but excluding structures such as water troughs, feed dispensers and windmills; the cadastral boundary of the land unit, and any public road or public right of way.
 - (ii) This setback requirement does not apply to a cadastral boundary in the case of a renewable energy site which straddles such cadastral boundary. Setbacks are required for safety reasons and may not be deviated from.
- (3) Additional requirements
 - (a) Site development plans
 - (i) As part of the application or as a condition of approval, a site development plan must be submitted to the competent authority and all development and building plans must be in general accordance with the approved site development plan.
 - (ii) To the extent necessary, any relevant measures contained in these Regulations must be incorporated into a site development plan.
 - (iii) Each renewable energy structure must be surveyed and coordinates of the exact delineation shown on the site development plan.
 - (b) Initial measure in the case of failing
 - (i) As a condition of consent use approval, the owner must make financial provision, to the satisfaction of the competent authority, for the rehabilitation or management of negative environmental impact of decommissioning or of abandonment in the case of the owner not being financially able to fulfil any obligations in this regard.
 - (ii) If the owner fails as contemplated above, the competent authority may, after written notice to the owner, use all or part of the financial provision to rehabilitate or manage negative environmental impact or to remove the facility.
 - (c) Visual and environmental impacts must be taken into account for height determination and in general, to the satisfaction of the competent authority.
 - (d) Land clearing, soil erosion and habitat impact
 - (i) The clearing of natural vegetation is limited to that which is necessary for the construction, operation and maintenance of the renewable energy structure as regulated by the applicable environmental legislation.
 - (ii) Wind turbines, solar structures, access roads and other infrastructure must be located to minimise damage to natural vegetation, water courses and wetlands.

- (iii) All land cleared and which does not form part of the footprint of a renewable energy structure, must be rehabilitated according to a rehabilitation plan for the land concerned, approved by the competent authority.
 - (iv) Soil erosion may not take place, and the rehabilitation of any high risk erosion area, to the satisfaction of the competent authority, is essential.
 - (v) The applicant must prove, to the satisfaction of the competent authority, that all impacts in respect of, and necessary distances which should be maintained from, wetlands, water bodies, threatened ecosystems, mountains, ridges, hills, coastal buffers, settlements, telecommunication towers, transmission towers and power lines, have been considered and accounted for.
 - (vi) The exact coordinates in the above regard must be provided to determine possible environmental impacts.
- (e) With regard to noise, air quality and nuisance, the development must be compliant with regulations controlling pollution, including:
- (i) the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1988);
 - (ii) the provincial regulations in force, and
 - (iii) municipal bylaws.
- (f) Finishing and colour
- (i) A wind turbine structure must be treated with a neutral, non-reflective colour designed to blend with the surrounding natural environment, to the satisfaction of the competent authority.
 - (ii) A solar structure may not cause any adverse effects due to its reflective nature and must be designed and erected accordingly, as required by the competent authority.
- (g) Appurtenant structures
- (i) All appurtenant structures to a renewable energy structure prescribed by the competent authority, concerning bulk, height, yard sizes, building lines, open space, parking and building coverage requirements, must be subject to regulations.
 - (ii) Appurtenant structures, including, but not limited to, equipment shelters, storage facilities, transformers and substations, must be architecturally compatible with the receiving environment as required by the competent authority, and contained within a renewable energy structure site development plan as part of the approval.
 - (iii) Appurtenant structures shall only be used for the storage of equipment or other uses directly related to the operation of the particular facility.
 - (iv) Appurtenant structures must be screened from view by indigenous vegetation and/or located in an underground vault, or be joined and clustered to avoid adverse visual impacts.
- (h) Lighting
- (i) A renewable energy structure or any part thereof may only be lit for safety and operational purposes and the lighting must be appropriately screened from abutting land units.
 - (ii) The lighting requirements of the South African Civil Aviation Authority in accordance with aeroplane safety standards must be adhered to.
- (i) Signs on renewable energy structures must comply with national and local signage regulations and be limited to:
- (i) those necessary to identify the operator;
 - (ii) provide 24 hour emergency contact numbers, and
 - (iii) warning of any danger.
- (j) No commercial advertising, including in respect of the service provider and operator, may be displayed on renewable energy structures.
- (k) The owner is responsible to maintain a renewable energy structure in good condition. Maintenance must include, but is not restricted to:

- (i) painting;
 - (ii) structural repairs;
 - (iii) rehabilitation measures, and
 - (iv) the upkeep of security and safety measures.
- (l) 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 resulting from construction or operation.
- (m) Any modification, excluding inconsequential *in situ* technical improvements to a renewable energy structure made after approval and which is not largely in accordance with the approval, requires authorisation from the competent authority within the parameters of these Regulations by means of:
 - (i) departure;
 - (ii) amendment of conditions;
 - (iii) new consent use approval;
 - (iv) amendment of the site development plan, or
 - (v) amendment of the building plan.
- (n) Decommissioning
 - (i) Any renewable energy structure which has reached the end of its productive life or has been abandoned must be removed.
 - (ii) When a renewable energy structure is scheduled to be commissioned or operations have been discontinued or it has been abandoned, the land owner must notify the competent authority by registered mail of the proposed or past date concerned, and of plans for removal.
 - (iii) The owner is responsible for the removal of the structure in all its parts within 150 days after the date of the discontinued operation or as agreed upon by the competent authority after submission of a plan for decommissioning. The competent authority, where justifiable in its opinion, may grant extension of time for removal of the structure. The land must then be rehabilitated, to the satisfaction of the competent authority, to the condition it was in prior to the construction of the facility.
 - (iv) Decommissioning must include, inter alia, the removal of all wind turbines, solar voltaic structures and appurtenant structures, including equipment, bases, foundations, security barriers and transmission lines; the disposal of all solid and hazardous waste in accordance with provincial and local waste disposal regulations, and the stabilisation and re-vegetation of the site to minimise erosion.
 - (v) The competent authority may, in order to minimise erosion and disruption to natural vegetation and habitats, grant approval to the owner not to remove landscaping or underground foundations.
 - (vi) If the owner fails to remove the structure or part thereof in accordance with the requirements of these Regulations within 150 days of abandonment or the date of decommissioning or an approved extension time, the competent authority may enter the property and remove the structure or parts thereof. All removal costs in such a case may be recovered from the owner.
- (o) A renewable energy structure shall be considered abandoned when the structure fails to continuously operate for more than one year, unless the owner can prove otherwise.

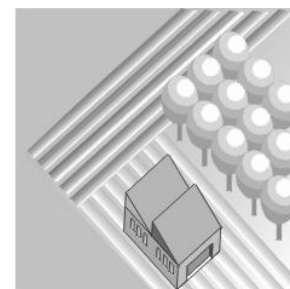
CHAPTER 30 AGRICULTURAL PROCESSING

Designation

273. The Agricultural Processing Zone may be referred to by the code "AP" and must be indicated on a zoning map in yellow-green with black hatching.

Purpose of the zone

274. The purpose of the agricultural processing zone is to make provision for the processing of agricultural products on farms or portions of farms where such processing may, in the Municipality's opinion, potentially impact negatively on the amenity of the surrounding area in terms 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. The use category "agricultural industry" has a different meaning to "agriculture" to protect the agricultural resource base and amenity of agricultural areas.



Land use within zone

275. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Agricultural industry • Abattoir • Rooftop base station • Transmission tower 	<ul style="list-style-type: none"> • Tourist facilities • Farm shop • Farm stall • Aquaculture

Development rules

276. (1) The following development rules apply to this zone:

Area of land unit	Street building line	Lateral and rear building lines
Greater than 10ha	30m	30m
≤ 10ha and ≥1ha	10m	10m
< 1ha	4,0m	4,0m

(2) The Municipality may stipulate floor area and maximum height limitations for buildings used for agricultural industry, an abattoir and buildings related to aquaculture, taking into account the character of the area and the operational requirements of the particular agricultural industry, abattoir or aquaculture undertaking.

(3) The total floor area of a farm shop, farm stall or tourist facilities shall not exceed 100m².

(4) The maximum height of a building housing a farm shop, farm stall or tourist facility shall not exceed 8m.

Additional conditions

277. (1) With the rezoning of land to the Agricultural Processing Zone, the Municipality may prescribe any special conditions in respect of permissible uses, parking and loading requirements, access, fencing and aesthetic treatment so that the land use will have the minimum impact on the environment.

(2) When making an application for the rezoning of land to the Agricultural Processing Zone, the applicant must be able to demonstrate that all applicable legislation regarding the use of water and disposal of effluent will be satisfied.

Site development plan

278. The Municipality may require a site development plan for any proposed development to its satisfaction.

Environmental management plan

279. The Municipality may require an environmental management plan as a condition of granting its consent for any of the uses indicated above.

Visual impact assessment

280. When considering an application for any proposed development in this zone, the Municipality to may require a visual impact assessment of the proposed development to be submitted to its satisfaction.

Rainwater harvesting

281. (1) The Municipality may require a person who applies for land to be zoned or rezoned to this zone, to undertake rainwater harvesting to the satisfaction of the Municipality.

- (2) If the Municipality imposes a condition in respect of rainwater harvesting, it:
- (a) must be satisfied with the placement of the storage facility, and
 - (b) may require the screening of such facilities to its satisfaction.

Renewable energy

282. The Municipality may require a person who applies for land to be zoned or rezoned to this zone, to use renewable energy sources in the development of the property, such as solar water heating, or to install devices designed to conserve energy in the development of the property to the satisfaction of the Municipality.

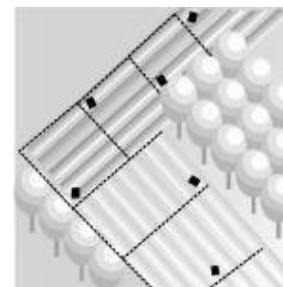
CHAPTER 31 SMALLHOLDING

Designation

283. The Smallholding Zone may be referred to by the code "SH" and must be indicated on a zoning map in light-green.

Purpose of the zone

284. The purpose of the zone is to accommodate larger residential properties which may be used for limited agriculture, but primarily serve as places of residence for people who seek a rural lifestyle. Such properties often occur close to towns and villages, and should only occur within a demarcated urban edge. Development of this type should conform to provincial policy on the establishment of agricultural smallholdings in the urban fringe.



Land use within zone

285. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Agriculture • Dwelling house • Second dwelling unit • Occupational practice 	<ul style="list-style-type: none"> • Guest accommodation • Tourist facilities • Riding school • Plant nursery • Intensive horticulture • Commercial kennels • Service industry

Development Rules

286. (1) The following development rules apply to this zone:

Total coverage	Maximum height	Street building line	Lateral and rear building lines
30%	8,0m	10m	10m

(2) Any new subdivision or any remainder to be zoned Smallholding, shall make use of municipal water distribution and sewerage services.

Minimum subdivision size

287. (1) Land units or any remainder zoned Smallholding shall be at least 3,0ha in extent if no minimum subdivision size is specified on the zoning map or spatial development framework, or

(2) the specified minimum size if the zoning map or spatial development framework specifies a minimum subdivision size for a land unit in this zone.

Screening

288. The Municipality may require any part of the land unit that is used for storage or the loading of goods, to be enclosed with a brick or concrete screen wall, or any other form of screening to the satisfaction of the Municipality.

Site development plans

289. The Municipality may require that a site development plan be submitted to its satisfaction when considering an application for a consent use in this zone.

Visual impact assessment

290. When considering an application for any proposed development in this zone, the Municipality to may require a visual impact assessment of the proposed development to be submitted to its satisfaction.

Rainwater harvesting

291. (1) The Municipality may require a person who applies for land to be zoned or rezoned to this zone, to undertake rainwater harvesting to the satisfaction of the Municipality.

- (2) If the Municipality imposes a condition in respect of rainwater harvesting, it:
- (a) must be satisfied with the placement of the storage facility, and
 - (b) may require the screening of such facilities to its satisfaction.

Renewable energy

292. The Municipality may require a person who applies for land to be zoned or rezoned to this zone, to use renewable energy sources in the development of the property, such as solar water heating, or to install devices designed to conserve energy in the development of the property to the satisfaction of the Municipality.

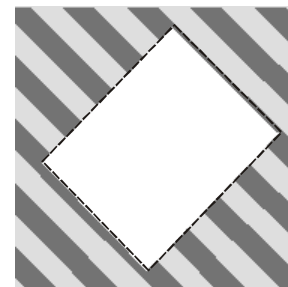
CHAPTER 32 UNDETERMINED

Designation

293. The Undetermined Zone may be referred to by the code "U" and must be indicated on a zoning map in blue-green.

Purpose of the zone

294. The purpose of this zone is to enable the Municipality 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 Municipality.



Land use within zone

295. The following use restrictions apply to property in this zone:

- (a) No primary uses apply in this zone, provided that it shall not preclude the owner of the property to carrying on any lawful utilisation on the land, which commenced before the date of commencement of these Regulations.
- (b) No consent uses apply in this zone.

Development rules

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

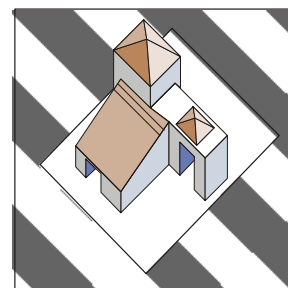
CHAPTER 33 SPECIAL

Designation

297. The Special Zone may be referred to by the code "SP" and must be indicated on a zoning map in olive green.

Purpose of the zone

298. The objective of this zone is to provide for 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. In addition it provides an opportunity to introduce collaboration between the Municipality and the owner/developer in the development process. It allows for unforeseen or special circumstances where it is not possible to accommodate the use or activity in an existing use zone, and it allows for innovative design, architectural styles, building forms and site layout.



Land use within zone

299. The following uses are allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Special usage 	<ul style="list-style-type: none"> • Any use specified by the Municipality • Rooftop base station • Transmission tower

Development rules

300. (1) The Municipality 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 Municipality 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 Municipality, by means of a site development plan. This method is known as the Special Zone Site Development Plan.
- (c) The Municipality may combine both the Special Zone Annexure method and the Special Zone Site Development Plan method.

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

(3) When the Municipality employs the Special Zone Annexure method of development management, it shall identify the area concerned on the zoning map by way of a separate number, and shall stipulate the development land use restrictions for that area as a separate Special Zone in an annexure to these Regulations.

(4) Each Special Zone where the land use restrictions differ from those of another Special Zone, shall be given a separate number, and each number with the accompanying development rules, shall be described as a separate Special Zone in the annexure to these Regulations.

(5) Where the Municipality employs the Site Development Plan method of development management, it shall require a site development plan to be submitted to its satisfaction.

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

CHAPTER 34 SUB-DIVISIONAL AREA

Designation

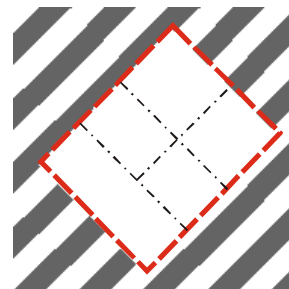
301. The Subdivisional Area Zone may be referred to by the code "SA" and must be indicated on a zoning map with a purple outline.

Purpose of the zone

302. The objective of this zone is to designate land where future subdivision and development rights are granted in terms of the Ordinance subject to conditions including the submission of a detailed subdivision application.

Development rules

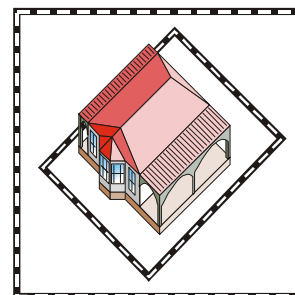
- 303.** (1) The zoning of the land unit as Subdivisional Area, shall not exempt an owner from compliance with the provisions of relevant planning laws that govern the subdivision of land.
- (2) The density requirement and other conditions that are laid down at the time of approval of the rezoning to Subdivisional Area shall apply.
- (3) Such conditions may include, but are not limited to, requirements for a development framework, environmental management plans, traffic impact assessments, landscape master plans, precinct plans or site development plans.
- (4) At the confirmation of a subdivision for land which has been zoned as Subdivisional Area, the zoning parameters approved by the Municipality as part of the subdivision approval shall be deemed to be a substitution scheme.



CHAPTER 35 HERITAGE CONSERVATION OVERLAY ZONE

Designation

304. The Heritage Conservation Overlay Zone may be referred to by the code "HCO" and must be indicated on a zoning map with a brown dash outline.



Purpose of the zone

305. The heritage conservation overlay provides for the protection of the heritage resources in specific areas in the Cape Agulhas Municipality. As such the overlay zone is not so much concerned with the use of land, but the impact of land use changes, or any construction work, landscaping or any other action on conservation-worthy resources such as historic buildings or streetscapes. The overlay zone provides for the regulation and management of such changes.

Designation of a heritage conservation overlay area

306. The Municipality may designate an area of exceptional historic interest, architectural significance or conservation worthy aesthetic or cultural value as a heritage conservation area.

Guidelines for heritage conservation areas

307. The Municipality may prepare guidelines for a heritage conservation area, which indicates acceptable architectural form and treatment of existing and new development in such areas, urban design and landscaping measures, and the treatment and protection of streetscapes and vistas.

Development rules

- 308.** (1) No demolition of or alterations to any buildings, fencing, landscaping, public spaces and streetscapes located in a heritage conservation area may be undertaken without the prior consent of the Municipality.
- (2) The Municipality may require a heritage impact assessment and a site development plan in addition to building plans when considering any application within a heritage conservation area.
- (3) The Municipality shall take into account any such guidelines as prepared in terms of Regulation 307 above when considering its consent for any application in a heritage conservation area.

Advisory committee

- 309.** (1) The Municipality may convene an advisory committee to consider any applications in heritage conservation areas, and make recommendations to the Municipality with regard to such applications.
- (2) Such an advisory committee may consist of conservation architects in private practice on a rotational basis, heritage specialists on a rotational basis, representatives of other heritage authorities, members of the community and officials from the Cape Agulhas Municipality.

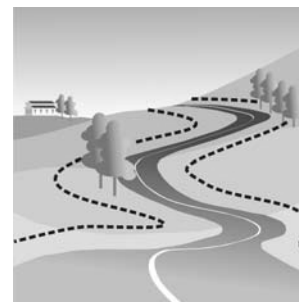
CHAPTER 36 SCENIC DRIVE OVERLAY ZONE

Designation

310. The Scenic Drive Overlay Zone may be referred to by the code "SDO" and must be indicated on a zoning map with a green dash outline.

Purpose of the zone

311. The purpose of the Scenic Drive Overlay Zone is to protect, conserve and enhance the scenic resources adjacent to important tourist and transport routes. The visual amenity of specific routes in the Cape Agulhas Municipality is a significant resource that should be protected in order to ensure the quality of the environment as a whole, as well as promote the tourism and recreational potential of the Municipal area. It is therefore important that development, in particular along tourist routes, be managed to prevent development that may detract from the natural beauty of the landscape or cultural significance of the built environment. This zone is directed at protecting views of scenic beauty alongside designated roads, while at the same time allowing reasonable development to occur. The Scenic Drive Overlay Zone should therefore ensure that new development is managed in a sensitive manner so that important views from the scenic drive are not impaired.



Designation of a scenic drive overlay area

312. The Municipality:

- (a) may designate a public street or portion of a public street to be a Scenic Drive;
- (b) may determine the scenic drive corridor associated with the Scenic Drive, and
- (c) shall record all Scenic Drive designations.

Management provisions for scenic drive areas

313. (1) The Municipality may, at its discretion, employ one of the following methods of development management in a Scenic Drive Overlay Zone:

- (a) specific development rules may be adopted for particular scenic drive corridors or portions of scenic drive corridors, or
- (b) in an area where no specific development rules have been adopted, the Municipality may apply the general provisions stipulated in this Section of these Regulations.

(2) The Municipality may require that a site development plan be submitted to its satisfaction in terms of Regulation 26 for all new development within the Scenic Drive Overlay Zone, and in addition to the standard requirements, the site development plan should identify but not be limited to:

- (a) the nature of the scenic amenity of the property;
- (b) the particular views that need to be preserved and enhanced;
- (c) the location, nature and form of the development, and
- (d) compliance with the provisions of this Overlay Zone.

(3) The Municipality shall take into consideration the relevant development rules adopted in terms of Sub-regulation 313(1)(a) before approving any site development plan.

Development rules

314. The following principles apply to the placement of buildings:

- (a) buildings and structures shall be sited so as to limit alteration of the natural topography, land forms, tree removal and earthworks;
- (b) buildings shall be designed to blend with the natural setting, or if applicable the cultural setting;
- (c) buildings shall be located to retain existing panoramic and scenic views as seen from the scenic drive.

Height

315. The following provisions apply to the height of buildings in relation to scenic amenity and views:

- (a) on the down-slope side of a scenic drive, no portion of a building or structure shall project to a height above the footway in the public street, unless the Municipality grants its approval on the basis that:
 - (i) exceptional circumstances exist which directly affect the land, building or use concerned;
 - (ii) the building design is of a unique character or landmark as seen from the scenic drive; or
 - (iii) they deem that circumstances exist which make it impossible to erect a building on the land unit, without such projection;
- (b) on the up-slope side of a scenic drive, no portion of a building shall project so as to impair the view of the top of a ridge, hill or mountain, identified as significant by the Municipality, when viewed from a point 1,0m above the centreline of the scenic drive at a position or positions determined by the Municipality;
- (c) building heights must, in the Municipality's opinion, be compatible with existing development and avoid creating sharp contrasts with neighbouring structures or with the landscape;
- (d) all plumbing, rooftop equipment, air conditioning units, elevator shafts, and other mechanical equipment shall be screened from view as seen from the scenic drive.

Buffer areas

316. The following provisions apply to the creation of buffer areas alongside a scenic drive:

- (a) Buffer areas shall be provided along any street boundary which abuts a scenic drive, and the width of the buffer areas shall not be less than:
 - (i) 5,0m in urban areas,
 - (ii) 10m in suburban areas,
 - (iii) 30m in rural areas;

provided that the Municipality shall determine which is an urban, suburban or rural area;

- (b) Within the buffer area:
 - (i) no parking is permitted unless the floor or ground level of such parking is at least 2,0m below the level of the footway of the scenic driveway concerned;
 - (ii) any portion of a fence or wall which exceeds 1,2 m in height shall be constructed of open work which allows visual permeability to the satisfaction of the Municipality;
 - (iii) berms and soft landscaping may be used to provide privacy and screening, provided that important views and the scenic amenity of the scenic drive are not, in the Municipality's opinion, adversely affected.

Parking areas

317. The following provisions apply to the establishment of parking areas alongside a scenic route:

- (a) for land uses requiring large amounts of parking, the Municipality may require that parking areas are broken up into smaller units not exceeding 50 parking bays per area, resulting in a series of smaller parking areas;
- (b) loading bays, refuse rooms and unsightly accessory equipment shall be located in such a manner as to be screened from view from the scenic drive;
- (c) all surface parking areas visible from the scenic drive shall include at least one tree for every six parking bays, and such trees shall be located so as to help screen parked vehicles, and
- (d) where possible indigenous species of trees shall be used to the satisfaction of the Municipality.

Land alongside a scenic drive

318. The following landscaping requirements apply to property alongside a scenic drive:

- (a) plants, shrubs and trees shall be selected to fit in with the predominant landscape character of the area, with the emphasis on indigenous, low maintenance species or locally appropriate species;
- (b) significant natural features shall be preserved and the development on a land unit shall respect ridgelines, gullies, streams, wetlands, rocky outcrops, endangered species and trees worthy of conservation;
- (c) where existing trees or shrubs have to be removed, an equivalent number of trees or shrubs shall be replanted on the land unit and the type of plants to be replanted shall be compatible with the surrounding vegetation and micro-climatic conditions to the satisfaction of the Municipality; provided that where possible indigenous species should be used.

Exterior lighting

319. The following requirements apply to exterior lighting on property alongside a scenic drive:

- (a) all exterior lighting shall be located and controlled so as to avoid direct illumination, glare or reflection onto any adjoining property or scenic drive;
- (b) all non-residential exterior lighting shall be turned off during non-business hours, except lighting deemed necessary for public safety or for security on the land unit, to the satisfaction of the Municipality.

Earthworks

320. The following requirements apply to grading and earthworks on property alongside a scenic drive:

- (a) grading shall be permitted only to the extent necessary to construct buildings and access roads, and shall not adversely affect views from the scenic drive;
- (b) graded slopes shall be rounded to blend with the existing topography, to fit in with the natural contours of the land, and to establish a transition between constructed and existing slopes;
- (c) the natural surface drainage system shall be maintained;
- (d) cut and fill surfaces shall be stabilised by the planting of low maintenance indigenous or locally appropriate ground cover and shrubs.

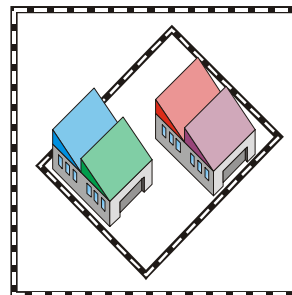
CHAPTER 37 URBAN RENEWAL OVERLAY ZONE

Designation

321. The Urban Renewal Overlay Zone may be referred to by the code "URO" and must be indicated on a zoning map with a blue dash outline.

Purpose of the zone

322. The purpose of the zone is to provide for development incentives so as to encourage investment in specific areas in the Cape Agulhas Municipality in accordance with the Integrated Development Plan, Spatial Development Framework, or any other Municipal policy. The overlay zone allows for the introduction of a variety of incentives to promote investment and development.



Designation of an urban renewal overlay area

323. (1) The Municipality may designate an area or areas as an Urban Renewal Overlay area and indicate such areas on the zoning map.

- (2) When designating an area as an Urban Renewal Overlay area, the Municipality, must consider:
- (a) the provisions of the Integrated Development Plan and/or Spatial Development Framework, or any other Municipal policy, and
 - (b) the likely impact of the declaration of such a zone on surrounding areas.

Land use within zone

324. The overlay zone does not impact on the uses permitted in the underlying zone.

Development rules

325. The development rules specified in the underlying zone, may be relaxed within the overlay zone as an incentive to development and investment.

Types of incentives

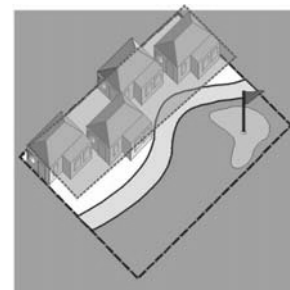
326. When designating an Urban Renewal Overlay Zone, the Municipality may formulate incentives and policies related to, but not limited to, the following:

- (a) property tax rebates;
- (b) development rules as specified in the underlying zones;
- (c) contributions towards municipal service provision;
- (d) improved cleansing and management of the area, and
- (e) improved landscaping and public spaces.

CHAPTER 38 URBAN EDGE OVERLAY ZONE

Designation

327. The Urban Edge Overlay Zone may be referred to by the code "UEO" and must be indicated on a zoning map with a red dash outline.



Purpose of the zone

328. The purpose of this zone is:

- (a) to demarcate the outer edge of urban areas in order to contain urban sprawl, promote densification within urban areas and to allow for the application of different development rules in relation to rural and conservation areas beyond the urban edge;
- (b) to ensure a sensitive transition between urban areas and rural or conservation areas, and
- (c) to protect valuable natural, agricultural and rural landscapes and resources adjacent to urban development.

Components of the Urban Edge Overlay Zone

329. The Urban Edge Overlay zone:

- (a) must incorporate a demarcated line, being the urban edge that defines the outer limits of urban development;
- (b) may designate management areas, on either one or both sides of the urban edge, including designation of one or more areas:
 - (i) within the urban edge that are adjacent to existing or planned urban development and associated facilities as an urban transition sector, and
 - (ii) beyond the urban edge as a non-urban sector, and
- (c) may define different land management objectives and development rules in respect of each management area.

Development rules

330. (1) Any person who makes an application under these Regulations or the Ordinance to develop a site within this zone must submit a site development plan.

(2) The Municipality may, when demarcating an urban edge, determine development rules that are applicable to the Urban Edge Overlay Zone or to areas within the zone, such rules may include, but are not limited to, rules intended:

- (a) to increase density within urban areas and reduce density outside the urban edge;
- (b) to reduce the visual impact of development along the urban edge;
- (c) to reduce the risk of fire;
- (d) to protect natural vegetation, areas of cultural or environmental importance and ecological corridor, and
- (e) to protect agricultural land.

CHAPTER 39 INTERMEDIATE HOUSING OVERLAY ZONE

Designation

331. The Intermediate Housing Overlay Zone may be referred to by the code "IHO" and must be indicated on a zoning map with a yellow dash outline.



Purpose of the zone

332. The Intermediate Housing Overlay Zone recognises the reality that many of the residents of the Cape Agulhas Municipality do not live in permanent housing structures and that this situation is likely to persist for the foreseeable future, until housing delivery has caught up with demand for housing. The zone provides for areas designated by the Municipality where informal housing structures will be allowed, with a view to formalising such areas over time. As such housing becomes formalised the overlay zone will no longer be applicable, but the zoning will now relate to the permanent use of the land.

Designation of an intermediate housing overlay area

333. (1) The Municipality may designate an area or areas as an Intermediate Housing Overlay area and indicate such areas on the zoning map.

- (2) When designating an area as an Intermediate Housing Overlay Zone the Municipality, must consider:
- (a) the provisions of the underlying zone;
 - (b) the provisions of the Less Formal Townships Establishment Act, 1991 (Act 113 of 1991);
 - (c) the provisions of the Integrated Development Framework, Spatial Development Framework or any other relevant policy;
 - (d) the impact of the proposed area on surrounding areas;
 - (e) any relevant policies such as an urban edge policy;
 - (f) the availability of services;
 - (g) geo-technical stability of the land;
 - (h) any surface run-off that may affect the land;
 - (i) environmental issues,
 - (j) the proximity of socio-economic opportunities, and
 - (k) the ability to serve the area with public transport.

Land use within zone

334. Notwithstanding the provisions of the underlying zone the following uses shall be allowed in this zone:

Primary uses	Consent uses
<ul style="list-style-type: none"> • Dwelling house • Second dwelling unit • Occupational practice • House shop • Shelter 	<ul style="list-style-type: none"> • Guest accommodation • House tavern • Day care centre • Place of instruction

Development rules

335. The following development rules shall apply to buildings in this zone:

Maximum coverage	Maximum height	Street building line	Lateral building lines	Rear building lines
80%	8,0m from the highest point of the natural ground level immediately adjacent to the building provided that the building may at no point exceed 10m when measured from the natural ground level immediately adjacent to that point.	1,0m	If the Municipality is satisfied that adequate fire protection measures exist, a land unit may have a zero lateral building line on one lateral boundary, provided there is at least a 1,0m lateral building line on the other lateral boundary, and that the combined distance between two structures on adjacent erven amounts to 2,0m. If, in the Municipality's opinion, there are inadequate fire protection measures on the land unit, the lateral building line shall be at least 1,0m from both lateral boundaries.	The rear building line is 1m, provided further that if a mid-block sewerage system is installed, a rear building line of 2,0m may be imposed by the Municipality.

Parking and access

336. Parking shall be provided in this zone in accordance with the following table:

Use of land or building	Parking standard
Shelter	No parking required
Dwelling house, second dwelling unit, occupational practice, guest accommodation, house tavern	One parking bay if required by the Municipality
Place of instruction, place of worship, house shop	As required by the Municipality

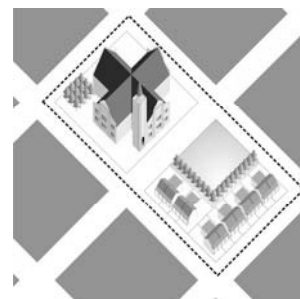
CHAPTER 40 LOCAL AREA OVERLAY ZONE

Designation

337. The Local Area Overlay Zone may be referred to by the code "LAO" and must be indicated on a zoning map with a black dash outline.

Purpose

338. The purpose of the Local Area Overlay Zone is to provide the opportunity for communities to determine specific local development management provisions to reflect local circumstances. It is recognised that different communities may have different requirements, and that local area identities add to the diversity and richness of the urban and social fabric. The Local Area Overlay Zone also provides the Municipality with the opportunity to determine specific local development management provisions to encourage development in support of the local economy.



Development Rules

339. The development rules contained in the Local Area Overlay Zone may vary between local areas and may include, but are not limited to, the following issues:

- (a) requirements for the minimum size of new subdivisions in order to preserve the character of an area;
- (b) limitations on the maximum permissible density or maximum permissible floor space of new development in order to preserve the character of an area or to optimise the capacity of utility services;
- (c) requirements for a minimum density or minimum permissible floor space of new development in order to promote efficiency or higher density development;
- (d) specifications for boundary walls and fences in order to preserve the character of an area, and to maintain a visual relationship between the street and adjacent development;
- (e) limitations on the maximum height of buildings in order to preserve the character of an area, protect important views or maintain an appropriate scale of development;
- (f) architectural design guidelines required for new development in order to promote good design, to harmonise new development with existing development and to promote the special architectural character of an area;
- (g) limitations on the Municipality's discretion to grant specified consent applications within the local area to ensure that such consent uses do not occur within the local area concerned;
- (h) deemed approval for consent uses in order to permit such uses without requiring a separate application in terms of these Regulations;
- (i) policy guidelines and requirements for the approval of consents and conditions to be imposed by the Municipality;
- (j) policy regarding specific activities to be allowed such as the keeping of animals, and
- (k) limitations and design guidelines for outdoor advertisements within a local area.

PART SIX: SUB-DIVISION

CHAPTER 41 SUB-DIVISION OF LAND

Subdivision applications

340. The Municipality may grant or refuse an application for the subdivision of a land unit in accordance with the Ordinance subject to conditions, which include any conditions imposed in terms of a Subdivisional Area zoning.

Granting of subdivision

341. The Municipality shall not grant a new subdivision unless it is satisfied that, for each land unit created, there is adequate and lawful means of:

- (a) access to and from a public street;
- (b) water supply, if required, and
- (c) sewage disposal, if required.

Refusal of subdivision

342. (1) The Municipality shall not grant an application for the subdivision of a land unit that is protected or provisionally protected under Section 29 of the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999).

(2) Where the Municipality issued the protection notice, it shall not withdraw the protection and grant the subdivision without first considering a heritage impact assessment report which meets the minimum requirements set out in Section 38(3) of the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999).

Minimum subdivision size

343. The zoning map may designate areas where a minimum subdivision size is specified for a land unit, in which case the net erf area of a new subdivision and any remainder, shall not be less than the minimum size specified.

Subdivision permitting attached dwelling units

344. 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 of any wall, roof, pipe, gutter, wiring or any other structure;
- (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 consent of the Municipality.

Utility services

345. Subsequent to the granting of a subdivision, the owner of any land unit must, without compensation allow:

- (a) gas mains, electricity, telephone and television cables, water pipes, foul sewers, storm water pipes, ditches and channels from any other land unit or land units to be conveyed across the land unit concerned,
- (b) installations such as mini-substations, meter kiosks and service pillars to be installed thereon, if considered necessary by the Municipality, in such manner and position as may from time to time be reasonably required, and
- (c) must allow right of access to the land unit at any reasonable time for the purpose of the construction, removal or inspection of any works connected with the above.

Bank stability

346. Subsequent to the granting of a subdivision, the owner of any land unit:

- (a) must, without compensation, 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) may elect to build retaining walls to the satisfaction of, and within a period to be determined by the Municipality.

Application of development rules to consolidated land units

347. 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 shall apply to the consolidated land unit in accordance with these Regulations. If two or more pieces of land has separate zonings, the former cadastral boundaries will apply to determine the boundary between the zonings.

Additional development rules

348. The Municipality may impose additional development rules where two or more individual land units are combined to form a consolidated land unit, and the Municipality 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.

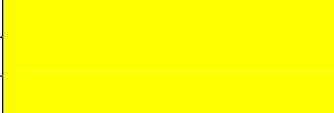
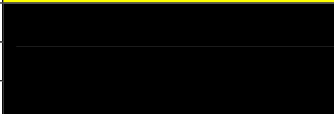










Application of additional development rules

349. 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.

ANNEXURE A

NOTATIONS OF ZONINGS FOR LAND UNITS ON THE ZONING MAP

Zoning	Description	RGB Code	Colour Notation
Single Residential	Yellow	R: 255	
		G: 255	
		B: 0	
Medium Density Residential	Yellow with black hatching	R: 255	
		G: 255	
		B: 0	
High Density Residential	Orange	R: 236	
		G: 113	
		B: 20	
Estate Housing	Orange with black hatching	R: 249	
		G: 65	
		B: 7	
Incremental Housing	Mustard yellow	R: 218	
		G: 152	
		B: 20	
Business	Blue	R: 0	
		G: 176	
		B: 240	
Local Business	Blue with black hatching	R: 0	
		G: 176	
		B: 240	
Service Business	Blue-purple	R: 68	
		G: 23	
		B: 233	
Service Station	Blue-purple with grey hatching	R: 68	
		G: 23	
		B: 233	
Industry	Red-purple	R: 153	
		G: 0	
		B: 153	
Noxious Industry	Red-purple with black hatching	R: 153	
		G: 0	
		B: 153	
Mining	Red-purple with black cross-line hatching	R: 153	
		G: 0	
		B: 153	

Civic and Social	Grey	R: 128	
		G: 128	
		B: 128	
Authority Usage	Red	R: 255	
		G: 0	
		B: 0	
Transport Usage	Dark-brown	R: 122	
		G: 60	
		B: 40	
Streets	Light-brown	R: 175	
		G:70	
		B: 5	
Parking	Light-brown with black hatching	R: 175	
		G:70	
		B: 5	
Nature Conservation Area	Dark-green with black hatching	R: 3	
		G: 101	
		B: 22	
Open Space	Dark-green	R: 3	
		G: 101	
		B: 22	
Resort	Pink	R: 255	
		G: 102	
		B: 255	
Agriculture	Yellow-green	R: 147	
		G: 176	
		B: 4	
Agricultural Processing	Yellow-green with black hatching	R: 147	
		G: 176	
		B: 4	
Smallholding	Light-green	R: 100	
		G: 215	
		B: 91	
Undetermined	Blue-green	R: 36	
		G: 168	
		B: 80	
Special	Olive green	R: 90	
		G: 112	
		B: 46	

Subdivisional Area	Purple outline	R: 112	
		G: 48	
		B: 160	
Heritage Conservation Overlay	Brown dash outline	R: 121	
		G: 57	
		B: 5	
Scenic Drive Overlay	Green dash outline	R: 4	
		G: 172	
		B: 24	
Urban Renewal Overlay	Blue dash outline	R: 0	
		G: 112	
		B: 192	
Urban Edge Overly	Red dash outline	R: 255	
		G: 0	
		B: 0	
Intermediate Housing Overlay	Yellow dash outline	R: 255	
		G: 255	
		B: 0	
Local Area Overlay	Black dash outline	R: 0	
		G: 0	
		B: 0	

ANNEXURE B

LIST OF SPECIAL ZONE ANNEXURES IN TERMS OF CHAPTER 33

NAME OF THE SPECIAL ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR SPECIAL ZONE REGULATIONS (IF APPLICABLE)	REFERENCE NUMBER (IF APPLICABLE)

ANNEXURE C

LIST OF HERITAGE AREA OVERLAY ZONE ANNEXURES IN TERMS OF CHAPTER 35

NAME OF THE HERITAGE AREA OVERLAY ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR HERITAGE AREA S (IF APPLICABLE)	REFERENCE NUMBER (IF APPLICABLE)

ANNEXURE D

LIST OF SCENIC DRIVE OVERLAY ZONE ANNEXURES IN TERMS OF CHAPTER 36

NAME OF THE SCENIC DRIVE OVERLAY ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR SCENIC DRIVE OVERLAY ZONE REGULATIONS (IF APPLICABLE)	REFERENCE NUMBER (IF APPLICABLE)

ANNEXURE E

LIST OF URBAN RENEWAL OVERLAY ZONE ANNEXURES IN TERMS OF CHAPTER 37

NAME OF THE URBAN RENEWAL OVERLAY ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR URBAN RENEWAL OVERLAY ZONE REGULATIONS (IF APPLICABLE)	REFERENCE NUMBER (IF APPLICABLE)

ANNEXURE F

LIST OF URBAN EDGE OVERLAY ZONE ANNEXURES IN TERMS OF CHAPTER 38

NAME OF THE URBAN EDGE OVERLAY ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR URBAN EDGE OVERLAY ZONE REGULATIONS (IF APPLICABLE)	REFERENCE NUMBER (IF APPLICABLE)

ANNEXURE G

LIST OF INTERMEDIATE HOUSING OVERLAY ZONE ANNEXURES IN TERMS OF CHAPTER 39

NAME OF THE INTERMEDIATE HOUSING OVERLAY ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR INTERMEDIATE HOUSING OVERLAY ZONE REGULATIONS (IF APPLICABLE)	REFERENCE NUMBER (IF APPLICABLE)

ANNEXURE H

LIST OF LOCAL AREA OVERLAY ZONE ANNEXURES IN TERMS OF CHAPTER 40

NAME OF THE LOCAL AREA OVERLAY ZONE	ANNEXURE NUMBER FOR LCOAL AREA OVERLAY ZONE REGULATIONS (IF APPLICABLE)	REFERENCE NUMBER (IF APPLICABLE)
<p>Napier Local Area Overlay Zone</p>	<p>G</p>	<p>OZ1-N/LA</p>

ANNEXURE G: NAPIER LOCAL AREA OVERLAY ZONE – OZ1- N/LA

- Notwithstanding the fact that a particular land use was allocated to particular areas in terms of this Zoning Scheme, this overlay allows for the control of development and use through special development rules, irrespective of the normal development rules prescribed elsewhere in the Zoning Scheme within the area designated as the Napier Local Area Overlay Zone.

Purpose of the Napier Local Area Overlay Zone

- The purpose of this overlay zone is to:
 - protect the unique rural character of the town;
 - protect the unique settlement pattern and townscape that has evolved over time, and
 - allow for uses that would be appropriate to Napier and beneficial to the local economy, but not necessarily appropriate elsewhere within the Cape Agulhas Municipality.

Development Rules

- Notwithstanding restrictions prescribed elsewhere in the Zoning Scheme, animals may be kept within the area designated as the Napier Local Area Overlay Zone as follows:

Designated areas	Animals
Commonage & smallholdings	Cattle, sheep, pigs, goats, horses, donkeys, poultry and birds and any other animals as may be regarded appropriate by the Municipality.
Bo-Dorp from Almond Street eastwards, and between Reservior and Sarel Cilliers Streets, including the erven on the northern side of Sarel Cilliers Street, and Tamatiekraal: the area between Sarel Celliers Street and Eskom Street, which is the area on both sides of the Klippedrift River	All of the above excluding pigs
Remainder of the Napier LAO area	Poultry and birds

- The Municipality may prescribe, for appropriate management and control purposes, additional regulations with regard to, but not restricted to:
 - the number of animals that may be kept per square meter area;
 - health regulations for animals, and
 - rights of animals to have appropriate nutrition, shelter, space, and nurturing.
- Notwithstanding restrictions prescribed elsewhere in the Zoning Scheme, urban agriculture may be practiced within the area designated as the Napier Local Area Overlay Zone, provided that the Municipality may prescribe additional regulations with regard to but not restricted to:
 - the use of pesticides and organic fertilizers, and
 - the storage of implements and produce.
- With regard to the preservation of the historical character of the town, the Municipality may with the assistance of heritage specialists and in consultation with the local community formulate additional development rules concerning, but not restricted to the aspects listed below. The purpose of such development rules should be to retain the remaining conservation-worthy fabric and to control new development so as not to detract from the natural, historic and architectural character of the town.
 - the street elevation of buildings;
 - building lines;
 - the provision of parking on sites;

- (iv) the height of buildings;
 - (v) alterations to and maintenance of existing buildings;
 - (vi) the external appearance of buildings, including finishes;
 - (vii) coverage of buildings;
 - (viii) the preservation of trees;
 - (ix) landscaping;
 - (x) the subdivision of properties;
 - (xi) garden walls and fences;
 - (xii) irrigation furrows;
 - (xiii) street lights;
 - (xiv) street furniture, and
 - (xv) the display of advertisements and signposts.
7. The Municipality may initiate the formation of a special advisory committee or committees with representation from the local community, and specialists in the relevant fields to advise it with regard to:
- (i) the formulation of regulations regarding the keeping of animals;
 - (ii) the formulation of regulations regarding practice of urban agriculture, and
 - (iii) the formulation of regulations and guidelines regarding the preservation of the rural character of the town and the assessment of any development applications within the Napier Local Area.

PROVINSIALE KENNISGEWING

KAAP AGULHAS MUNISIPALITEIT

HERROEPING EN VERVANGING VAN SKEMAREGULASIES IN DIE MUNISIPALE AREA VAN KAAP AGULHAS

In terme van artikel 9(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985), het die Minister van Plaaslike Regering, Omgewingsake en Ontwikkelingsbeplanning die Skemaregulasies soos uiteengesit in paragraaf 1 van **Skedule A**, herroep in so vêr as wat dit van toepassing is op die Munisipale area van die Kaap Agulhas Munisipaliteit, en vervang dit met die Skemaregulasies soos uiteengesit in **Skedule B**, wat inwerking tree op 30 Junie 2014.

SKEDULE A

1. Die volgende skemaregulasies, soos gewysig, is herroep en/of onttrek:
 - 1.1 Die Soneringskema Regulasies geproklameer in terme van artikel 7(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) in Provinsiale Kennisgewing Nr. 1047/1988, soos gepubliseer in die *Provinsiale Koerant* Nr. 4563 van 5 Desember 1988, waar van toepassing op die Kaap Agulhas Munisipale area.
 - 1.2 Die Soneringskema Regulasies geproklameer in terme van Artikel 8 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) in Provinsiale Kennisgewing Nr. 1048/1988, soos gepubliseer in die *Provinsiale Koerant* Nr. 4563 van 5 Desember 1988, waar van toepassing op die Kaap Agulhas Munisipale area.

SKEDULE B

Kaap Agulhas Geïntegreerde Soneringskemaregulasies

voorblad

FINALE

Kaap Agulhas Munisipaliteit Geïntegreerde Soneringskema

Maart 2014



KAAP AGULHAS MUNISIPALITEIT
CAPE AGULHAS MUNICIPALITY
U MASIPALA WASECAPE AGULHAS

SKEDULE**KAAP AGULHAS SONERINGSKEMA****UITLEG VAN REGULASIES****DEEL EEN: INLEIDING**

HOOFSTUK 1: UITLEG EN TOEPASSING	1
1. Woordomsrywings en interpretering	1
2. Aanvang	15
3. Effek van Regulasies	15

DEEL TWEE: DIE SONERINGSKEMA

HOOFSTUK 2: DOEL EN STRUKTUUR VAN DIE SONERINGSKEMA	16
4. Samestelling van die Soneringskema	16
5. Toepassingsgebied	16
6. Algemene doel en oogmerke	16
7. Herroeping van bestaande skemas	16
HOOFSTUK 3 : SONES EN GEBRUIKSKATEGORIEë	17
8. Gebruiksones	17
9. Oorlegsones	17
10. Register	17
11. Soneringskaarte	18
12. Hersonerings, afwykings en vergunnings op grond van vorige sonerings	18
13. Hersonerings, afwykings en vergunnings op grond van bestaande wettige gebruik	19
14. Bepaling van die wettige gebruik van grond vir die doeleindes van hersonerings	19
15. Vasstelling en hersiening van die stedelike grens	20
HOOFSTUK 4: Tipes GRONDGEBRUIKREGTE	21
16. Verbod op gebruik van grond teenstrydig met sonering	21
17. Primêre gebruike	21
18. Vergunningsgebruike	21
19. Spesiale gebruike	21
20. Afwykings	21
21. Tydelike gebruiksperrit	21
22. Nie-konformerende geboue, infrastruktuur en gebruike	22

DEEL DRIE: ONTWIKKELINGSBEHEER

HOOFSTUK 5: GRONDGEBRUIKBEHEERPROSEDURES	23
23. Indiening van 'n aansoek	23
24. Aansoek vir die vasstelling van gebruike	24
25. Voor-aansoekkonsultasie	25
26. Terreinontwikkelingsplanne	25
27. Visuele impak-assessering	26
28. Omgewingsbestuursplanne	26
29. Publisering in die pers	27
30. Openbare kennisgewings	27
31. Vrystellings	28
32. Publisering in die <i>Provinsiale Koerant</i>	28
33. Betekening van kennisgewings	28
34. Bewys van advertensie	29
35. Openbare deelname en openbare vergaderings	29
36. Petisies	29
37. Reaksie op voorstelle en besware	29

38.	Inagneming van omgewings- en erfenisimpakassesseringsverslae	29
39.	Oorwegings in die besluite ten opsigte van aansoeke	30
40.	Besluite ten opsigte van aansoeke	30
41.	Kennisgewing van die besluit oor aansoek	31
42.	Opskorting van goedkeuring hangende appèlle.....	31
43.	Voorwaardes van goedkeuring.....	31
44.	Goedkeuring van vergunningsgebruik en afwykings	32
45.	Toegang tot inligting.....	32
46.	Appèlle.....	33
47.	Geldigheid van Regulasies	33
48.	Geldigheid van handelinge	33
HOOFSTUK 6: NAKOMING EN AFDWINGING		34
49.	Nakoming van Soneringskema.....	34
50.	Oortredings en boetes	34
51.	Afdwingingsaanwysing.....	34
52.	Verhore.....	34
53.	Besluite van die komitee	35
54.	Reg van toegang.....	36
HOOFSTUK 7: METODEDES VIR METING EN BEREKENING.....		37
55.	Aanstelling van 'n geregistreerde landmeter	37
56.	Algemene beginsels.....	37
57.	Natuurlike grondvlak	37
58.	Hoogte.....	37
59.	Afstand tussen punte	38
60.	Oorkantste grens.....	38
61.	Hoekiendomme.....	38
62.	Pypsteelerwe.....	38
63.	Vloeroppervlakte	39
64.	Dekking	39
DEEL VIER: GRONDGEBRUIKREGTE EN STANDAARDE BINNE SONES		
HOOFSTUK 8 : ALGEMENE STANDAARDE		40
65.	Boulyne	40
66.	Vereistes vir parkeerplekke op persele.....	40
67.	Alternatiewe parkeervereistes.....	41
68.	Addisionele parkeerplekke en vereistes vir toegang tot persele	41
69.	Parkeeruitlegplan	42
70.	Motorfiets- en fietsruimtes	43
71.	Parkering vir fisiek-gestremdes.....	43
72.	Totale aantal parkeerplekke.....	43
73.	Gekombineerde parkeervereistes	44
74.	Motorhuise, motorafdakke en parkeerareas.....	44
75.	Tweede wooneenhede en dubbelwooneenhede.....	45
76.	Verhuring van kamers	45
77.	Beroepsbeoefening.....	45
78.	Gaste-akkommodasie	46
79.	Dagsorgsentrums	47
80.	Huiswinkels	48
81.	Vraghouers en verplaasbare geboue	48
82.	Huistavernes	49
83.	Bewaring van bome	49
84.	Aanhou van diere in residensiële sones	50
85.	Buite-aansig van geboue	50
86.	Gekombineerde-gebruik geboue.....	50
87.	Grondbanke en steunstrukture	50
88.	Dakbasisstasie en uitsaaitoring as primêre gebruik	50
89.	Dakbasisstasie en uitsaaitoring as vergunningsgebruik	51
90.	Antenna wat buite diens gestel is	51

91. Huishoudelike satellietskottel-antennastelsels	51
92. Aftree-oord	52

DEEL VYF: SONES

HOOFSTUK 9: ENKEL RESIDENSIEEL 53

93. Verwysing	53
94. Doel van die sone	53
95. Beleidsriglyne	53
96. Grondgebruik in die sone	53
97. Ontwikkelingsreëls	54
98. Boulyn	54
99. Beperkte onderverdelingsareas	54
100. Maksimum digtheid	54
101. Venster- en deurplasinge	55
102. Opvang van reënwater	55
103. Hernubare energiebronne	55

HOOFSTUK 10: MEDIUMDIGTHEID RESIDENSIEEL 56

104. Verwysing	56
105. Doel van die sone	56
106. Beleidsriglyne	56
107. Grondgebruik in die sone	56
108. Ontwikkelingsreëls	56
109. Boulyne	57
110. Oop ruimte	57
111. Agterplaas	57
112. Breedte van interne paaie	57
113. Nabyheid van meduimdigte residensiële skemas	57
114. Minimum grootte van eiendom	58
115. Terreinontwikkelingsplan	58
116. Huiseienaarsvereniging	58
117. Beroepsbeoefening	58

HOOFSTUK 11: HOËDIGTHEID RESIDENSIEEL 59

118. Verwysing	59
119. Doel van die sone	59
120. Beleidsriglyne	59
121. Grondgebruik in die sone	59
122. Ontwikkelingsreëls	59
123. Oop ruimte	60
124. Minimum grootte van eiendom	60
125. Terreinontwikkelingsplan	60
126. Huiseienaarsvereniging	60
127. Groepshuise, dorpshuise, aftree-oord	60
128. Institusionele gebou, onderrigplek, vergaderplek	60
129. Beroepsbeoefening	60
130. Winkel	61

HOOFSTUK 12: LANDGOEDBEHUISING	62
131. Verwysing.....	62
132. Doel van die sone	62
133. Beleidsriglyne	62
134. Grondgebruik binne die sone.....	62
135. Ontwikkelingsreëls	62
136. Liggingsvereistes	62
HOOFSTUK 13: INKREMENTELE BEHUISING.....	63
137. Verwysing.....	63
138. Doel van die sone	63
139. Grondgebruik in die sone.....	63
140. Ontwikkelingsreëls	63
141. Parkering en toegang.....	64
HOOFSTUK 14: SAKE	65
142. Verwysing.....	65
143. Doel van die sone	65
144. Grondgebruik in die sone.....	65
145. Ontwikkelingsreëls	65
146. Oorhang van baldakyn en balkonne.....	66
147. Oorhang van geboue oor die straatgrens.....	66
148. Straathoeke	66
149. Fasades.....	66
150. Afskerming	66
151. Terreinontwikkelingsplan	66
152. Vergaderplek, onderrigplek, plek van aanbidding	67
153. Visuele impakstudie	67
HOOFSTUK 15: PLAASLIKE SAKE	68
154. Verwysing.....	68
155. Doel van die sone	68
156. Grondgebruik in die sone.....	68
157. Ontwikkelingsreëls	68
158. Oorhang van baldakyn en balkonne.....	69
159. Oorhang van geboue oor die straatgrens.....	69
160. Straathoeke	69
161. Fasades.....	69
162. Afskerming	69
163. Terreinontwikkelingsplan	69
164. Vergaderplek, onderrigplek, plek van aanbidding	69
HOOFSTUK 16: DIENSSAKE.....	70
165. Verwysing.....	70
166. Doel van die sone	70
167. Grondgebruik in die sone.....	70
168. Ontwikkelingsreëls	70
169. Syboulyne.....	70
170. Agterste boulyn	70
171. Grensmure	70
172. Afskerming	71
173. Omgewingsbestuursplan	71
174. Terreinontwikkelingsplan	71
175. Vergaderplek, onderrigplek, plek van aanbidding	71
HOOFSTUK 17: DIENSSTASIE.....	72
176. Verwysing.....	72
177. Doel van die sone	72
178. Grondgebruik in die sone.....	72
179. Ontwikkelingsreëls	72
180. Perseeltoegangsvereistes.....	72
181. Afskerming	73

182. Alternatiewe ontwikkelingsreëls	73
HOOFSTUK 18: INDUSTRIE	74
183. Verwysing	74
184. Doel van die sone	74
185. Grondgebruik in die sone	74
186. Ontwikkelingsreëls	74
187. Syboulyne	74
188. Agterste boulyn	75
189. Grensmure	75
190. Afskerming	75
191. Behuising aanvullend tot die industrie en pakhuis	75
192. Vergaderplek, plek van aanbidding, onderrigplek	75
193. Omgewingsbestuurplan	75
194. Terreinontwikkelingsplan	75
HOOFSTUK 19: SKADELIKE BEDRYF	76
195. Verwysing	76
196. Doel van die sone	76
197. Beleidsriglyne	76
198. Grondgebruik in die sone	76
199. Ontwikkelingsreëls	76
200. Grensmure	76
201. Afskerming	76
202. Omgewingsbestuurplan	76
203. Terreinontwikkelingsplan	77
HOOFSTUK 20: MYNBOU	78
204. Verwysing	78
205. Doel van die sone	78
206. Grondgebruik in die sone	78
207. Aansoekvereistes	78
208. Terreinontwikkelingsplan	78
209. Bedryfsvereistes	78
HOOFSTUK 21: PUBLIEK EN SOSIAAL	80
210. Verwysing	80
211. Doel van die sone	80
212. Grondgebruik in die sone	80
213. Ontwikkelingsreëls	80
214. Terreinontwikkelingsplan	80
215. Omgewingsbestuursplan	81
HOOFSTUK 22: OWERHEIDSGEBRUIK	82
216. Verwysing	82
217. Doel van die sone	82
218. Grondgebruik in die sone	82
219. Ontwikkelingsreëls	82
HOOFSTUK 23: VERVOERGEBRUIK	83
220. Verwysing	83
221. Doel van die sone	83
222. Grondgebruik in die sone	83
223. Ontwikkelingsreëls	83
224. Lugregte en ondergrondse regte	83
HOOFSTUK 24: STRATE	84
225. Verwysing	84
226. Doel van die sone	84
227. Grondgebruik binne die sone	84
228. Straatverkopers	84
229. Konstruksie en berging van materiale	84

230. Lugregte en ondergrondse regte	84
231. Voorgestelde openbare straat, straatverbreding en straatsluiting.....	85
HOOFSTUK 25: PARKERING	86
232. Verwysing.....	86
233. Doel van die sone	86
234. Grondgebruik in die sone.....	86
235. Ontwikkelingsreëls	86
HOOFSTUK 26: NATUURBEWARINGSGBIED.....	87
236. Verwysing.....	87
237. Doel van die sone	87
238. Grondgebruik in die sone.....	87
239. Bykomende voorwaardes	87
240. Ontwikkelingsreëls	87
241. Wooneenheid-digtheid	87
242. Omgewingsbestuursplan	87
243. Terreinontwikkelingsplan	87
244. Visuele impakstudie	87
HOOFSTUK 27: OOP RUIMTE.....	88
245. Verwysing.....	88
246. Doel van die sone	88
247. Grondgebruik in die sone.....	88
248. Ontwikkelingsreëls	88
249. Informele handel	88
250. Gebruik van openbare ruimte vir vergadering.....	88
251. Fasiliteite vir informele handel, openbare toiletgeriewe, institusionele geboue en vergaderplekke	89
252. Begraafplase	89
253. Omgewingsbestuursplan	89
254. Terreinontwikkelingsplan	89
255. Visuele impakstudie	89
256. Gebruik van oop ruimte vir parkering.....	89
HOOFSTUK 28: OORD.....	90
257. Verwysing.....	90
258. Doel van die sone	90
259. Beleidsriglyne	90
260. Grondgebruik in die sone.....	90
261. Ontwikkelingsreëls	90
HOOFSTUK 29: LANDBOU.....	91
262. Verwysing.....	91
263. Doel van die sone	91
264. Grondgebruik in die sone.....	91
265. Bykomende vereistes.....	91
266. Ontwikkelingsreëls	92
267. Minimum onderverdeling	92
268. Plaaswerker-akkommodasie	92
269. Diensondernemings.....	92
270. Omgewingbestuursplan.....	92
271. Terreinontwikkelingsplan	92
272. Spesiale maatreëls van toepassing op 'n hernubare energie struktuur.....	93
HOOFSTUK 30: LANDBOU-INDUSTRIE	97
273. Verwysing.....	97
274. Doel van die sone	97
275. Grondgebruik in die sone.....	97
276. Ontwikkelingsreëls	97
277. Bykomende voorwaardes	97
278. Terreinontwikkelingsplan	98
279. Omgewingbestuursplan.....	98

280. Visuele impakstudie	98
281. Opvang van reënwater.....	98
282. Hernubare energiebronne.....	98
HOOFSTUK 31: KLEINHOEWE	99
283. Verwysing.....	99
284. Doel van die sone	99
285. Grondgebruike in die sone.....	99
286. Ontwikkelingsreëls	99
287. Minimum grootte vir onderverdeling	99
288. Afskerming	99
289. Terreinontwikkelingsplanne	99
290. Visuele impakstudie	100
291. Opvang van reënwater.....	100
292. Hernubare energiebronne.....	100
HOOFSTUK 32: ONBEPaald	101
293. Verwysing.....	101
294. Doel van die sone	101
295. Grondgebruike in die sone.....	101
296. Ontwikkelingsreëls	101
HOOFSTUK 33: SPESIALE GEBRUIK	102
297. Verwysing.....	102
298. Doel van die sone	102
299. Grondgebruik in die sone.....	102
300. Ontwikkelingsreëls	102
HOOFSTUK 34: ONDERVERDELINGSGBIED.....	103
301. Verwysing.....	103
302. Doel van die sone	103
303. Ontwikkelingsreëls	103
HOOFSTUK 36: ERFENISBEWARING-OORLEGSONE.....	104
304. Verwysing.....	104
305. Doel van die sone	104
306. Aanwysing van 'n erfenisbewaring-oorlegsonegebied.....	104
307. Riglyne vir erfenisbewaringsgebiede	104
308. Ontwikkelingsreëls	104
309. Raadgewende komitee	104
HOOFSTUK 36: UITSIGROETE-OORLEGSONE.....	105
310. Verwysing.....	105
311. Doel van die sone	105
312. Aanwysing van 'n uitsigroete-oorleggebied	105
313. Bestuursvoorskrifte vir uitsigroete-gebiede.....	105
314. Ontwikkelingsreëls	105
315. Hoogte.....	106
316. Buffer-areas.....	106
317. Parkeergebiede.....	106
318. Grond langs 'n uitsigroete	106
319. Buite-beligting.....	107
320. Grondwerke.....	107
HOOFSTUK 37: STEDELIKE VERNUWING-OORLEGSONE.....	108
321. Verwysing.....	108
322. Doel van die sone	108
323. Aanwysing van 'n Stedelike Vernuwning-oorlegsone	108
324. Grondgebruik in die sone.....	108
325. Ontwikkelingsreëls	108
326. Soorte aansporings	108

HOOFSTUK 38: STEDELIKE GRENS-OORLEGSONE	109
327. Verwysing.....	110
328. Doel van die sone	109
329. Komponente van die Stedelike Grens-oorlegsone	109
330. Ontwikkelingsreëls	109
HOOFSTUK 39: TUSSENTYDSE BEHUISING-OORLEGSONE	110
331. Verwysing.....	110
332. Doel van die sone	110
333. Aanwysing van 'n Tussentydse Behuising-oorlegsone.....	110
334. Grondgebruik binne die sone.....	110
335. Ontwikkelingsreëls	111
336. Parkering en toegang.....	111
HOOFSTUK 40: PLAASLIKE AREA-OORLEGSONE.....	112
337. Aanwysing	112
338. Doel van die sone	112
339. Ontwikkelingsreëls	112

DEEL SES: ONDERVERDELING

HOOFSTUK 41: ONDERVERDELING VAN GROND	113
340. Onderverdelingsaansoek.....	113
341. Toestaan van onderverdeling	113
342. Weier van onderverdeling	113
343. Minimum onderverdelingsgrootte	113
344. Onderverdeling wat meegaande wooneenhede insluit.....	113
345. Dienste	113
346. Grondbankstabiliteit	114
347. Toepassing van ontwikkelingsreëls op gekonsolideerde grondeenhede	114
348. Bykomende ontwikkelingsreëls.....	114
349. Toepassing van bykomende ontwikkelingsreëls	114

DEEL EEN: INLEIDING

HOOFSTUK 1: UITLEG EN TOEPASSING

Woordomskrywings en interpretering

(1) In hierdie Regulasies, tensy die teendeel uit die konteks blyk, beteken –

“**4x4-roete**” ’n reeks paaie, paadjies en roetes wat ontwerp is vir gebruik deur vierwielaangedrewe-voertuie as ’n ontspannings- of avontuurfasiliteit, en sluit geboue wat normaalweg vir die administrasie en onderhoud daarvan benodig word, in, maar sluit nie vakansie-akkommodasie of toerismefasiliteite in nie;

“**aansoek**” ’n aansoek ingevolge die Ordonnansie of hierdie Regulasies, vir die magtiging of vergunning van die Munisipaliteit, en sluit sonder beperking, enige aansoek waarna verwys word in Regulasie 23(1) in, en “**aansoeker**” het ’n ooreenstemmende betekenis;

“**abattoir**” ’n plek waar vee of pluimvee geslag word, en vir verspreiding aan slaghuise en kosmarkte, voorberei word;

“**adverteer**”, bykomend tot die betekenis soos vervat in die Ordonnansie, om stappe te neem, soos verlang deur die Munisipaliteit, om ’n saak onder die aandag van persone wat ’n belang daarby mag hê, of daardeur geraak mag word, te bring, en kan die volgende insluit: betekening van ’n kennisgewing, publisering van ’n kennisgewing in die *Provinsiale Koerant*, publisering van ’n kennisgewing in die pers, die hou van openbare vergaderings en radio-uitsendings; en “**advertering**” en “**advertensie**” het ’n ooreenstemmende betekenis;

“**advertensie**” wanneer gebruik word in die konteks van buitelug-advertensies, enige sigbare uitbeelding van ’n woord, naam, grafiese voorstelling of voorwerp, of die afkorting van ’n woord of naam, of enige teken, vlag, simbool of lig, wat nie primêr bedoel is vir beligting of waarskuwing teen gevaar, nie;

“**afdak**” ’n vrydraende of gesteunde dak, blad of bedekking (wat nie ’n vloer of balkon is nie) wat by die muur van ’n gebou uitsteek;

“**aftree-oord**” ’n perseel wat spesifiek vir die voorsiening van akkommodasie in die vorm van groepshuise, dorps huise, aparte wooneenhede of woonstelblokke vir bejaardes en/of afgetredenes gereserveer is, en kan versorgings- en ontspanningsgeriewe insluit, tesame met ’n apteek, klein winkel, kafee en sodanige buitegeboue wat normaalweg en redelikerwys daarvoor benodig word;

“**afvalstortingsterrein**” ’n plek waar huishoudelike, kommersiële of industriële afvalprodukte geberg, herwin, behandel of mee weggedoen kan word;

“**afwyking**” met betrekking tot ’n Soneringskema:

- (a) ’n veranderde ontwikkelingsreël wat:
 - (i) opgelê is kragtens Artikel 15(1) van die Ordonnansie, en wat deur die Munisipaliteit kragtens Artikel 20(1)(b) van hierdie Regulasies goedgekeur is;
 - (ii) opgelê is kragtens ’n voorwaarde uit hoofde van enige bepaling van die Ordonnansie;
 - (iii) wettig is ingevolge enige ander bepaling van die Ordonnansie; of
- (b) ’n gebruiksreg wat op ’n tydelike grondslag kragtens Artikel 15 van die Ordonnansie verleen is, en kragtens Artikel 20(1)(a) van hierdie Regulasies deur die Munisipaliteit goedgekeur is;

“**agterste grens**” met betrekking tot ’n grondeenheid, enige grens van daardie grondeenheid, uitsluitend ’n straat- of sygrens, wat aan die teenoorgestelde kant van elke straatgrens van daardie grondeenheid is en wat nie met ’n straatgrens kruis nie, met dien verstande dat, in geval van ’n pypsteel-eiendom, die Munisipaliteit sal bepaal watter grens, indien enige, die agterste grens is;

“**akwakultuur**” die kweek en teling van water flora en fauna, en die oes daarvan:

- (a) in kunsmatige damme of houertenks, of

(b) hangende van vlotte in natuurlike riviere of damme, vir kommersiële doeleindes;

“**antenna**” enige stelsel van drade, pale, stange, weerkaatsende oppervlakke of soortgelyke toestelle, gebruik om elektroniese kommunikasie-seine of elektromagnetiese golwe te versend of te ontvang;

“**balkon**” ’n vloer wat buite die gebou uitsteek op ’n hoër vlak as die grondvloer slegs met lae mure of relings omring, of deur middel van ladingsmure van vertrekke aangrensend tot sodanige vloer, en sluit ’n dak, indien enige, oor sodanige vloer, asook pilare wat sodanige dak steun, in;

“**begraafplaas**” ’n plek waar dooies begrawe word, en kan geboue insluit wat nodig is vir die onderhoud en administrasie van sodanige gebruik, maar sluit ’n krematorium uit;

“**begrafnisonderneming**” ’n plek waar dooies voorberei word om begrawe of veras te word en sluit fasiliteite vir verwante administratiewe en godsdienstige funksies in, maar sluit ’n krematorium uit;

“**beroepsbeoefening**” die beoefening van ’n beroep, of die bedryf van ’n besigheid vanuit ’n wooneenheid deur een of meer van die bewoners van die eenheid, met dien verstande dat dit kleinhandel in artikels wat nie op die perseel vervaardig is nie, en alle groothandel, uitsluit, en met dien verstande dat die primêre gebruik van die eenheid die verblyf en akkommodasie van ’n enkele gesin sal bly;

“**bewoonbare vertrek**” ’n slaapkamer, leefkamer, sitkamer, eetkamer, studeerkamer en enige ander kamer wat gebruik word vir menslike bewoning of ontspanning, maar sluit nie ’n kombuis of ’n badkamer of ’n stoorkamer kleiner as 5 m² in nie;

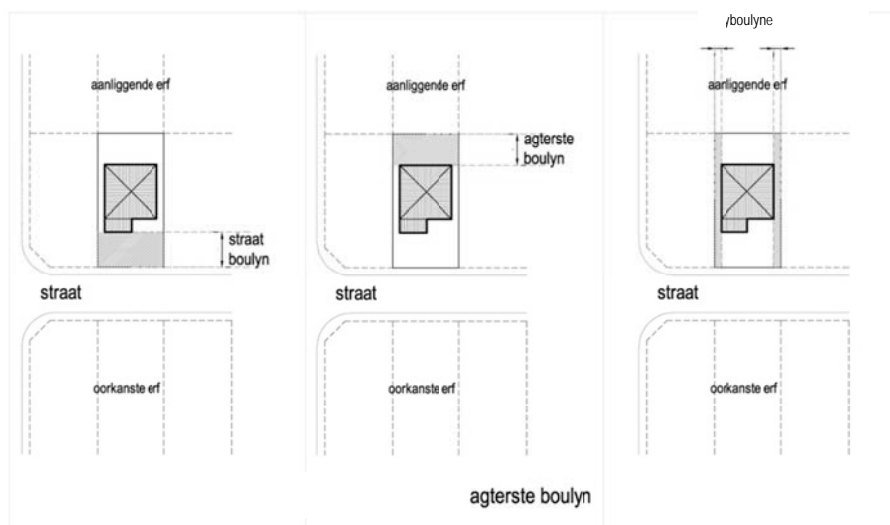
“**biostreek**” ’n identifiseerbare geografiese gebied wat een of meer ekosisteme bevat, wat as ’n relatief self-onderhoudende gemeenskap funksioneer en wat gekenmerk word deur spesifieke landvorme, plantegroei of menslike kultuur en geskiedenis, en sluit ’n geproklameerde biostreek kragtens Artikel 40 van die Wet op Biodiversiteit, 2004 (Wet No. 10 van 2004), in;

“**biostreeksbeplanning**” die beplanning van menslike aktiwiteite binne die konteks van ’n biostreek wat:

- (a) die onderhoud en verbetering van die werking van die lewens-onderhoudende funksies van die streek prioritiseer;
- (b) die spesifieke natuurlike en kulturele eienskappe van die biostreek in ag neem;
- (c) ten doel het om ontwikkelingskeuses te definieer en te implementeer ten einde te verseker dat daar op ’n ekologies-volhoubare wyse aan menslike behoeftes voldoen word;

“**boot-tewaterlatingsfasiliteit**” ’n publieke of private fasiliteit langs die kuslyn wat ontwerp is om die tewaterlating van vaartuie te akkommodeer en bestaan uit ’n sleephelling, en kan parkeerplekke vir voertuie insluit;

“**boulyn**” beteken 'n denkbeeldige lyn op 'n grondeenheid wat 'n afstand vanaf 'n spesifieke grenslyn definieer, waarbinne die oprigting van geboue of strukture totaal of gedeeltelik verbied word;



“**bouwerf**” 'n eiendom wat gebruik word vir die berging van materiaal en toerusting wat:

- vereis of normaalweg gebruik word by konstruksiewerk,
- verkry is weens die sloping van strukture of grondverskuiwing; of
- nodig is vir, of normaalweg gebruik word vir, grondverbeteringe, soos die berging van materiaal wat vir die bou van paaie gebruik word, materiaal nodig vir die installering van noodsaaklike dienste, of vir enige ander konstruksiewerk (bv. van sand of klip), hetsy vir openbare of privaat doeleindes;

“**bruto verhuurbare area**” of “**BVA**” die totale vloeroppervlakte wat ontwerp is vir, of in staat is tot besetting en beheer deur, huurders, gemeet vanaf die middellyn van die gemeenskaplike afskortings tot die afgewerkte oppervlak aan die binnekant van die buitewand, en sluit toilette, hyserskagte, diensskagte, vertikale penetrasies van vloere, binne-parkering en laaiplekke uit;

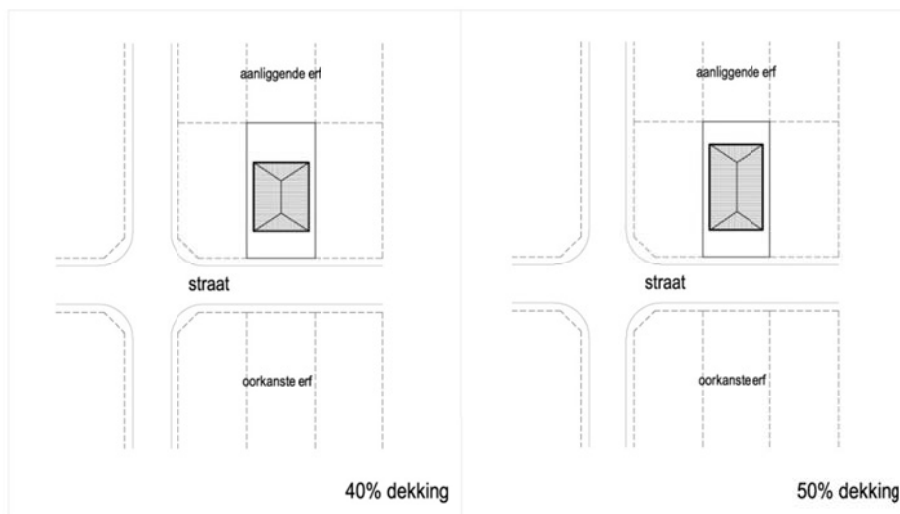
“**buitegebou**” 'n struktuur, hetsy los van of vas aan die hoofeenheid, wat ontwerp is om aangewend te word vir die stalling van motorvoertuie en vir opbergingsdoeleindes in soverre hierdie gebruike gewoonlik en redelikerwys in verband met die hoofstruktuur nodig is, en kan twee bewoonbare vertrekke en een badkamer insluit, maar omvat nie 'n tweede wooneenheid nie;

“**crèche**” 'n fasiliteit vir die dagsorg van jong kinders in die afwesigheid van hulle ouers en kan voorsiening maak vir meer kinders as wat by 'n dagsorgsentrum toegelaat word;

“**dagsorgsentrum**” die gebruik van 'n gedeelte van 'n wooneenheid of buitegebou deur die bewoner om dienste soos dagsorg, voorskoolse sorg, 'n speelgroep of nasorg aan kinders te verskaf, met dien verstande dat nie meer as 15 kinders op enige tyd by die sentrum geregistreer sal wees of op die perseel sal wees;

“**dakbasisstasie**” 'n selfoonbasisstasie waar antennes aan die dak of sy van 'n bestaande gebou vasgeheg is, met dien verstande dat enige antennesteunstruktuur of toerustingkamer wat nie deel van die gebou uitmaak nie, nie meer as 2,5 m in hoogte verby die bokant van die gebou steek nie;

“**dekking**” die persentasie van die netto oppervlakte van 'n grondeenheid, wat met geboue bedek is of bedek mag word en word bereken ooreenkomstig Regulasie 64;



“**diensoonderneming**” 'n onderneming wat:

- (a) hoofsaaklik die lewering van diens aan die plaaslike gemeenskap behels, soos herstelwerk aan huishoudelike items en die voorsiening van huishoudelike dienste;
- (b) nie 'n steurnis vir omliggende eiendomme inhou nie;
- (c) nie meer as 10 persone in diens het nie;
- (d) nie geneig sal wees, in geval van brand, om uitermate verbranding, giftige gasse, of ontploffings te veroorsaak nie;

en sluit 'n bouwerf en verwante sake in, asook wasserye, bakkerye, melkdepots en soortgelyke gebruike, maar sluit 'n abattoir, steenmakery, diensstasie en motorhersteldiens of rioolwerke, uit;

“**dienstasie**” 'n eiendom waar kleinhandelvoorsiening van brandstof aangebied word en waar motorvoertuie, olie, bande of motoronderdele verkoop word, motors herstel en versien word en voertuie gewas word, maar sluit nie spuitverf, paneelwerk, smeewerk of bakwerk in nie. Enige gedeelte van 'n winkel of sakeperseel wat fasiliteite vir die kleinhandelvoorsiening van brandstof vir gebruik van motorvoertuie inkorporeer, sal as 'n diensstasie geag word;

“**dobbelmasjien**” enige elektroniese of elektromeganiese apparaat, toestel of masjien wat, deur middel van die insit van 'n muntstuk, tekenmunt of soortgelyke voorwerp, of na betaling van enige aard, beskikbaar is om gespeel of bedryf te word, en die speel of bedryf, hetsy as gevolg van die vaardigheid van die speler of as gevolg van geluk, of beide, die speler of operateur van die masjien of enige ander persoon moontlik geregtig maak om kontant of enige iets van waarde te ontvang;

“**dorpshuise**” en “**dorpshuisskema**” behuisingsontwikkeling wat 'n ry of groep aaneengeskakelde of verbinde eenhede is, wat as 'n argitektoniese eenheid ontwerp en gebou is en waarvan elke eenheid 'n grondverdieping het;

“**drankwinkel**” 'n plek waar die hoofgebruik die kleinhandelverkope van drank vir verbruik elders is, en sluit 'n buite-verkope wat onder dieselfde bestuur as 'n gelisensieerde hotel is, in;

“**dubbele wooneenheid**” 'n gebou ontwerp as 'n argitektoniese eenheid, wat twee wooneenhede op een grondeenheid bevat;

“**ekologies-volhoubare ontwikkeling**” die gebruik, bewaring en verbetering van die omgewing sodat ekologiese prosesse waarvan lewe afhanklik is onderhou word, mense 'n goeie lewensgehalte nou en in die toekoms kan geniet en die welsyn van die hele gemeenskap verbeter word;

“**erf**” dieselfde as grondeenheid;

“gaste-akkommodasie” ’n wooneenheid wat gebruik word vir die verhuring van afsonderlike kamers vir tydelike verblyf, met of sonder maaltye, met dien verstande dat:

- (a) die eiendom op so ’n wyse behou word dat dit maklik deur ’n gesin as ’n enkel woonhuis gebruik kan word; en
- (b) alle geriewe en maaltye vir die uitsluitlike gebruik van die betalende *bona fide*-gaste sal wees;

“gebou”, sonder om die algemene betekenis van die begrip enigsins te beperk:

- (a) enige struktuur met ’n dak;
- (b) enige buitetrappe of trapportale van ’n gebou en enige galery, baldakyn, stoep, balkon, veranda, afdak of soortgelyke eienskappe van ’n gebou;
- (c) enige mure of relings wat ’n struktuur soos waarna in (b) verwys is, omsluit, en
- (d) enige ander gedeelte van ’n gebou;

“gebruiksreg” met betrekking tot grond, die reg om daardie grond te gebruik ooreenkomstig die sonering daarvan, insluitend enige wettige afwykings daarvan;

“geïntegreerde ontwikkelingsplan” die geïntegreerde ontwikkelingsplan van die Munisipaliteit, opgestel ooreenkomstig Hoofstuk 5 van die Wet op Munisipale Stelsels, 2000 (Wet No. 32 van 2000);

“geproklameerde pad” ’n pad geproklameer kragtens die Padordonnansie, 1976 (Ordonnansie 19 van 1976);

“gesin”:

- (a) ’n enkelpersoon wat ’n onafhanklike huishouding in stand hou, of
- (b) twee of meer persone wat direk verwant is deur middel van bloedverwantskap, huwelik of lewensvennootskap wat ’n gemeenskaplike huishouding onderhou, of
- (c) hoogstens vyf onverwante persone wat ’n gesamentlike huishouding onderhou;

“gimnasium” ’n instelling wat vir wins bedryf word, wat ruimte en fasiliteite bied vir fisiese oefening of deelname aan sportaktiwiteite;

“groepsbehuising” en **“groepsbehuisingskema”** ’n groep of afsonderlike en/of aaneengeskakelde wooneenhede waar elke wooneenheid ’n grondvloer het; en wat beplan, ontwerp en gebou is as ’n argitektonies-harmonieuse eenheid en rondom of binne ’n gemeenskaplike oop ruimte gerangskik is op ’n afwisselende en geordende wyse, en waarvan sodanige eenhede kadastraal onderverdeel mag word;

“grond” daardie deel van die aarde binne die munisipale gebied geleë met inbegrip van:

- (a) dit wat onder die aarde in daardie gebied voorkom, soos grond, onderliggende grondlae en minerale;
- (b) geboue en ander strukture wat permanent aan die oppervlak van die aarde vas is;
- (c) die atmosfeer, water, lewende organismes en enige ander aspek van die omgewing wat onder, in, of bo die oppervlak van die aarde, binne die munisipale gebied is; en
- (d) enige kultuurerfenis op, of wat verband hou met, ’n plek binne die munisipale gebied;

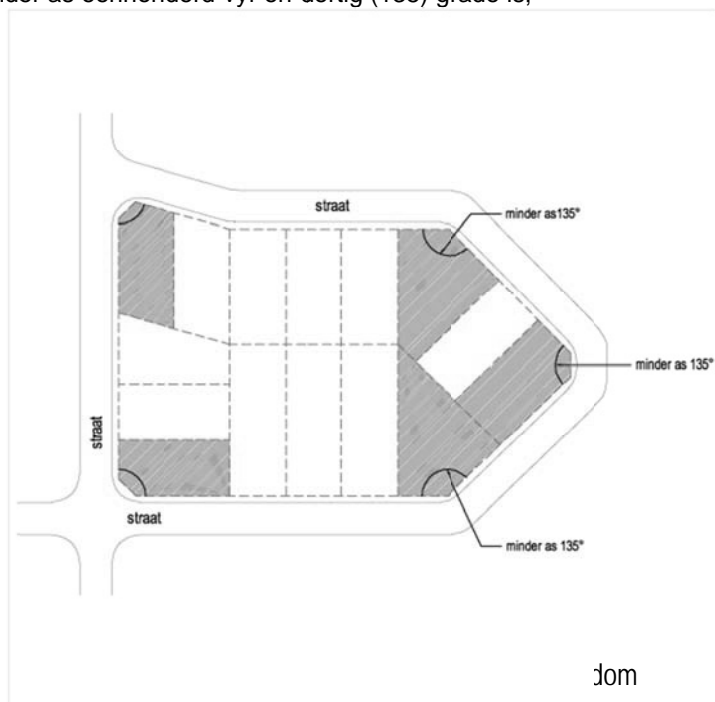
“grondbestuurdoelwit” met betrekking tot ’n spesifieke area of kategorie van grond, ’n doelwit wat in nasionale of provinsiale wetgewing of ’n statutêre plan daargestel is, met die oog daarop:

- (a) om die verstandige gebruik van grond te bevorder;
- (b) om die doel van bestuursintervensies met betrekking tot die grond te omskryf;
- (c) om te help met die monitering en evaluering van die implementering van regeringsbeleid, asook om vordering te maak in die bereiking van ekologies-volhoubare ontwikkeling;

“grondeenheid” ’n gedeelte grond geregistreer of registreerbaar in ’n aktesregister;

“hersonering” die wysiging van die Soneringskema om ’n verandering van sonering met betrekking tot ’n bepaalde grondeenheid of eenhede, te bewerkstellig;

“hoekeiendom” enige grondeenheid wat ten minste twee aangrensende sye het, aanliggend tot een of meer strate, en waar die binnehoek tussen die twee sye, soos bepaal ooreenkomstig Regulasie 61, minder as eenhonderd-vyf-en-dertig (135) grade is;



“hotel” 'n eiendom wat as tydelike verblyf vir tydelike gaste gebruik word, waar verblyf en maaltye voorsien word, en kan die volgende insluit:

- (a) 'n restaurant of restaurante;
- (b) bykomende konferensie- en vermaaklikheidsgeriewe wat ondergeskik en aanvullend is tot die dominante gebruik van die eiendom as 'n hotel;
- (c) persele vir die lewering van persoonlike dienste soos skoonheidsalonne, met dien verstande dat die vloeroppervlakte wat aan sulke gebruike afgestaan word, nie meer as 10% van die totale vloeroppervlakte van die hotel oorskry nie;
- (d) persele wat gelisensieer is om alkoholiese drank te verkoop vir gebruik op die perseel,

maar sluit nie 'n buite-verkopefasiliteit of kombuise as deel van hotelkamers of suites in nie;

“huiswinkel” die grondgebruik van die bedryf van 'n handelsaak vanuit 'n wooneenheid of buitegebou deur een of meer van die bewoners van die betrokke eenheid, met dien verstande dat die hoofgebruik van die wooneenheid die verblyf en akkommodasie van 'n enkelgesin bly;

“huistaverne” 'n onderneming wat bedryf word vanuit 'n wooneenheid of buitegebou, deur die bewoner van die betrokke eenheid, wat alkoholiese drank aan die publiek verkoop en kan die verbruik van alkohol op die perseel insluit, met dien verstande dat die hoofgebruik van die eenheid die verblyf en akkommodasie van 'n enkelgesin bly;

“industrie” 'n eiendom wat, na die mening van die Munisipaliteit:

- (a) as fabriek gebruik word waar items of gedeeltes daarvan gemaak, vervaardig, geproduseer, gebou, aanmeakaargesit, saamgestel, gedruk, versier, verwerk, behandel, aangepas, herstel, gerestoureer, herbou, verander, gevef (insluitend spuitverf, maar uitgesluit spuitverf aan motors of dele van motors), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, uitmeakaargehaal, gesorteer, verpak, verkoel of gevries in koelkamers geberg word; en
- (b) 'n kantoor, opsigter se kwartiere of 'n ander gebruik wat ondergeskik en aanvullend tot die gebruik van die perseel as fabriek is, insluit, maar sluit nie 'n skadelike onderneming in nie;

“informele handel” die grondgebruik van wettige verkoop van produkte in areas wat spesifiek deur die Munisipaliteit vir die doel aangewys is, soos markte en aangewese areas in die sakegebied;

“institusionele gebou” ’n gebou, of deel van ’n gebou of eiendom, wat gebruik word as ’n gesondheids-, maatskaplike of welsynfasiliteit, of vir die administrasie daarvan, en sluit ’n hospitaal, kliniek, ouetehuis, tehuis vir haweloses of gestremdes, verbeteringstehuis of plek van aanhouding, hetsy vir kommersiële of liefdadigheidsdoelwitte in, maar sluit nie ’n tronk, hospitaal, sanatorium, apteek of kliniek vir die behandeling van aansteeklike en besmetlike siektes of persele gelisensieer onder die Wet op Geestesgesondheid, 1973 (Wet No. 18 van 1973) vir die aanhouding van geestesongestelde persone, of ’n gestig, in nie;

“intensiewe tuinbou” die verbouing van plante vir kommersiële doeleindes, hetsy onderdak of in ’n kweekhuis;

“intensiewe veeboerdery” die teel, voer en aanhou van diere of pluimvee in stalle, hokke, of geboue op ’n intensiewe wyse en met ’n kommersiële oogmerk;

“kampeerterrein” ’n eiendom of gedeelte daarvan, wat benut word vir die akkommodasie van besoekers in tente of woonwaens, en sluit ablusie-, kook- en ander fasiliteite vir die gebruik van sodanige besoekers, in;

“kombuis” ’n kamer of gedeelte van ’n kamer wat toegerus is vir die voorbereiding en gaarmaak van voedsel;

“kommersiële diereherberg” herbergdienste vir honde, katte en soortgelyke diere, en sluit kommersiële teling, verblyfhokke, troeteldiermotelle en honde-opleidingsentums in;

“konferensiefasiliteit” ’n vergaderplek, met of sonder oornagakkommodasie wat ook maaltye bedien, wat normaalweg ’n bykomende gebruik by ’n primêre gebruik soos ’n hotel of restaurant is, en waar die boubepelings ooreenstemmend met dié van die primêre funksie sal wees, behalwe dat addisionele parkeerplekke benodig mag word;

“krematorium” beteken ’n gebou waar dooies veras word en sluit fasiliteite vir verwante godsdienstige en administratiewe funksies in;

“kulturele erfenis” enige plek of voorwerp van kulturele belang, asook die ontasbare aspekte van oorgeërfde kultuur, en sluit argeologiese artefakte, paleontologiese materiaal en erfenisbronne en lewende bronne, soos omskryf in Artikel 2 van die Wet op Nasionale Erfenishulpbronne, 1999 (Wet No. 25 van 1999), in;

“kweekhuis” ’n struktuur waarvan die kante hoofsaaklik van ’n deursigtige materiaal, bv. glas, perspeks of plastiek gemaak is en waarvan die doel is om tenger plante te verbou, of ander plante se groeityd te versnel, deur middel van beheerde omgewingstoestande;

“kwekery” ’n plek waar plante, tuinprodukte en -implemente verkoop word;

“laaisone” ’n area wat duidelik gemerk is vir die op- en aflaai van goedere vanaf kommersiële voertuie;

“landbou”

- (a) die verbouing van grond vir die kweek van gewasse en ander plante, ingesluit plantasies, en
- (b) die teel van diere, insluitend:
 - (i) enige vorm van boerderybedrywigheid byvoorbeeld vee-, bye- of voëlboerdery;
 - (ii) enige stoetery;
 - (iii) die bedryf van ’n wildplaas op ’n uitgebreide grondslag; en
 - (iv) natuurlike veld;

en omvat slegs daardie aktiwiteite en geboue wat direk met die hoofboerdery-aktiwiteite op die plaas verband hou, maar sluit nie abattoirs, intensiewe veeboerdery, akwakultuur of omskrewe vergunningsgebruike in nie;

“landbou-industrie” ’n bedryf vir die verwerking van plaaslike landbouprodukte op of naby die grondeenheid waar dit gekweek of geproduseer word en waar sodanige verwerking noodsaaklik is as gevolg van die aard, bederfbaarheid en kwesbaarheid van sodanige landbouprodukte, met dien

verstande dat die Munisipaliteit die mate van nabyheid mag bepaal, en sluit wynkelders en pakstore in, maar sluit nie diensondernemings in nie;

“landskapontwerpplan” 'n plan waarop voorstelle vir die terrein- en tuinaanleg in besonderhede aangedui is, insluitend paadjies, plaveisel, plante, waterelemente, ontspanningsareas, ingenieursdienste en ander dergelike grondgebruike;

“ligte industrie” 'n eiendom wat gebruik word of bedoel is om gebruik te word as 'n bakkerij, wassery, droogskoonmakery, ligte ingenieurswerke en klein herstelwerke, met dien verstande dat die Munisipaliteit sal vasstel of enige sodanige aansoek vir gebruik as ligte industrie sal kwalifiseer ten tye van die aansoek om ontwikkeling, verbouing of uitbreiding;

“motorafdak” 'n struktuur met 'n dak vir die berging van motorvoertuie, wat oop is by die ingang en minstens nog een kant;

“motorherstelwerkgarage” 'n eiendom waar motors, olie, bande of motoronderdele verkoop word, motors herstel en versien word of voertuie gewas word, maar sluit nie spuitverf, paneelwerk, smeewerk, bakwerk of die kleinhandelvoorsiening van brandstof aan motorvoertuie in nie;

“motorhuis” 'n gebou vir die berging van motorvoertuie, maar sluit nie 'n motorherstelwerkgarage of diensstasie in nie;

“Munisipale Bestuurder” die Munisipale Bestuurder van die Munisipaliteit, of 'n amptenaar, handelende onder gedelegeerde magte, wat verantwoordelik is vir die administrasie van hierdie Regulasies;

“munisipale gebied” die geografiese gebied waaroor die Munisipaliteit jurisdiksie het;

“Munisipaliteit” die Kaap Agulhas Munisipaliteit;

“mynbou” 'n bedryf wat grondstowwe uit die grond haal, hetsy deur bo- of ondergrondse metodes, en sluit in, maar is nie beperk nie tot die verwydering van klip, sand, klei, kaolien, ertse, minerale, gas en edelgesteentes;

“Nasionale Bouwet” die Nasionale Bouregulasies en Boustandaardewet, 1977 (Wet No. 103 van 1977);

“Nasionale Erfenisbronnwet” die Wet op Nasionale Erfenisbronne, 1999 (Wet No. 25 van 1999);

“Nasionale Omgewingsbestuurswet” die Nasionale Omgewingsbestuurswet, 1998 (Wet No. 107 van 1998);

“natuurbewaring” die gebruik en bestuur van grond met die doel om die natuurlike biofisiese eienskappe van die grond, soos die flora en fauna, te bewaar, maar sluit nie toeristefasiliteite in nie;

“natuurbewaringsgebied” 'n gebied met amptelike status as 'n bewaringsarea wat kragtens 'n langtermyn-omgewingsbestuursplan wat deur die relevante owerheid goedgekeur is, bestuur word;

“natuurlike grondvlak” die grondoppervlak van 'n grondeenheid in 'n onveranderde toestand, of, wat geskraap is met die toestemming van die Munisipaliteit, met die oog op ontwikkeling, soos bepaal ooreenkomstig Regulasie 57;

“netto oppervlakte” in verhouding tot 'n grondeenheid, die totale oppervlak van die eenheid met uitsluiting van enige areas wat vir openbare strate, paaie of padverbredingsdoeleindes, gereserveer is, en **“netto erfoppervlakte”** het 'n ooreenstemmende betekenis;

“nie-konformerende gebruik” 'n grondgebruik wat wettig was voor die aanvangsdatum, maar wat nie met die ontwikkelingsreëls, soos uiteengesit in hierdie Regulasies, ooreenstem nie;

“omgewing” het dieselfde betekenis as in die Nasionale Omgewingsbestuurswet, 1998 (Wet No. 107 van 1998);

“omgewingsbestuursplan” die operasionele plan wat mitigasie-, rehabiliterings- en moniteringsmaatreëls organiseer en koördineer ten einde die implementering van ’n ontwikkeling, en die volgehoue instandhouding daarvan na implementering, te bestuur;

“onderrigplek” ’n plek vir opvoeding op voorskoolse, skool-, of naskoolse vlak, insluitend ’n crèche, kleuterskool, laerskool, hoërskool, kollege, universiteit en navorsingsentrum, en gebruike wat daarby hoort, soos koshuise; of ’n publieke fasiliteit vir die bevordering van kennis van die gemeenskap, soos ’n openbare biblioteek, openbare kunsgalery of museum; of ’n sportvaardighedsfasiliteit waar die hoofdoel instruksie eerder as deelname deur die publiek, hetsy as deelnemers of toeskouers, is; maar sluit ’n verbeteringskool, kommersiële konferensiefasiliteit of ’n besigheidsopleidingsentrum op die perseel, uit;

“ontwikkelingsreël” ’n reël, voorgeskryf in die Ordonnansie, hierdie Regulasies of kragtens magtiging verleen deur die Munisipaliteit ingevolge hierdie Regulasies, wat die gebruik of ontwikkeling van die grond binne ’n bepaalde sone of area reguleer;

“oop ruimte” grond wat gereserveer is of gebruik word vir passiewe of aktiewe ontspanning wat groot of kleiner ontspanningsfasiliteite voorsien, met inbegrip van ’n park, tuin, speelgrond, sportveld, promenade, pawiljoen, openbare plein, piekniekarea, voetganger-area en strand, of grond wat gebruik word vir natuurbewaring;

“oorlegsone” ’n sone soos waarna in Regulasie 9 verwys word, wat saam met ’n bestaande sone toegepas word en wat die ontwikkelingsreëls wat deur die onderliggende sonering afgedwing is, wysig of aanvul en **“oorlegsonering”** het ’n ooreenstemmende betekenis;

“openbare oop ruimte” grond wat in die besit van die Munisipaliteit of ander openbare liggaam is of sal wees, met of sonder toegangsbeheer, wat geormerk is vir die publiek as ’n oop ruimte vir ontspanning of buitelusport; insluitend ’n park, speelgrond, openbare plein, piekniekarea, openbare tuin, natuurgebied en buitelusportstadion; en kan bybehorende geboue, infrastruktuur en gebruike insluit;

“openbare parking” ’n eiendom wat vir die algemene publiek toeganklik is vir parkeerdoeleindes, met of sonder ’n heffing;

“openbare straat” grond wat op ’n goedgekeurde plan, diagram of kaart gereserveer is as ’n openbare deurgang vir voertuie en voetgangers en waarvan die eienaarskap in die Munisipaliteit vestig kragtens die Ordonnansie, of ingevolge enige ander wetgewing;

“Ordonnansie” die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning; 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) van die Wes-Kaapprovinsie en sluit Regulasies daarkragtens uitgevaardig, in en/of enige daaropvolgende wetgewing wat ten doel het die beheer en reguleer van stadsbeplanning en grondgebruikbeplanning in die Wes-Kaapprovinsie;

“Ordonnansie op Dorpsgebiede” Ordonnansie op Dorpsgebiede, 1934 (Ordonnansie 33 van 1934) en sluit alle Regulasies daarkragtens uitgevaardig, in;

“owerheidsgebruik” ’n gebruik wat deur of namens ’n owerheid of openbare liggaam bedryf word en waarvan die eienskappe sodanig is dat dit nie onder die ander gebruike in hierdie Regulasies geklassifiseer kan word nie, en sluit in ’n gebruik wat uitgevoer word deur:

- (a) die staat, soos ’n militêre opleidingsentrum en installasie, polisiestasie, korrektiewe instelling of tronk;
- (b) die provinsiale regering, soos ’n padstasie of padkamp;
- (c) die Munisipaliteit, soos brandweerdienste, rioolsuiwering, afvalbeheerperseel, ’n reservoir, ’n kompos-installasie of watersuiweringaanleg met meegaande gebruike, asook beperkte behuising vir personeel wat op noodbystanddiens moet wees; of
- (d) ’n openbare diens, soos ’n telekommunikasie-fasiliteit;

“pakhuis” ’n gebou wat hoofsaaklik gebruik word vir die opberging van goedere, behalwe goedere wat aanstootlik of gevaarlik is, en sluit ’n perseel wat hoofsaaklik gebruik word vir groothandelsake in, maar sluit nie ’n perseel wat hoofsaaklik vir kleinhandelsake gebruik word, in nie;

“paneelklopper- en spuitverfwerke” die gebruik van die eiendom vir die spuitverf van motorvoertuie of -onderdele en die herstel van motorbakwerke, insluitend paneelklopperwerke en ystersmede;

“parkeerplek” 'n area nie minder nie as 5,0 m x 2,5 m in oppervlakte (vir parkering reghoekig tot die straat) en 6,0 m x 2,8 m (vir parallel-parkering), wat duidelik gemerk is vir die parkering van 'n motorvoertuig en wat toeganklik is tot die bevrediging van die Munisipaliteit;

“pergola” enige daklose horisontale, of min of meer horisontale rooster of raamwerk, waarvan die area van die soliede dele van die horisontale projeksie nie 25% van die totale area daarvan oorskry nie;

“plaasstal” 'n gebou op 'n plaas, wat gebruik word vir die verkoop van produkte wat op die plaas geproduseer of verwerk is, aan die publiek;

“plaaswerker-akkommodasie” wooneenhede wat voorsien word aan persone wat *bona fide*-boerderybedrywighede verrig, of afgetrede persone wat voorheen *bona fide*-boerderybedrywighede op die eiendom verrig het;

“plaaswinkel” 'n gebou op 'n plaas, wat gebruik word vir die verkoop van goedere aan werknemers van die plaas of aan die publiek;

“plek van aanbidding” 'n kerk, sinagoge, moskee, tempel, kapel, of enige ander plek vir die beoefening van geloof of godsdiens, en sluit gebruike wat daarmee saamgaan in, soos 'n woning vir 'n godsdiensleier, kantoor en plek vir godsdiensonderrig, maar sluit 'n begrafnisonderneming, begraafplaas en krematorium uit;

“pornografiese vermaakbesigheid” die verkoop en verhuring van items met pornografiese elemente soos boeke, films, video's of foto's of die aanbied van lewendige vertonings met pornografiese elemente; en dit sluit 'n gesellin-agentskap asook 'n masseersalon in, maar sluit 'n masseer-onderneming gebruik vir mediese sport- of gimnasiumdoeleindes uit;

“primêre gebruik” met betrekking tot 'n spesifieke sone, 'n bepaalde gebruik waarvoor die grond binne daardie bepaalde sone aangewend mag word sonder om die toestemming van die Munisipaliteit, soos omskryf vir elke sone in Deel Vyf van hierdie Regulasies, te bekom;

“privaat oop ruimte” grond in privaatbesit of munisipale grond wat vir 'n lang termyn verhuur word, en hoofsaaklik as 'n privaat ruimte vir sport, speel, rus of ontspanning, of as park of natuurtuin, gebruik word; en sluit verwante geboue, infrastruktuur en gebruike wat daarmee gepaard gaan, in;

“privaat pad” grond in privaat besit, wat nie in die Munisipaliteit of ander openbare liggaam vestig nie en wat gereserveer is vir die deurgang of parkering van motorvoertuie;

“privaat parkering” eiendom wat vir parkering gereserveer is, en waar sodanige parkeerplek nie normaalweg vir die publiek toeganklik is nie;

“pypsteeleiendom” 'n erf wat uitgelê is met 'n dun pypsteele gedeelte wat 'n toegangstrook vorm na die grootste gedeelte van die eiendom, wat agter die grootste gedeelte van ander erwe of grondeenhede geleë is;

“Raad” is die Munisipale Raad kragtens Artikel 157(1) van die Grondwet van Suid-Afrika, 1996 (Wet No. 108 van 1996), van die Kaap Agulhas Munisipaliteit; en sluit in die Munisipale Bestuurder, 'n amptenaar of 'n komitee waar die relevante amptenaar of komitee die gedelegeerde bevoegheid het om besluite namens die Raad te neem.

“Register” die register wat deur die Munisipaliteit gehou word waarin alle afwykings, vergunningsgebruike, omgewingsbestuursplanne, terreinontwikkelingsplanne en voorwaardes met betrekking tot die gebruiksregte of die ontwikkeling en bestuur van spesiale sones, opgeneem word;

“Republiek” die Republiek van Suid-Afrika;

“residensiële gebou” ’n gebou waar losies voorsien word, met of sonder etes, ingesluit buitegeboue wat normaalweg daarmee saam gebruik word, en sluit ’n ouetehuis, kindershuis, koshuis, losieshuis, en gebou waarin kamers verhuur word vir residensiële doeleindes in, maar sluit nie ’n woonhuis, dubbele wooneenheid, groepsbuising, institusionele gebou, onderrigplek, hotel of woonstelle in nie;

“restaurant” ’n kommersiële bedryf waar etes en drank vir betalende kliënte voorberei en bedien word vir gebruik op die perseel, en kan gelisensieerde voorsiening van alkoholiese drank vir gebruik op die perseel insluit;

“ruimtelike ontwikkelingsraamwerk” (of **“ROR”**) ’n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk wat die ruimtelike implikasies van ’n geïntegreerde munisipale ontwikkelingsplan, aandui;

“ryskool” ’n plek of onderneming waar perde verhuur of perdrylesse teen betaling aangebied word, en sluit die versorging en stal van sodanige perde in;

“sakeperseel” ’n perseel of gebou waarin sake bedryf word en omvat winkels, kantore, finansiële instellings en geboue vir dergelike gebruike, maar omvat nie vergader- of vermaaklikheidsplekke, institusionele geboue, diensstasies, motorherstelwerkgarages, paneelklopper- en spuitverfwerke, industrieë, industriële kerns, skadelike ondernemings, hoërisiko-bedrywe, restaurante, persele vir pornografiese vermaak, of drankwinkels, nie;

“satellietskottel-antenna” die apparaat wat vasgeheg is aan ’n struktuur of permanent gemonteer is op die grond en wat in staat is om kommunikasie van of na ’n satelliet te ontvang of te versend.

“selfsorgeenheid” ’n wooneenheid of woonhuis wat gebruik word vir oornag-akkommodasie van tydelike *bona fide*-gaste;

“skadelike bedryf” ’n aanstootlike, skadelike of potensieel skadelike bedryf wat, as gevolg van dampe, uitlaatgasse, stank, vibrasie, geraas, afvalprodukte, die aard van die materiaal wat gebruik word, die prosesse wat gebruik word, of enige ander oorsaak, deur die Munisipaliteit geag word ’n potensieel bron van gevaar, steurnis of aanstoot vir die algemene publiek of persone in die omgewing te wees, of wat kragtens die Wet op Openbare Gesondheid, 1997 (Wet No. 63 van 1997) omskryf is, of die bedryf van ’n geskeduleerde proses soos omskryf in Artikel 1 van die Wet op Plofstowwe, 1956 (Wet No. 26 van 1956);

“skrootwerf” ’n perseel wat vir een of meer van die volgende doeleindes gebruik word:

- (a) opberging, aflewering of versameling van skroot- of afvalmateriaal of artikels waarvan die waarde hoofsaaklik of uitsluitlik afhanklik is van die materiaal wat in die vervaardiging daarvan gebruik is;
- (b) die uitmekaar haal en skrapping van tweedehandse voertuie of masjiene om onderdele of afvalmateriaal te herwin;
- (c) die opberging of verkope van tweedehandse onderdele, pale, staal, draad, hout, bande, stene, houers of ander items wat buite gelaat kan word sonder dat ernstige skade berokken word;

“skuiling” ’n akkommodasie-eenheid vir menslike gebruik wat uit enige materiaal vervaardig is, selfs indien die materiaal nie aan die standaard van duursaamheid deur die Nasionale Bouwet, 1977 (Wet No. 103 van 1977) daargestel, voldoen nie;

“sone” die grond wat vir ’n bepaalde sonering aangewys is, ongeag of dit uit een of meer grondeenhede of ’n gedeelte van ’n grondeenheid bestaan;

“soneer” met betrekking tot grond, om die grond vir ’n bepaalde sonering toe te wys;

“sonering” ’n kategorie van voorskrifte wat die ontwikkeling van grond reguleer en die doel waarvoor die grond gebruik mag word, uiteensit, asook die grondgebruiksreëls of ontwikkelingsreëls wat op die bepaalde kategorie voorskrifte van toepassing is, soos bepaal deur die relevante Soneringskema-regulasies;

“soneringskaart” die kaart of kaarte wat deur die Munisipaliteit gehou word, wat die toepassing van hierdie Regulasies op grondeenhede binne die munisipale gebied aandui;

“Soneringskema” die skema vir die sonering van grond waarna in Regulasie 4 verwys word.

“spesiale gebruik” ’n gebruik wat sodanig is, of waarvan die ontwikkelingsreëls sodanig is, dat daar nie in hierdie Regulasies daarvoor voorsiening gemaak is nie;

“statutêre plan” die beleid, program of plan soos deur wetgewing vereis, wat die gebruik van grond beheer of beïnvloed, en sluit die volgende in:

- (a) die Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk indien ingevolge wetgewing goedgekeur;
- (b) die Munisipaliteit se onderskeie geïntegreerde en ruimtelike ontwikkelingsplanne;
- (c) die nasionale waterhulpbronstrategie, daargestel deur Artikel 5 van die Nasionale Waterwet, 1998 (Wet No. 36 van 1998);
- (d) ’n opvangsbestuurstrategie, daargestel kragtens Artikel 8 van die Nasionale Waterwet, 1998 (Wet No. 36 van 1998);
- (e) die nasionale biodiversiteitsraamwerk en die nasionale biodiversiteitstrategie en aksieplan, opgestel kragtens Hoofstuk 3 van die Wet op Biodiversiteit, 2004 (Wet No. 10 van 2004);
- (f) ’n biostreeksplan opgestel kragtens Artikels 40 tot 42 van die Wet op Biodiversiteit, 2004 (Wet No. 10 van 2004); en
- (g) die nasionale landvervoer strategiese raamwerk en die provinsiale landvervoer-raamwerk, opgestel ooreenkomstig Artikel 19 van die Nasionale Oorgangswet op Landvervoer, 2000 (Wet No. 22 van 2000);

“stedelike grens” die afgebakende grens wat die buitenste perk van ’n stedelike gebied aandui ooreenkomstig Regulasie 15;

“stedelike landbou” die verbouing van gewasse op relatief klein areas in die dorp, vir eie gebruik of verkope in nabygeleë markte; met dien verstande dat tuinbou deur die bewoner nie as stedelike landbou geag sal word vir die doeleindes van beheer kragtens hierdie Soneringskema nie;

“stoep” ’n onbedekte geplaveide area of projekteerende vloer direk aanliggend tot ’n gebou, op of onder grondvlak, en sluit enige lae mure of relings in wat so ’n geplaveide area of vloer omhein;

“straatgrens” die gemeenskaplike grens tussen ’n grondeenheid en ’n openbare straat of pad;

“struktuur” sonder om enigsins die normale betekenis te beperk, sluit enige gebou, skuiling, muur, heining, pilaar, pergola, trappe, trapportaal, terras, bord, ornamentele argitektoniese elemente, swembad, brandstofpomp, ondergrondse tenk of enige gedeelte van ’n struktuur in;

“supermark” ’n kleinhandelsaak met ’n netto verkooppriemte van nie minder nie as 250 m², wat gebruik word vir verkope op ’n selfhelppbasis en waar die goedere te koop in een of meer van die volgende kategorieë val: voedselware en gebak; toiletware en huishoudelike skoonmaakmiddels; verf en hardeware; elektriese of gastoestelle; musiekinstrumente; breekware en kombuistoerusting; kampeer- en tuinmeubels en toerusting; speelgoed; meubels; fotografiese toerusting; kramery en klerasie; implemente en bybehore; en potplante en blomme;

“sygrens” ’n grens van ’n grondeenheid wat nie ’n straat- of ’n agterste grens is nie;

“terras” ’n area waartoe die gebruikers van ’n gebou toegang het, geskep op ’n plat dak oor ’n gedeelte van ’n verdieping, as gevolg van die teruggesette posisie van ’n gedeelte van die gebou bo die verdieping;

“terreinontwikkelingsplan” die plan, opgestel ooreenkomstig Regulasie 26, van ’n perseel wat ontwikkel gaan word, waarop die besonderhede van die voornemende ontwikkeling aangedui word;

“terreinuitleg” die plant of plasing van plante, vorming van grond en die installering van elemente soos wandelpaie en plaveisel om die estetiese gehalte, natuurskoon, karakter en waarde van die eiendom te bewaar en te bevorder, asook om klankbesoedeling, stormwaterskade, lugbesoedeling, sigbesoedeling of skerp lig, te verminder;

“toeristefasiliteite” geriewe vir toeriste of besoekers, soos lesingsale, restaurante, geskenkwinkels, ruskamers of ontspanningsfasiliteite, maar sluit nie ’n hotel of oornag-akkommodasie in nie;

“tweede wooneenheid” ’n wooneenheid wat ’n kombuis insluit op ’n grondeenheid waarop ’n bestaande woonhuis reeds wettiglik opgerig is,

“uitsaaitoring” enige steunstruktuur en verwante infrastruktuur van meer as 3,0 m in hoogte wat gebruik word vir die uitsending en/of ontvangs van elektromagnetiese golwe; en sluit telekommunikasie-, sellulêre telekommunikasie-, radio-, televisie- en satellietuitsending in;

“vakansie-akkommodasie” ’n perseel vir die gebruik van vakansie of ontspanningsdoeleindes, hetsy in privaat of openbare besit, wat:

- (a) bestaan uit ’n enkel-onderneming waar die verblyf alleenlik op ’n korttermynhuur- of tyddeelbasis voorsien word; en
- (b) die voorsiening van ’n kampeerterrein en woonwapark kan insluit;
- (c) ’n restaurant en binnens- of buitenshuise ontspanningsgeriewe vir *bona fide*-gaste kan insluit, maar
- (d) nie ’n hotel insluit nie;

“veranda” ’n onderdak-area wat nie deel is van ’n werf of ’n parkeer-area nie, of ’n projekteerende vloer direk aanliggend aan ’n gebou op grondvlak of daaronder, en sluit die vloer en die dak of enige ander element wat dit bedek, sowel as enige lae mure of relings wat so ’n geplaveide area of vloer omhein, in;

“vergaderplek” ’n plek wat die sosiale en gemeenskapsbehoefes van inwoners bedien, wat mense in relatief groot getalle kan akkommodeer en wat nie hoofsaaklik ’n kommersiële onderneming is nie; insluitend ’n stadsaal, konsertsaal, binnenshuise sportsentrum en klubhuis, maar omvat nie ’n vermaaklikheidsplek of konferensiefasiliteit nie;

“vergunning” ’n spesiale vergunning van die Munisipaliteit, na behoorlike oorweging van alle relevante feite en nadat ’n redelike en regmatige proses gevolg is, ten gevolge waarvan ’n spesifieke grondgebruik of aktiwiteit toegestaan is, tesame met die primêre gebruiksregte van die bepaalde eiendom.

“vergunningsgebruik”, met betrekking tot ’n spesifieke sone, ’n addisionele gebruiksreg of ’n variasie van ’n ontwikkelingsreël, wat toegelaat word ingevolge die reëls wat van toepassing is op daardie spesifieke sone, maar slegs met die toestemming wat vooraf van die Munisipaliteit verkry is;

“verhuur van kamers” die voorsiening van verblyf in kamers aan loseerders teen betaling, en die dienste wat gewoonlik met sodanige verblyf verband hou, en **“loseerder”** en **“losies”** het ’n ooreenstemmende betekenis;

“verkeersimpakassessering” ’n vergelykende studie van die vervoer wat gegeneer sal word deur voorgestelde ontwikkeling, gemeet in verhouding tot die bestaande en voorgestelde padstelsel;

“verkeersimpakverklaring” ’n verklaring van die vraag na vervoer wat deur bestaande of voorgestelde ontwikkeling gegeneer sal word, in verhouding tot die bestaande en beplande padstelsel;

“vermaaklikheidsplek” ’n plek wat hoofsaaklik vir kommersiële vermaak gebruik word, wat mense in relatief groot getalle lok, buite kantoorure sake doen en op ’n gereelde basis geraas vanweë musiek of feestelikeheid veroorsaak; insluitend ’n bioskoop, teater, vermaaklikheidspark, dansaal en nagklub;

“verplaasbare gebou” enige vooraf-vervaardigde struktuur wat weg van die perseel aanmekaar gesit is en op die perseel as ’n volledige eenheid afgelewer is, of ’n gebou wat stuksgewys gekoop en op die perseel aanmekaar gesit word, en wat na ’n ander plek verskuif kan word sonder dat dit afgebreek hoef te word;

“vervoergebruik” ’n vervoeronderneming vir die verskaffing van vervoerdienste, en sluit private en openbare ondernemings soos lughawens, treinstasies, busdepots, taxi-staanplekke, openbare vervoerterminusse en verwante gebruike in;

“visuele impakassesseringsverslag” ’n evaluasie van die visuele impak van voorgestelde ontwikkeling op die area waar die ontwikkeling voorgestel word;

“vloer” die binneste onderste oppervlak van ’n vertrek, garage of kelder, en sluit ’n terras of atrium waartoe die bewoners van ’n gebou toegang het, in;

“vloerfaktor” die faktor (uitgedruk in verhouding tot 1) wat voorgeskryf word vir die berekening van die maksimum vloer ruimte van ’n gebou of geboue wat op ’n grondeenheid toegelaat word. Indien die vloerfaktor bekend is, kan die maksimum toelaatbare vloeroppervlakte bereken word deur die vloerfaktor met die netto erfoppervlakte te vermenigvuldig;

“vloeroppervlakte” met betrekking tot ’n gebou, die totale oppervlakte van alle vloere van ’n gebou wat deur ’n blad, dak of uitsteeksel bedek is, soos bereken kragtens Regulasie 63;

“vraghouer” ’n gestandaardiseerde, herbruikbare houer wat oorspronklik of spesifiek ontwerp is vir gebruik in die verpakking, verskeping, verplasing of vervoer van enige vrag, items, goedere of handelsware, en/of ontwerp is vir montering op ’n vragtrein, en/of in staat is om op ’n onderstel gemonteer te word vir vervoer per vragmotor of vir lading op ’n skip;

“werksdag” ’n dag wat nie ’n Saterdag, Sondag of openbare vakansiedag is nie;

“Wet op Biodiversiteit” die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur: Biodiversiteit, 2004 (Wet No. 10 van 2004);

“Wet op Munisipale Stelsels” die Wet op Munisipale Stelsels, 2000 (Wet No. 32 van 2000);

“woonhuis” ’n gebou wat slegs een wooneenheid bevat;

“wooneenheid” ’n self-onderhoudende gebou met intertoeganklike vertrekke met nie meer as een kombuis nie, wat gebruik word as die verblyf-akkommodasie van ’n enkele gesin, tesame met sodanige buitegeboue wat normaalweg daarmee gebruik word;

“woonstelle” ’n gebou van meer as een verdieping wat meer as een wooneenheid bevat, tesame met sodanige buitegeboue wat normaalweg daarmee gebruik word, maar uitgesluit groepshuise en dubbele wooneenhede; met dien verstande dat in dié sones waar woonstelle toegelaat word, enkelwooneenhede ook toelaatbaar is, hetsy met of sonder goedkeuring van die Munisipaliteit, in ’n gebou wat vir ander doeleindes as woonstelle goedgekeur word;

“woonwa” ’n voertuig wat toegerus of omskep is vir woon- en slaapdoeleindes, wat gereedelik geskuif kan word;

“woonwapark” grond vir gebruik vir die parkering van woonwaens vir korttermyn-vakansieverblyf, en sluit ablusie-, kook-, en ander fasiliteite vir die gebruik van die inwoners van die woonwaens, in, en

“winkel” ’n eiendom wat gebruik word vir kleinhanderverkope van goedere en dienste afsonderlik of in relatiewe klein hoeveelhede aan die publiek; met inbegrip van ’n kleinhandelsaak waar die goedere wat verkoop word, op die eiendom gemaak of herstel word, met dien verstande dat die vloeroppervlakte wat gebruik word vir vervaardiging of herstel, nie meer as een derde van die winkel se vloeroppervlakte beslaan nie; maar sluit nie ’n industrie, diensonderneming, motorherstelwerkgarage, paneelklop- en spuitverfwerke, diensstasie, restaurant, pornografiese vermaakbesigheid, drankwinkel of industriële korf in nie, en indien sodanige gebruike by die winkel ingesluit is, sal daardie gebruike geag word onderhewig te wees aan afsonderlike ontwikkelingsreëls;

(2) Die opskrifte, diagramme en beleidsriglyne wat in hierdie Regulasies verskyn, moet nie in ag geneem word by die interpretasie van hierdie Regulasies nie.

(3) Indien daar enige teenstrydigheid is tussen die inligting wat op ’n soneringskaart vervat is en hierdie Regulasies of die Register, sal die Regulasies en Register voorrang bo die soneringskaart geniet.

(4) Indien daar enige teenstrydigheid is tussen die Engelse weergawe en enige ander vertaling van hierdie Regulasies is sal die Engelse weergawe van hierdie Regulasies voorrang geniet..

(5) Die doel waarvoor 'n spesifieke kategorie sones of oorlegsone wat in Deel Vyf van hierdie Regulasies beskryf word, geskep is, moet in ag geneem word by die interpretasie van die betekenis van die grondgebruike en ontwikkelingsreëls wat betrekking het op daardie sone of oorlegsone, asook by besluitneming rakende grond in daardie sone of oorlegsone of wat beoog word vir insluiting by daardie sone of oorlegsone.

Aanvang

2. Hierdie Regulasies vorm die Skemaregulasies vir die Munisipale gebied vir die doeleindes van die Ordonnansie en tree in werking vanaf 'n datum deur die Minister in die *Provinsiale Koerant* gepubliseer.

Effek van Regulasies

3. (1) Niks in hierdie Regulasies, en geen toestemming daarkragtens verleen, sal:
 - (a) enige persoon se verpligtinge om aan enige ander Munisipale Regulasie te voldoen; of
 - (b) enige reg wat die Munisipaliteit uit hoofde van 'n serwituu of ooreenkoms besit; of
 - (c) enige titelakte-beperking,beïnvloed nie.

(2) Goedkeuring verleen kragtens hierdie Regulasies beïnvloed nie 'n voorwaarde van goedkeuring van 'n ander goedkeuring wat kragtens hierdie Regulasies bindend is nie.

(3) In die geval van enige teenstrydigheid tussen enige maatreël in hierdie Regulasies en 'n maatreël in die Ordonnansie, sal laasgenoemde voorrang geniet.

DEEL TWEE: DIE SONERINGSKEMA

HOOFSTUK 2: DOEL EN STRUKTUUR VAN DIE SONERINGSKEMA

Samestelling van die Soneringskema

4. Die Soneringskema bestaan uit hierdie Regulasies, die Register en enige soneringskaarte wat ooreenkomstig Regulasie 11 opgestel mag word.

Toepassingsgebied

5. Die Soneringskema is op die hele munisipale gebied van toepassing.

Algemene doel en oogmerke

6. (1) Die algemene doel van hierdie Soneringskema is om sones binne die munisipale gebied te omskryf, om die regte tot die gebruik van grond in hierdie sones te omskryf, toe te staan en te beperk en om grondgebruik binne die munisipale gebied te bestuur op 'n wyse wat:
- (a) gevolg gee aan die mandaat en verantwoordelikhede van die Munisipaliteit soos opgelê deur die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika; 1996 (Wet 108 van 1996);
 - (b) ooreenstem met die nasionale en provinsiale planne wat betrekking het op grondgebruik en volhoubare ontwikkeling, insluitend die Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk;
 - (c) beginsels wat deur die nasionale en provinsiale wetgewer en die wette en beleid van die Munisipaliteit daargestel is, toepas;
 - (d) ekologies-volhoubare ontwikkeling en die gebruik van hulpbronne verseker, terwyl dit regverdigbare ekonomiese en sosiale ontwikkeling binne die Munisipale gebied bevorder, insluitend deur waterbesparing, reënwateropvangs, energiebesparing en doeltreffendheid aan te moedig, asook deur afvalstowwe te beperk;
 - (e) die natuurlike en kulturele erfenis beskerm;
 - (f) die gehalte en fisiese voorkoms van die natuurlike en beboude omgewing onderhou en verbeter.
- (2) Die spesifieke oogmerke van hierdie Soneringskema sluit onder andere die volgende in:
- (a) om die ontwikkeling van, en toegang tot, voldoende behuising en openbare fasiliteite vir almal te bewerkstellig;
 - (b) om verwronge vestigingspatrone te normaliseer;
 - (c) om 'n wedersyds ondersteunende kombinasie van grondgebruike te bevorder;
 - (d) om die verskaffing van bekostigbare en gepaste behuising in areas naby werksplekke te fasiliteer;
 - (e) om stedelike groei te reguleer en stedelike uitbreiding in te perk;
 - (f) om die gehalte en fisiese voorkoms van die natuurlike en beboude omgewing te onderhou en te verbeter.

Herroeping van bestaande skemas

7. Alle bestaande skemas binne die Munisipale gebied word herroep met ingang van die datum waarop hierdie Regulasies in werking tree, naamlik:
- (a) Die Bredasdorp-Soneringskema (1984);
 - (b) Die Waenhuiskrans-Soneringskema (1986);
 - (c) Die Skemaregulasies verorden kragtens Artikel 8 van die Ordonnansie, soos gewysig deur Artikel 9(2) van die Ordonnansie.

HOOFSTUK 3 : SONES EN GEBRUIKSKATEGORIEË

Gebruiksones

8. Alle grond binne die Munisipale gebied moet gesoneer word deur die toewysing van sones aan die grond, soos uiteengesit in Deel Vyf .

Oorlegsones

9. (1) Die Munisipaliteit mag oorlegsones vir spesifieke areas binne die munisipale gebied aanneem, hersien en wysig ten einde:
- die welsyn en belange van die plaaslike gemeenskap te beskerm, en
 - spesifieke tipes ontwikkeling, stadsforme, landskapkarakter, omgewingskenmerke of erfeniswaardes te bevorder en bewaar.
- (2) 'n Oorlegsones is van toepassing op grond wat reeds gesoneer is, en verander nie die onderliggende sonering van die grondeenhede nie, maar mag:
- die ontwikkelingsreëls wat op daardie eenhede van toepassing is, verander;
 - bykomende ontwikkelingsreëls op daardie grondeenhede afdwing wat meer beperkend of tegemoetkomend is as die ontwikkelingsreëls van die onderliggende sonering wat op daardie grondeenhede van toepassing is; en
 - subsones met verskillende ontwikkelingsreëls insluit.
- (3) 'n Oorlegsones mag enige ontwikkelingsreëls bevat wat uitvoering gee aan die doel en oogmerke van hierdie Regulasies en, sonder om die omvang van aangeleenthede waarmee in 'n oorlegsones gehandel word, te beperk, mag 'n oorlegsones ontwikkelingsreëls insluit wat betrekking het op beperkings op vergunningsgebruike, onderverdeling, stadsvernuwing, omgewingsbeskerming, die bewaring van erfenishulpbronne en die beskerming van uitsigte en skilderagtige landskappe.
- (4) Indien die Munisipaliteit beoog om 'n oorlegsones aan te neem of aan te pas, moet die Munisipale Bestuurder:
- die voorgenome aanname of wysiging adverteer;
 - belanghebbende en geaffekteerde partye die geleentheid bied om skriftelike kommentaar by die Munisipale Bestuurder in te dien binne 'n tydperk van nie minder nie as 30 werksdae vanaf die datum van sodanige advertensie;
 - kennis gee aan en kommentaar aanvra van enige staatsorgaan wat, na sy of haar mening, 'n belang by die betrokke oorlegsones het;
 - die voorgestelde oorlegsones of wysiging, tesame met alle relevante dokumentasie, aan die Munisipaliteit vir oorweging en besluitneming voorlê;
 - alle persone wat kommentaar voorgelê het met betrekking tot die aanname of wysiging van die oorlegsones, binne die voorgeskrewe tydperk van die Munisipaliteit se besluit in kennis stel; en
 - 'n kennisgewing in die pers publiseer wat die publiek in kennis stel dat die oorlegsones aanvaar of gewysig is en dat dit by die Munisipaliteitskantoor soos aangedui in die kennisgewing, ter insae is.
- (5) Indien die Munisipaliteit 'n oorlegsones aanvaar, moet dit :
- 'n kenmerkende naam en nommer vir elke oorlegsones en elke subsone by aanname van die oorlegsones goedkeur;
 - die oorlegsones minstens elke vyf jaar hersien; en
 - hierdie Regulasies wysig deur 'n aanhangsel by te voeg wat die oorlegsones op enige soneringskaart van 'n gebied waarop die oorlegsones van toepassing is, aandui.

Register

10. (1) Die Munisipaliteit moet alle goedgekeurde afwykings en gebruiksvergunnings van grondeenhede in die munisipale gebied in die Register aanteken en die Register gereeld bywerk om enige veranderinge van regte aan te toon.
- (2) Die Register moet ernommers en ander verwysings wat nodig is om die grondgebruikregte ten opsigte van elke grondeenheid te identifiseer, bevat.

Soneringskaarte

11. (1) Die Munisipaliteit is by magte om 'n soneringskaart of -kaart te skep om die toepassing van hierdie Regulasies op die grondeenhede binne die munisipale gebied, aan te dui. Aanhangsel A bevat die kleurnotasie wat op die soneringskaart gebruik moet word om die sonering van elke grondeenheid aan te dui.
- (2) By die opstel van 'n soneringskaart, moet die Munisipaliteit sonerings kategoriseer wat:
- bestaan ten opsigte van Soneringskemas wat kragtens Regulasie 7 herroep is, en
 - spruit uit nuwe goedkeurings wat na proklamering van hierdie Regulasies toegestaan is,
- na nuwe sonerings waarvoor in hierdie Regulasies voorsiening gemaak is, onderworpe aan Artikel 14(3) van die Ordonnansie.
- (3) Die Munisipaliteit moet voortdurend die soneringskaart bywerk sodat dit die besluite van die Munisipaliteit om die wettige gebruik van grond vas te stel, om grondeenhede te hersoneer, of om vergunningsgebruike, afwykings en spesiale voorwaardes ten opsigte van 'n spesifieke area of grondeenheid goed te keur, akkuraat aantoon.
- (4) Die soneringskaart moet die volgende aandui:
- die sonering wat op elke grondeenheid op die soneringskaart aangedui, van toepassing is;
 - enige gebiede waar spesiale ontwikkelingsvoorwaardes van toepassing is;
 - enige gebiede waar gedetailleerde ontwikkelingsplanne tesame met ondersteunende ontwikkelingsvoorwaardes of grondgebruiksRegulasies geld, en moet daardie ontwikkelingsplanne identifiseer.

Hersonering, afwykings en vergunnings op grond van die vorige sonering

12. (1) Die eienaar van enige grondeenheid wat voorheen gesoneer was kragtens 'n skema wat deur Regulasie 7 herroep is, moet aansoek doen ingevolge die Ordonnansie, saamgelees met Regulasie 23, vir die hersonering van daardie grondeenheid en/of vir 'n vergunning, of afwyking om toegestaan te word, met die doel om die grond te gebruik vir 'n spesifieke doel, gespesifiseer in die aansoek, met dien verstande dat die grondeenheid nie tans vir daardie spesifieke doel gebruik word nie en dat die grondgebruik wettig sou wees indien die grondeenheid nie hersoneer was nie.
- (2) In die oorweging van 'n aansoek kragtens Subregulasie (1), moet die Munisipaliteit, op grond van die bewyse in die aansoek en sy eie ondersoek:
- die ontwikkelingsreëls wat van toepassing was op die grond onmiddelik voor die inwerkingtreding van die Regulasies soos gespesifiseer in die skema wat kragtens Regulasie 7 herroep is, soos aangepas deur enige vergunnings of afwykings wat wettig deur die Munisipaliteit toegestaan is, en deur enige ander beperkings wat op die gebruik van die grond kragtens enige ander wetgewing opgelê is, vasstel;
 - vasstel of die huidige sonering van die grond enige wesenlike beperking op die gespesifiseerde toekomstige gebruik van die grond plaas wat nie van toepassing was onmiddelik voor die inwerkingtreding van hierdie Regulasies nie;
 - besluit of sulke beperkings redelik is al dan nie, met betrekking tot die algemene doel en spesifieke oogmerke uiteengesit in Regulasie 6 en om grondgebruikbestuursdoelwitte te bereik, en indien dit onredelik blyk te wees, die grond hersoneer en/of 'n afwyking of vergunning toe te staan ten einde ontwikkelingsreëls neer te lê wat gevolg gee aan die algemene doel en spesifieke oogmerke uiteengesit in Regulasie 6, en om die bereiking van grondgebruikbestuursdoelwitte te vergemaklik en terselfdertyd die beperking van die gespesifiseerde toekomstige gebruik van daardie grond te vermy.
- (3) By die oorweging van 'n aansoek kragtens Subregulasie (1), is die Munisipaliteit by magte om die grond te hersoneer of 'n vergunning of afwyking toe te staan wat deur die Munisipaliteit as wenslik beskou word om gevolg te gee aan die algemene doel en spesifieke oogmerke uiteengesit in Regulasie 6 of om dit makliker te maak om grondgebruikbestuursdoelwitte te bereik, ongeag of die aansoeker aansoek gedoen het vir die spesifieke sonering, vergunning of afwyking.

(4) Die Munisipaliteit mag:

- (a) 'n hersonering, vergunning of afwyking kragtens hierdie Regulasie toestaan onderhewig aan 'n voorwaarde dat die gespesifiseerde grondgebruik binne 'n tydperk van nie meer as drie jaar vanaf die datum van die Munisipaliteit se besluit, geskied; en
- (b) die sonering en ontwikkelingsreëls vasstel wat op die grond van toepassing sal wees indien die grond nie gebruik is vir die gespesifiseerde gebruik binne die vasgestelde tydperk nie.

(5) 'n Aansoek kragtens Subregulasie (1) moet binne drie jaar van die inwerkingtreding van hierdie Regulasies gedoen word, en geen aansoekfooï sal van toepassing wees op aansoeke wat binne 24 maande van die inwerkingtreding van hierdie Regulasies gebring word nie.

Hersonerings, afwykings en vergunnings op grond van die bestaande wettige gebruik

13. (1) Die eienaar van enige grondeenheid wat kragtens hierdie Regulasies gesoneer is, mag ingevolge die Ordonnansie, saamgelees met Regulasie 23, aansoek doen vir daardie grondeenheid om hersoneer te word en/of vir 'n afwyking of 'n vergunning, ten einde die voortsetting van 'n grondgebruik wat wettig was toe die Regulasies in werking getree het, toe te laat.

(2) Wanneer die Munisipaliteit 'n aansoek kragtens Subregulasie (1) oorweeg, moet die Munisipaliteit:

- (a) kragtens Regulasie 14 bepaal wat die wettige gebruik van die grond is;
- (b) bepaal of die huidige sonering van die grond 'n wesentliche beperking op die wettige grondgebruik van die grondeenheid plaas en wat nie van toepassing was onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Regulasies nie; en
- (c) indien die huidige sonering wel sodanige beperking op die wettige gebruik van die grondeenheid plaas, moet die Munisipaliteit besluit of sulke beperkings redelik is al dan nie met betrekking tot die algemene doel en spesifieke oogmerke uiteengesit in Regulasie 6 en om grondgebruikbestuursdoelwitte te bereik, en indien dit onredelik blyk te wees, moet die grond hersoneer word en/of 'n afwyking of vergunning moet toegestaan word ten einde ontwikkelingsreëls neer te lê wat, tesame met enige afwyking of vergunning terselfdertyd toegestaan, toelaat dat grondgebruikbestuursdoelwitte bereik en terselfdertyd sover as redelik moontlik toelaat dat die grond gebruik kan word op die manier wat dit gebruik is toe hierdie Regulasies in werking getree het.

(3) By die oorweging van 'n aansoek kragtens Subregulasie (1), is die Munisipaliteit by magte om die grond te hersoneer en/of 'n vergunning of afwyking toe te staan wat deur die Munisipaliteit as wenslik beskou word om gevolg te gee aan die algemene doel en spesifieke oogmerke uiteengesit in Regulasie 6 en om die bereiking van grondgebruikbestuursdoelwitte te vergemaklik, ongeag of die aansoeker aansoek gedoen het vir die spesifieke sonering, vergunning of afwyking.

(4) 'n Aansoek kragtens Subregulasie (1) moet binne drie jaar van die inwerkingtreding van hierdie Regulasies gedoen word, en geen aansoekfooï sal van toepassing wees op aansoeke wat binne 24 maande van die inwerkingtreding van die Regulasies gedoen word nie.

Bepaling van die wettige gebruik van grond vir die doeleindes van hersonering

14. (1) Indien die Munisipaliteit, vir doeleindes van sonering, die wettige gebruik van grond op 'n spesifieke datum moet bepaal, moet dit nougeset die omstandighede ondersoek en alle relevante bewyse oorweeg ten einde feitelik korrek vas te stel hoe die grond op die bepaalde tydstip gebruik is.

(2) Die Munisipaliteit mag nie, vir die doeleindes van die bepaling van die wettige gebruik van die grond op 'n bepaalde tydstip vir doeleindes van hersonering, enige gebruik van die grond wat op die bepaalde tydstip onwettig was, in ag neem nie.

(3) Vir die doeleindes van hersonering van grond wat by die inwerkingtreding van hierdie Regulasies aan die staat behoort het of vir die staat gereserveer is of op 'n soneringskaart vir staatsdoeleindes aangedui is, en wat kragtens 'n skema wat deur Regulasie 7 herroep is, op 'n wyse gesoneer of gereserveer is wat

nie vir grondgebruikbeperkings voorsiening maak nie, moet die Munisipaliteit die wettige gebruik van die grond bepaal op die datum van die inwerkingtreding van hierdie Regulasies.

(4) Hierdie Regulasie moet ooreenkomstig Artikel 15(3), (5), (6), (7) en (8) van die Ordonnansie toegepas word.

Vasstelling en hersiening van die stedelike grens

15. (1) Die Munisipaliteit mag 'n stedelike grens afbaken rondom elke stedelike gebied ten einde:
- (a) stedelike spreid te beheer;
 - (b) om digtheid en doeltreffende voorsiening van openbare dienste binne stedelike gebiede te bevorder; en
 - (c) om voorsiening te maak vir die toepassing van verskillende grondgebruikbestuursdoelwitte en ontwikkelingsreëls met betrekking tot die landelike en bewaringsgebiede buite die stedelike grens.
- (2) Die Munisipaliteit moet die presiese posisie van die stedelike grens op soneringskaarte aandui, sodat die publiek kan vasstel of 'n bepaalde grondeenheid, of gedeelte van 'n grondeenheid, binne of buite die stedelike grens val.
- (3) Die Munisipaliteit is by magte om die stedelike grens te hersien by die hersiening van die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of te enige tyd wanneer die Munisipaliteit so 'n hersiening nodig ag.
- (4) By die vasstelling en hersiening van die stedelike grens, moet die Munisipaliteit:
- (a) enige riglyne wat in 'n statutêre plan of deur 'n lid van die Uitvoerende Raad van die Provinsie, verantwoordelik vir ontwikkelingsbeplanning, voorgeskryf word, toepas;
 - (b) enige grondgebruikbestuursdoelwitte of ander oogmerke vervat in 'n statutêre plan, wat ten doel het om ekologies-volhoubare ontwikkeling te bevorder, in ag neem;
 - (c) 'n bio-streeksbeplanningsbenadering volg;
 - (d) alle relevante faktore in ag neem, insluitend:
 - (i) die geofisiese, biofisiese en ekologiese aspekte van die omgewing;
 - (ii) kulturele en estetiese aspekte van die omgewing, insluitend landskappe en die visuele impak van ontwikkeling;
 - (iii) grondbesit, asook grondgebruik en verwante patrone;
 - (iv) die ligging en kapasiteit van bestaande infrastruktuur; en
 - (v) demografiese profiele en tendense, insluitend die vraag na behuising en ander ontwikkeling; en
 - (e) 'n prosedure volg wat aan belangstellende en belanghebbende partye 'n redelike geleentheid bied om kommentaar te lewer.

HOOFSTUK 4: TIPES GRONDGEBRUIKREGTE

Verbod op gebruik van grond teenstrydig met sonering

16. (1) Geen persoon mag grond gebruik op 'n wyse wat teenstrydig is met die ontwikkelingsreëls van die Soneringskema nie, tensy daardie grondgebruik óf uitdruklik gemagtig is deur die Ordonnansie of hierdie Regulasies, óf deur die Munisipaliteit goedgekeur is op grond van 'n aansoek kragtens Regulasie 23.
- (2) Die Munisipaliteit mag, in die uitoefening van sy oordeel, die oprigting van 'n gebou of grondgebruik toelaat waarvoor goedkeuring verleen is voor die aanvangsdatum van hierdie Regulasies, ooreenkomstig die voorwaardes van sodanige goedkeuring.
- (3) Subregulasies (1) en (2) is bykomend van toepassing op Artikels 39 en 40 van die Ordonnansie.

Primêre gebruike

17. Die toestemming van die Munisipaliteit is nie nodig om grond te gebruik vir 'n doel of op 'n wyse wat in die sonering wat op daardie grond van toepassing is, geïdentifiseer is as 'n primêre gebruik vir daardie sone nie.

Vergunningsgebruike

18. Geen persoon mag, sonder die voorafverkreë toestemming van die Munisipaliteit, grond gebruik vir 'n doel wat, in die sonering wat op daardie grond van toepassing is, as 'n vergunningsgebruik geïdentifiseer is nie.

Spesiale gebruike

19. Indien die Munisipaliteit 'n aansoek ontvang vir 'n gebruik waarvoor daar nie in hierdie Regulasies voorsiening gemaak word nie, moet daardie aansoek as 'n aansoek om vergunningsgebruik beskou word, en moet daardie gebruik as 'n spesiale gebruik geklassifiseer word.

Afwykings

20. (1) 'n Persoon mag by die Munisipaliteit aansoek doen vir 'n afwyking ten einde:
- (a) magtiging te kry om grond op 'n tydelike basis te gebruik vir 'n doel wat nie in die sonering van daardie eiendom as 'n primêre- of vergunningsgebruik geïdentifiseer is nie; of
 - (b) enige ontwikkelingsreël wat op 'n grondeenheid van toepassing is, te verander.
- (2) Die Munisipaliteit mag nie 'n afwyking toestaan nie, tensy hy tevrede is dat:
- (a) enige voorgenome tydelike gebruik van die grond nie 'n beduidende negatiewe invloed op die gesondheid en welsyn van die mense in die omliggende areas, die omgewing of die kulturele erfenis, sal hê nie; of
 - (b) enige voorgestelde wysiging van 'n ontwikkelingsreël met die algemene doel en oogmerk van die Soneringskema ooreenstem.

Tydlike gebruiksperrit

21. (1) Die Munisipaliteit mag 'n tydelike gebruiksperrit wat 'n spesifieke gebeurtenis magtig, of wat die ongereelde gebruik van grond vir tydelike aktiwiteite soos kunsmarkte, sirkusse, godsdienstige byeenkomste, filmsessies of ander buiteluggebeure magtig, toestaan, selfs indien hierdie gebruike nie met die sonering van die bepaalde grondeenheid ooreenstem nie.
- (2) Die Munisipaliteit mag nie 'n tydelike gebruiksperrit toestaan nie, tensy hy oortuig is dat die tydelike aktiwiteit nie 'n beduidende negatiewe invloed op die gesondheid en welsyn van die mense in die omliggende areas, asook die omgewing en kultuurerfenis, sal hê nie.
- (3) Die Munisipaliteit moet 'n tydelike gebruiksperrit toestaan vir 'n tydperk van nie langer nie as een jaar en onderworpe aan sodanige voorwaardes wat die Munisipaliteit nodig of wenslik ag om aan die algemene doel en spesifieke oogmerke van die Ordonnansie en hierdie Regulasies te voldoen.

(4) Die Munisipaliteit mag, by wyse van 'n skriftelike kennisgewing aan die permithouer, die tydelike gebruiksperrmit onttrek indien daar aan enige van die voorwaardes nie voldoen word nie, of as die gemagtigde aktiwiteite 'n openbare steurnis veroorsaak.

Nie-konformerende geboue, infrastruktuur en gebruike

22. (1) Indien 'n bestaande gebou of infrastruktuur op die datum waarop hierdie Regulasies in werking tree, nie met die ontwikkelingsreëls wat kragtens hierdie Skemaregulasies op die bepaalde grondeenheid van toepassing is, ooreenstem nie, sal sodanige gebruik, gebou of infrastruktuur wat nie konformeer nie, beskou word as wettig kragtens hierdie Regulasies.

(2) Geen persoon mag 'n struktuur wat nie aan die ontwikkelingsreëls voldoen nie, of wat vir 'n nie-konformerende grondgebruik gebruik word, vergroot op 'n wyse wat die vloeroppervlakte of die bedekkingsgrootte van die grondeenheid waarop dit geleë is, met meer as 10% van die vloeroppervlakte of bedekkingsgrootte wat ten tyde van inwerkingtreding van hierdie Regulasies bestaan het, verhoog nie.

(3) Indien 'n bestaande gebou wat 'n gebruik daarstel wat nie konformeer nie, vernietig of beskadig word tot so 'n mate dat dit nodig is om 'n wesenlike gedeelte van die gebou af te breek, is die Munisipaliteit by magte om toestemming te verleen vir die heroprigting van die gebou onderworpe aan gepaste voorwaardes om gevolg te gee aan die algemene doel en spesifieke oogmerke van hierdie Regulasies.

(4) Onderhewig aan Subregulasie (5), moet die voortgesette wettige gebruik van 'n grondeenheid wat ten minste ses maande voor die inwerkingtreding van hierdie Regulasies 'n aanvang geneem het en wat wettig was op die datum van die inwerkingtreding van hierdie Regulasies, beskou word as 'n gebruik wat konformeer aan die Soneringskema.

(5) Subregulasie (4) geld nie:

- (a) vir enige gebruik wat nie konformeer nie en wat vir 12 opeenvolgende maande vir welke rede ookal, nie uitgeoefen is nie;
- (b) drie jaar na die inwerkingtreding van hierdie Regulasies nie, tensy daar binne die drie jaar 'n aansoek gedoen word kragtens Regulasie 12 of 13 om die ontwikkelingsreëls wat op die grond van toepassing is, sodanig te verander dat die gebruik wat nie konformeer nie, wettig is, in welke geval die driejaartydperk verleng word totdat die Munisipaliteit 'n besluit geneem en die aansoeker van die besluit verwittig het.

DEEL 3: ONTWIKKELINGSBEHEER

HOOFSTUK 5: GRONDGEBRUIKBEHEERPROSEDURES

Indiening van 'n aansoek

23. (1) 'n Skriftelike aansoek kragtens die Ordonnansie, saamgelees met hierdie Regulasies, moet by die Munisipale Bestuurder ingedien word vir magtiging of goedkeuring van die Munisipaliteit, insluitend enige aansoek:
- (a) vir die vasstelling van die wettige gebruik van grond kragtens Artikel 14(1) van die Ordonnansie;
 - (b) vir hersonering kragtens Artikel 17(1) van die Ordonnansie;
 - (c) vir die hersonering van grond aan die hand van die vorige sonering kragtens Regulasie 12;
 - (d) vir die hersonering van grond aan die hand van die huidige wettige gebruik daarvan kragtens Regulasie 13;
 - (e) vir toestemming tot vergunningsgebruik van grond kragtens Regulasie 18;
 - (f) vir 'n afwyking van die ontwikkelingsreëls wat op 'n bepaalde perseel van toepassing is, kragtens 15(1) van die Ordonnansie;
 - (g) vir 'n tydelike gebruikspemitt kragtens Regulasie 21;
 - (h) vir 'n onderverdeling van grond kragtens Artikel 24 van die Ordonnansie;
 - (i) om voorwaardes wat kragtens hierdie Regulasie opgelê is te wysig; of
 - (j) om die geldigheidstermyn van enige goedgekeurde hersonering, afwyking of onderverdeling soos voorgeskryf in Artikels 15(5), 16(2) en 27(1) van die Ordonnansie te verleng.
- (2) Die aansoeker moet verseker dat die aansoek:
- (a) duidelik en leesbaar en in gewone taal op die aansoekvorms gedruk of getik is, welke vorms volledig ingevul moet word;
 - (b) 'n opsomming in die formaat soos van tyd tot tyd deur die Munisipaliteit bepaal, bevat;
 - (c) behoorlik gemotiveer is in die formaat wat die Munisipaliteit vereis;
 - (d) ingedien word tesame met die fooie en ander dokumente wat die Munisipaliteit van tyd tot tyd vereis; en
 - (e) vergesel is van 'n voorstel vir publiserings in die pers in die formaat wat die Munisipale Bestuurder van tyd tot tyd voorskryf (tensy sodanige aansoek nie in die pers gepubliseer hoef te word nie).
- (3) Enige persoon wat aansoek doen vir die goedkeuring van voorgestelde ontwikkeling moet die volgende by die aansoek insluit:
- (a) 'n terreinontwikkelingsplan, indien:
 - (i) die voorgestelde ontwikkeling van sodanige aard gaan wees of op grond geleë gaan wees wat volgens die Munisipale Bestuurder die indiening van 'n terreinontwikkelingsplan vereis; of
 - (ii) die ontwikkelingsreëls wat op die perseel van toepassing is, dit vereis.
 - (b) 'n verkeersimpakstudie of verkeersimpakverklaring indien die Munisipaliteit dit vereis.
- (4) Enige persoon wat kragtens die Ordonnansie, saamgelees met Regulasie 12, aansoek vir die hersonering van grond doen, moet die volgende in die aansoek insluit:
- (a) bewys van die sonering van die grond kragtens die herroepde skema en enige vergunnings of afwykings toegestaan ten opsigte van die grond;
 - (b) 'n aktebesorgersertifikaat wat enige beperkende titelvoorwaardes wat op die grond van toepassing is, indien enige, uiteensit en waarin aangedui word dat daar geen beperkende titelvoorwaardes is wat die voorgestelde ontwikkeling belet nie;
 - (c) 'n aanduiding van een of meer spesifieke gebuie van die grond wat nie kragtens die huidige sonering toegelaat word nie, maar wat wettig was onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Regulasies;
 - (d) 'n aanduiding van die sonering wat die aansoeker meen van toepassing behoort te wees op die grond (met of sonder vergunnings en afwykings) sodat die aangeduide grondgebruik uitgeoefen kan word; en

- (e) 'n verduideliking waarom die toestaan van die sonering en/of afwykings en vergunnings:
 - (i) wenslik sal wees; en
 - (ii) sal voldoen aan die algemene doel en spesifieke oogmerke uiteengesit in Regulasie 6 en die bereiking van grondgebruikbestuursdoelwitte.

(5) Enige persoon wat aansoek doen kragtens die Ordonnansie, saamgelees met Regulasie 13, vir die hersonering van grond aan die hand van die bestaande wettige gebruik, moet die volgende in die aansoek insluit:

- (a) bewys van die wettige gebruik van die grond op die relevante datum waarna in Regulasie 14(3) verwys word;
- (b) 'n verduideliking waarom die Soneringskema die voortgesette wettige gebruik van die grond, wat van toepassing was toe hierdie Regulasies in werking getree het, beperk;
- (c) 'n aanduiding van die sonering wat die aansoeker meen van toepassing op die grond behoort te wees (met of sonder vergunnings en afwykings) sodat 'n bestaande wettige gebruik van die grond kan voortgaan;
- (d) 'n verduideliking waarom die toestaan van die sonering en/of afwykings en vergunnings:
 - (i) wenslik sal wees; en
 - (ii) sal voldoen aan die algemene doel en spesifieke oogmerke uiteengesit in Regulasie 6, en die bereiking van grondgebruikbestuursdoelwitte.

(6) 'n Aansoek sal, tot tyd en wyl alle voorgeskrewe aansoekfooië en advertensiekoste aan die Munisipaliteit betaal is, as onvolledig beskou word.

(7) Waar die Ordonnansie of hierdie Regulasies vereis dat 'n aansoek aan enige persoon in die besonder voorgelê word, mag die Munisipale Bestuurder vereis dat dit terselfdertyd aan 'n ander persoon of liggaam voorgelê word. Indien 'n aansoeker aansoek wil doen vir 'n saak waarvoor daar nie 'n voorgeskrewe aansoekvorm bestaan nie, moet sodanige aansoeker 'n geskrewe en gemotiveerde aansoek indien, in die formaat, en moet dit vergesel wees van sodanige planne en voorgeskrewe dokumente wat die Munisipale Bestuurder vereis.

(8) Die Munisipale Bestuurder moet, binne 15 werksdae vanaf ontvangs van 'n aansoek, die aansoeker skriftelik in kennis stel dat die aansoek aan die vereistes van die Munisipaliteit voldoen en oorweeg sal word, of dat verdere inligting of dokumentasie benodig word om die aansoek te voltooi.

(9) Indien 'n aansoek nie na die Munisipale Bestuurder se bevrediging voltooi is nie, moet die aansoeker en die Munisipale Bestuurder poog om binne 21 werksdae vanaf die datum van aansoek ooreen te kom oor die inhoud van die aansoek, met dien verstande dat:

- (a) indien ooreenstemming bereik word binne hierdie tyd, die datum waarop die aansoek heringedien word kragtens so 'n ooreenkoms, beskou sal word as die datum van aansoek;
- (b) indien 'n ooreenkoms nie binne hierdie tydperk bereik word nie, die Munisipale Bestuurder:
 - (i) sodanige stand van sake formeel aan die Raad by hul eerste daaropvolgende vergadering sal aanmeld; en
 - (ii) die aansoeker sal inlig oor enige reg tot appèl.

(10) 'n Aansoek sal nie as onvolledig beskou word vir advertensiedoeleindes kragtens hierdie Regulasies bloot as gevolg van die feit dat enige impakstudie of vereiste kragtens enige ander wet op die datum van aansoek, nog nie afgehandel is nie.

(11) Die Munisipale Bestuurder moet elke plan wat ter insae by die Munisipaliteitskantoor is, duidelik merk om aan te toon tot watter aansoek dit hoort en op watter datums die aansoek in die pers geadverteer is of sal word.

Aansoek vir die vasstelling van gebruiksregte

24. (1) 'n Aansoek kragtens Artikel 14(1) van die Ordonnansie moet vergesel word van 'n skriftelike motivering wat die volgende moet bevat:
- (a) die volledige besonderhede van die gebruik van die grond op 1 Julie 1986;

- (b) die tydperk waarvoor die grond sodanig en sonder onderbreking gebruik is voor 1 Julie 1986; en
- (c) 'n beëdigde verklaring deur 'n derde party wat die gebruik van die grond op 1 Julie 1986 bevestig;
- (d) 'n aktebesorgersertifikaat wat die beperkende titelvoorwaardes wat op die grond van toepassing is (indien enige), uiteensit en waarin aangedui word dat daar geen beperkende titelvoorwaardes is wat die voorgestelde aansoek vir gebruiksregte verhoed nie.

(2) Die Munisipale Bestuurder moet toesien dat die aansoek geadverteer word deur die publiserings van 'n kennisgewing wat voldoen aan Regulasie 30 en dat belanghebbende en geaffekteerde partye geleentheid vir kommentaar gebied word.

Voor-aansoekkonsultasie

25. (1) 'n Persoon wat aansoek wil doen, mag 'n skriftelike versoek aan die Munisipale Bestuurder vir 'n voor-aansoekkonsultasie met die Munisipale Bestuurder of iemand deur die Munisipale Bestuurder aangewys, rig. Sodanige versoek moet vergesel wees van 'n geskrewe verklaring van voorneme wat voldoende inligting aangaande die voorgenome aansoek bevat om die Munisipale Bestuurder in staat te stel om 'n besluit te neem oor die gepaste aansoekprosedures wat gevolg moet word, insluitend:

- (a) die presiese ligging van die eiendom;
- (b) die huidige sonering, grondgebruik en grootte van die eiendom;
- (c) 'n verklaring wat bevestig of daar enige voorwaardes teen die titelakte van die betrokke eiendom geregistreer is wat die voorgestelde grondgebruik of ontwikkeling verbied of andersins beperk;
- (d) die omliggende grondgebruik;
- (e) die doel en aard van die voorstelle, insluitend 'n algemene verklaring oor die omvang en algemene ontwerp van die voorgestelde ontwikkeling;
- (f) 'n algemene verklaring aangaande die mate waartoe die voorstel aan toepaslike statutêre planne en hierdie Regulasies voldoen; en
- (g) die teenwoordigheid van sensitiewe biofisiese eienskappe van belang op die eiendom, insluitend sigbare of bekende argeologiese plekke en enige eienskappe van historiese, omgewings- of kulturele belang.

(2) Die Munisipale Bestuurder moet:

- (a) 'n voor-aansoekkonsultasie met die voornemende aansoeker reël en met daardie persoon beraadslaag, hetsy telefonies, by 'n vergadering, of by wyse van korrespondensie;
- (b) die aansoeker gedurende die voor-aansoekkonsultasie in kennis stel van die prosedure wat gevolg moet word, voorlopige vereistes wat nagekom moet word en die minimum inligting wat ingesluit moet word wanneer die aansoek ingedien word;
- (c) indien versoek, die aansoeker oor die wette, verordeninge, Regulasies, beleidskrisse en ander riglyne wat op die voornemende aansoek van toepassing is, inlig.

Terreinontwikkelingsplanne

26. (1) Tensy die Munisipaliteit anders besluit, moet 'n terreinontwikkelingsplan die volgende, ten opsigte van die perseel, aandui:

- (a) die grense;
- (b) die boulyne;
- (c) alle bou-afdrukke;
- (d) verkeerssirkulasie (bv. bane en rande van syvaadjies);
- (e) parkeerplekvoorsieningsverhoudings;
- (f) terreintoegang, diensareas en toegang daartoe;
- (g) vullisareas;
- (h) ingange tot geboue;
- (i) bruto bouoppervlakte;
- (j) bruto verhuurbare area;
- (k) huurder- of klanteparkering;
- (l) die aantal wooneenhede;

- (m) besoeker- en inwonersparkeerplekke;
- (n) grondgebruike;
- (o) openbare en gemeenskaplike areas;
- (p) dekking;
- (q) die vloerfaktor;
- (r) gebouhoogtes; en
- (s) die teenwoordigheid van enige biofisiese kenmerke waarna Regulasie 25(1)(g) verwys.

(2) Die terreinontwikkelingsplan moet aan die soneringsvoorskrifte van die eiendom voldoen, tensy 'n aansoek om afwyking reeds goedgekeur is.

(3) Aansoeke vir die goedkeuring of wysiging van 'n terreinontwikkelingsplan moet skriftelik by die Munisipaliteit ingedien word.

(4) Indien 'n terreinontwikkelingsplan kragtens hierdie Regulasies vereis word, sal die Munisipaliteit nie 'n aansoek vir onderverdeling van grond, oordrag van grondeenhede of bouplanne kragtens die Nasionale Bouwet, 1977 (Wet No. 103 van 1977) goedkeur nie, tensy die terreinontwikkelingsplan reeds goedgekeur is.

(5) Dit is 'n oortreding vir enige persoon om grond te ontwikkel of andersins grond te gebruik teenstrydig met die terreinontwikkelingsplan wat deur die Munisipaliteit ten opsigte van daardie grond goedgekeur is.

Visuele impak-assessering

27. (1) Indien die Munisipaliteit rede het om te vermoed dat voorgestelde ontwikkeling 'n beduidende visuele impak sal hê, mag hy vereis dat 'n persoon wat 'n aansoek kragtens die Ordonnansie of hierdie Regulasies met betrekking tot daardie ontwikkeling gedoen het, 'n visuele impakassesseringsverslag aan hom voorlê voordat besluit word of die aansoek goedgekeur sal word al dan nie.

(2) 'n Visuele impak-asseseringsverslag moet:

- (a) opgestel word ooreenkomstig die vereistes wat deur die Munisipaliteit neergelê is;
- (b) die potensiele impak van die voorgestelde ontwikkeling, insluitend die impak op die voorkoms van die landskap, beoordeel;
- (c) die potensiele erns van die visuele impak evalueer en enige stappe wat geneem kan word om die negatiewe impak te verminder en die positiewe impak te verhoog, identifiseer.

(3) Indien die Munisipaliteit vereis dat 'n aansoeker 'n visuele impak-asseseringsverslag moet indien, moet die aansoeker met die Munisipaliteit beraadslaag oor die Munisipaliteit se vereistes vir die verslag voordat met die opstel van die verslag begin word.

(4) Die vereistes wat die Munisipaliteit vir 'n visuele impak-asseseringsverslag daarstel, mag, onder andere, die volgende insluit:

- (a) die kwalifikasies van die kundige wat die visuele impakbeoordeling en die opstel van die visuele impak-asseseringsverslag sal onderneem;
- (b) die uitkykpunte waarvandaan die beoordeling onderneem moet word;
- (c) beoordeling van die impak gedurende verskillende seisoene;
- (d) die grafiese voorstelling van die beoordeling; en
- (e) die spesifikasies vir mitigasiemaatreëls.

Omgewingsbestuursplanne

28. (1) 'n Omgewingsbestuursplan moet die inligting bevat wat deur hierdie Regulasies voorgeskryf is, met dien verstande dat die Munisipale Bestuurder enige addisionele inligting skriftelik mag vereis.

(2) Die Munisipaliteit mag vereistes met betrekking tot die kwalifikasies van die spesialis wat 'n omgewingsbestuursplan gaan opstel, voorskryf.

(3) Aansoeke vir die goedkeuring of wysiging van 'n omgewingsbestuursplan moet skriftelik by die Munisipaliteit ingedien word.

(3) Die Munisipaliteit moet toesien dat 'n aansoek om goedkeuring van 'n omgewingsbestuursplan of wysiging van 'n vooraf-goedgekeurde omgewingsbestuursplan, ooreenkomstig die vereistes van hierdie Regulasies geadverteer word.

(5) Na oorweging van 'n aansoek kragtens Subregulasie (3), moet die Munisipaliteit:

- (a) die aansoek goedkeur, met of sonder voorwaardes;
- (b) vereis dat die aansoek (insluitend die voorgestelde omgewingsbestuursplan of wysiging daartoe) gewysig en heringedien word; of
- (c) die aansoek weier.

(6) Indien 'n omgewingsbestuursplan kragtens hierdie Regulasies vereis word, sal die Munisipaliteit geen aansoeke om onderverdeling van grond, oordrag van grondeenhede, of goedkeuring van bouplanne kragtens die Nasionale Bouwet, 1977 (Wet No. 103 van 1977) goedkeur nie, tensy die omgewingsbestuursplan reeds goedgekeur is.

(7) Dit is 'n oortreding vir enige persoon om grond te ontwikkel of andersins grond te gebruik teenstrydig met 'n omgewingsbestuursplan wat deur die Munisipaliteit ten opsigte van daardie grond goedgekeur is.

Publisering in die pers

29. (1) Die Munisipale Bestuurder moet toesien, of vereis, dat 'n kennisgewing wat deur hierdie Regulasies vereis word, of enige aspek van 'n aansoek deur die Munisipaliteit of die aansoeker, in ooreenstemming met die vereistes van die Munisipaliteit geadverteer word.

(2) Die Munisipaliteit moet vereis dat die aansoeker 'n aansoek heradverteer indien, na die mening van die Munisipaliteit, daar wesenlike wysigings aan die voorstel gemaak is na die datum van die oorspronklike advertensie van die aansoek.

(3) Indien die aansoek onderworpe is aan 'n advertensie of kennisgewing kragtens enige ander wetgewing, moet die advertensie van sodanige aansoeke kragtens alle toepaslike wetgewing, in sover dit prakties moontlik is, gelyktydig geskied.

Openbare kennisgewings

30. (1) Tensy 'n ander bepaling van hierdie Regulasies uitdruklik anders bepaal, moet 'n persoon wat verantwoordelik is vir die publisering van 'n kennisgewing kragtens hierdie Regulasies:

- (a) die kennisgewing in Afrikaans, Engels en Xhosa, in meer as een soort media en op sodanige wyse dat dit redelikerwys onder die aandag van belanghebbende en belangstellende persone gebring sal word, publiseer of uitsaai;
- (b) die kennisgewing op die perseel van die voorgestelde aktiwiteit aanbring op 'n plek waar dit duidelik sigbaar is aan verbygangers en in vername plekke in die betrokke omgewing en verseker dat sodanige kennisgewings daar bly vir die duur van die tydperk gegee vir kommentaar;
- (c) afskrifte van die kennisgewing versprei aan persone wat grond in die omgewing van die aktiwiteit waarop die aansoek betrekking het, besit of bewoon;
- (d) indien die advertensie(s) in die media of die vertoon van kennisgewings waarskynlik oneffektief sal wees om dit onder die aandag van 'n beduidende gedeelte van belanghebbendes of belangstellendes te bring, kan openbare vergaderings of ander wyses om inligting onder die aandag van hierdie partye te bring, gebruik word.

(2) Tensy 'n ander bepaling van hierdie Regulasies uitdruklik anders bepaal, moet 'n openbare kennisgewing wat kragtens hierdie Regulasies gepubliseer of geadverteer word:

- (a) die doel van die aansoek en die belangrikste implikasies van die kennisgewing verduidelik en voldoende inligting bevat om belangstellende en belanghebbende partye in staat te stel om betekenisvolle kommentaar of besware in te dien;
- (b) aandui waar afskrifte van enige relevante dokumente waarna in die kennisgewing verwys word, bestudeer kan word en, onderworpe aan die betaling van 'n redelike fooi, gekoop of gekopieer kan word;
- (c) enige stappe (insluitend voorleggings) wat belanghebbende en belangstellende partye in reaksie op die kennisgewing kan neem, duidelik beskryf en die sperdatum waarteen, en, indien van toepassing, die plek waar daardie stappe geneem moet word;

- (d) die tydperk aandui waarbinne belanghebbende en belangstellende partye op die kennisgewing moet reageer; en
- (e) die Regulasies of Artikels van die Ordonnansie waaronder dit gemaak is, aandui en aan enige ander vereistes wat deur daardie Regulasie of Artikel voorgeskryf word, voldoen.

(3) Tensy anders bepaal, moet die tydperk in Subregulasie (2)(d) ten minste 15 werksdae wees.

(4) Onderhewig aan Regulasie 31, moet 'n aansoeker wat aansoek doen vir die vasstelling van die wettige gebruik van grond, vir die hersonering van grond, vir die onderverdeling of konsolidasie van grond, vir vergunning of vir afwyking, voor of binne vyf werksdae nadat die aansoek gedoen is, dit onder die aandag van belanghebbende en belangstellende partye bring deur:

- (a) 'n kennisgewing in die tale wat oorwegend in die area gepraat word op die voorgestelde perseel van die aktiwiteit aan te bring op 'n plek waar dit vir verbygangers sigbaar is, of, met die toestemming van die gemagtigde liggaam, op ander plekke in die gebied wat vir die publiek toeganklik is, en verseker dat sodanige kennisgewing daar bly vir die duur van die tydperk vir kommentaar;
- (b) 'n advertensie te publiseer in 'n koerant wat in die area versprei word en in enige ander gebied indien deur 'n gemagtigde liggaam sodanig gelas; en
- (c) enige ander stappe te neem wat die Munisipaliteit bepaal wat ten doel het om die aansoek onder die aandag van belanghebbende en belangstellende partye te bring.

Vrystellings

31. (1) Die Munisipale Bestuurder is by magte om 'n aansoeker vry te stel van die nakoming van enige vereiste van Regulasie 30 indien hy of sy tevrede is dat sodanige nakoming nie 'n nuttige doel sal dien nie.

(2) Indien die aansoek verband hou met 'n gebied waar 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk bestaan, mag die Munisipale Bestuurder die publisering van 'n kennisgewing in die pers as voldoende advertensie kragtens hierdie Regulasie beskou; met dien verstande dat die Munisipale Bestuurder tevrede is dat die voorgestelde grondgebruike waarop die aansoek betrekking het, voldoen aan:

- (a) die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;
- (b) die Munisipaliteit se geïntegreerde ontwikkelingsplan; en
- (c) nasionale en provinsiale beleidsoorwegings, riglyne, norme of standaarde.

Publisering in die *Provinsiale Koerant*

32. Die Munisipale Bestuurder moet toesien dat 'n aansoek in die *Provinsiale Koerant* gepubliseer word indien die aansoek vir die goedkeuring van enige grondgebruik of aktiwiteit is, wat:

- (a) nie voldoen aan die geïntegreerde ontwikkelingsplan, ontwikkelingsraamwerk of struktuurplan van die Munisipaliteit nie; of
- (b) 'n beduidende impak het op die omgewing of inwoners van 'n ander munisipaliteit of op die ontwikkeling van die Provinsie, of een of meer ander munisipaliteite.

Betekening van kennisgewings

33. (1) Die Munisipale Bestuurder mag vereis dat 'n kennisgewing beteken word op enige eienaar of bewoner van grond wat die Munisipale Bestuurder redelikerwys glo 'n belang het by, of wesenslik geraak mag word deur, die saak waarop die kennisgewing betrekking het en wie se adres of adresse opgespoor kan word.

(2) 'n Kennisgewing word vir die doeleindes van hierdie Regulasies geag behoorlik beteken te wees op 'n persoon, indien sodanige kennisgewing:

- (a) persoonlik aan die geadresseerde oorhandig is; of
- (b) by 'n persoon ouer as 16 jaar by die geadresseerde se woon- of besigheidsplek in die Republiek gelaat is, welke persoon skriftelik ontvangs erken het; of
- (c) per geregistreerde pos gestuur is na die persoon se laaste bekende woon- of besigheidsadres in die Republiek; of
- (d) indien die persoon se adres in die Republiek onbekend is, beteken is op sy of haar agent of verteenwoordiger in die Republiek op 'n wyse waarna in Subregulasies (a), (b) of (c) verwys word.

Bewys van advertensie

34. 'n Aansoeker wat 'n aansoek moet adverteer, moet, na die datum van advertensie, die volgende by die Munisipale Bestuurder indien:
- (a) die volle bladsy, met die datum en kopstuk van die koerant en, waar toepaslik, die *Provinsiale Koerant* wat die relevante kennisgewing bevat;
 - (b) indien kennisgewings deur middel van voorafbetaalde geregistreerde pos beteken is, 'n afskrif van enige kennisgewing wat so beteken is en dokumentêre bewys van posbestelling;
 - (c) indien 'n aanvullende metode van kennisgewing gebruik is, sodanige bewys van advertensie as wat die Munisipale Bestuurder mag vereis.

Openbare deelname en openbare vergaderings

35. (1) Die Munisipale Bestuurder mag toesien dat die Munisipaliteit, of vereis dat die aansoeker, 'n aansoek adverteer deur die sameroeping van openbare vergaderings, gemeenskapsvergaderings, uitstallings of groepsvergaderings of deur enige ander manier wat hy of sy toepaslik ag.
- (2) Die Munisipale Bestuurder mag:
- (a) die tyd, aantal en ander vereistes vir kennisgewings in die pers waarin 'n openbare vergadering geadverteer word, asook vir bykomende metodes waarmee belanghebbende en belangstellende partye van die openbare vergadering ingelig word, bepaal; en
 - (b) die vereistes betreffende die datums, plekke en enige ander aspek van openbare vergaderings, bepaal.
- (3) 'n Aansoeker van wie vereis word om 'n openbare vergadering te hou, moet:
- (a) 'n kennisgewing wat elke vergadering adverteer, in die pers publiseer;
 - (b) diegene wat by die vergadering teenwoordig is, inlig aangaande die datum waarteen besware of kommentaar by die Munisipale Bestuurder of sy of haar genomineerde, ingedien moet word;
 - (c) binne vyf werksdae na die vergadering, skriftelik aan die Munisipale Bestuurder bevestig dat aan die vereistes van (a) en (b) voldoen is.

Petisies

36. Petisies aangaande aansoeke gedoen kragtens hierdie Regulasies en aan die Munisipaliteit voorgelê vir oorweging, moet duidelik:
- (a) die volle name en fisiese adresse van elke ondertekenaar aandui;
 - (b) die volle name, posadres, telefoon- en faksnommers van twee persone aan wie verdere kommunikasie aangaande die voorstel of aansoek gerig moet word, aandui; en
 - (c) die volle teks van die beswaar op elke bladsy van die petisie wat deur 'n versoeker onderteken is, bevat.

Reaksie op voorstelle en besware

37. (1) Die Munisipale Bestuurder moet afskrifte van alle besware of voorstelle wat binne die voorgeskrewe tydperk ontvang word, aan die aansoeker gee.
- (2) Die aansoeker moet binne 30 werksdae nadat besware en voorstelle aan hom of haar gestuur is, skriftelike reaksie op die sodanige besware en voorstelle aan die Munisipale Bestuurder gee, by gebreke waarvan die aansoeker geag sal word afstand te gedoen het van die reg op reaksie.
- (3) Die Munisipale Bestuurder mag die 30 werksdae-tydperk waarna in Subregulasie (2) verwys word, te enige tyd voor die einde van daardie tydperk, verleng.

Inagneming van omgewings- en erfenisimpakassesseringsverslae

38. Indien die assessering van die potensiële omgewings-, sosiale of erfenisimpak van voorgestelde ontwikkeling onderneem is kragtens die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet No. 107 van 1998), die Nasionale Wet op Kultuurerfenisbronne, 1999 (Wet No. 25 van 1999), die Wet op die Ontwikkeling van Minerale en Petroleumbronne, 2002 (Wet No. 28 van 2002), of enige ander nasionale of provinsiale wetgewing, is die Munisipaliteit nie by magte om enige aansoek wat met

daardie ontwikkeling verband hou, goed te keur vir onderverdeling, konsolidasie of herosnering van enige grond of 'n afwyking of vergunningsgebruik nie, sonder om eers die finale verslag wat deur die impak-evalueringsproses daargestel is, te oorweeg nie.

Oorwegings in die besluite ten opsigte van aansoeke

39. By die oorweging van 'n aansoek kragtens hierdie Regulasies, moet die Munisipaliteit, benewens die vereistes van die Ordonnansie:
- (a) enige impakstudieverslag waarna in Regulasie 38 verwys word, in ag neem;
 - (b) die relevante beginsels uiteengesit in Artikel 2 van die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet No. 107 van 1998) en Hoofstuk 1 van die Ontwikkelingsfasiliteringswet, 1995 (Wet No. 67 van 1995) en enige ander toepaslike beginsels in nasionale of provinsiale wetgewing, toepas;
 - (c) die wenslikheid van die voorgestelde grondgebruik evalueer, insluitend die versoenbaarheid met en voldoening aan:
 - (i) die doel en oogmerke van die Soneringskema waarna in Regulasie 6 verwys word en die doel van enige toepaslike sone en oorlegsone;
 - (ii) die versoenbaarheid met en voldoening aan enige goedgekeurde statutêre plan en grondgebruikbestuursdoelwit wat op die betrokke aansoek of gebied van toepassing is;
 - (iii) die effek op bestaande regte (uitsluitend enige beweerde reg om teen handelsmededinging beskerm te word);
 - (d) sy plig kragtens Artikel 24 van die Grondwet nakom om stappe tot voordeel van huidige en toekomstige generasies te neem, wat besoedeling en ekologiese verval voorkom, bewaring bevorder en ekologiese volhoubaarheid en gebruik van natuurlike hulpbronne verseker, terwyl dit regverdigbare ekonomiese en sosiale ontwikkeling bevorder;
 - (e) sy plig kragtens Artikel 152 van die Grondwet nakom om, binne die perke van sy finansiële en administratiewe vermoë, die oogmerke van plaaslike regering, insluitend die doelwitte om dienslewering aan gemeenskappe op 'n volhoubare wyse te verseker, sosiale en ekonomiese ontwikkeling te bevorder en 'n veilige en gesonde omgewing te bevorder, te bereik;
 - (f) enige besware wat op die advertensie van die aansoek ontvang is, asook kommentaar wat van ander staatsorgane ontvang is, in ag neem; en
 - (g) enige reaksie op die besware en kommentaar wat van die aansoeker ontvang is, in ag neem.

Besluite ten opsigte van aansoeke

40. (1) Die Munisipaliteit moet 'n aansoek weier indien die Munisipaliteit glo dat:
- (a) die goedkeuring van die aansoek teenstrydig sal wees met die regspligte van die Munisipaliteit, insluitend die grondwetlike verpligtinge waarna in Regulasie 39(d) en (e) verwys word;
 - (b) die voorgestelde ontwikkeling of ander aktiwiteit waarop die aansoek betrekking het, onwenslik is op grond daarvan dat:
 - (i) dit teenstrydig is met die spesifieke doelstellings van die Soneringskema, soos omskryf in Regulasie 6;
 - (ii) dit teenstrydig is met die beginsels waarna in Regulasie 39(b) verwys word; of
 - (iv) dit onversoenbaar is met 'n statutêre plan of grondgebruikbestuursdoelwit soos waarna in Regulasie 39(c)(ii) verwys word;
 - (c) die voorgestelde ontwikkeling of aktiwiteit waarop die aansoek betrekking het, 'n onredelike negatiewe impak op die bestaande grondgebruikregte uitsluitend enige beweerde reg op beskerming teen handelsmededinging) sal hê.

(2) Die Munisipaliteit is by magte om 'n aansoek toe te staan, onderhewig aan sodanige voorwaardes van goedkeuring wat die Munisipaliteit paslik ag, om gevolg te gee aan die doel en oogmerke van die Soneringskema waarna in Regulasie 6 verwys word en van die Ordonnansie.

(3) Die Munisipaliteit moet besluit oor 'n aansoek binne 85 (wanneer geen verwysings vereis word nie) of 150 (wanneer verwysing gemaak is) werksdae vanaf die indiening van die aansoek, by gebreke waarvan die Munisipaliteit geag word die aansoek geweier het en die aansoeker mag appèleer.

(4) By die berekening van die tydperk waarin 'n besluit geneem moet word in Subregulasie (3), mag die Munisipale Bestuurder enige tydperk buite rekening laat wat deur die aansoeker geneem is om:

- (a) op besware of kommentaar deur die Munisipale Bestuurder aan die aansoeker voorgelê is, te reageer;
- (b) enige vereiste impakstudie te voltooi en sodanige verslag aan die Munisipale Bestuurder voor te lê; of
- (c) om 'n advertensie aan die pers voor te lê vanaf die datum van die Munisipale Bestuurder se skriftelike versoek tot dien effekte, en om 'n aansoek te heradverteer kragtens Regulasie 29(2).

Kennisgewing van die besluit oor aansoek

41. (1) Die Munisipale Bestuurder moet, binne 30 dae vanaf die besluit deur die Munisipaliteit om 'n aansoek goed te keur al dan nie, 'n skriftelike kennisgewing per geregistreerde pos aan die aansoeker, alle persone wat beswaar aangeteken het en alle persone wat skriftelike kommentaar binne die voorgeskrewe tyd ingedien het, stuur, wat:

- (a) hulle in kennis stel van die Munisipaliteit se besluit;
- (b) die redes vir die besluit aanvoer; en
- (c) hul aandag vestig op hul reg tot appèl kragtens die Ordonnansie, asook van enige reg tot appèl wat hulle onder die Wet op Munisipale Stelsels mag hê.

(2) Indien enige beswaar of kommentaar in die vorm van 'n petisie was, mag die Munisipaliteit skriftelik kennis gee soos vereis deur hierdie Regulasies, deur:

- (a) 'n skriftelike kennisgewing aan die twee persone wat aangedui is as kontakpersone vir toekomstige kennisgewings met betrekking tot die petisie kragtens Regulasie 36(b) te gee of, indien daar nie aan daardie voorskrif voldoen is nie, aan enige twee persone wat die petisie onderteken het; en/of
- (b) 'n kennisgewing in die pers en in die *Provinsiale Koerant* te publiseer wat bevestig dat 'n besluit oor die saak geneem is en die plek waar en tye wanneer die besonderhede van die saak ter insae beskikbaar is.

Opskorting van goedkeuring hangende appèlle

42. (1) Indien die Munisipaliteit 'n aansoek toestaan waarteen daar binne die voorgeskrewe tydperk 'n beswaar ingedien is, sal sodanige goedkeuring opgeskort word totdat:

- (a) die Munisipale Bestuurder die aansoeker skriftelik in kennis stel dat geen appèl teen die goedkeuring aanhangig gemaak is nie, of
- (b) indien 'n appèl aanhangig gemaak is, dat sodanige appèl deur die relevante owerheid beslis is.

(2) Indien geen appèl binne die voorgeskrewe tydperk aanhangig gemaak is nie, moet die Munisipale Bestuurder die aansoeker binne 10 werksdae na die einde van die tydperk, skriftelik daarvan in kennis stel.

Voorwaardes van goedkeuring

43. (1) By die goedkeuring van aansoeke kragtens hierdie Regulasies, mag die Munisipaliteit voorwaardes daarstel wat in ooreenstemming is met die vereistes van die Ordonnansie wat dieselfde krag en effek het asof dit deel van hierdie Regulasies was.

(2) Voorwaardes vir goedkeuring wat deur die Munisipaliteit kragtens Subregulasie (1) daargestel is, mag enige redelike voorwaardes wat uitvoering gee aan die algemene doelstellings en oogmerke van die Soneringskema, soos in Regulasie 6 uiteengesit, insluit en mag insluit, maar is nie beperk nie tot, voorwaardes wat:

- (a) nie in hierdie Regulasie vervat is nie;
- (b) meer of minder beperkend is as die standaardvoorskrifte wat op die bepaalde sone van toepassing is;
- (c) die ontwikkeling of gebruik van grond op 'n manier wat strydig is met 'n terreinontwikkelingsplan wat deur die Munisipaliteit goedgekeur is, verbied;
- (d) waterbesparing, reënwaterberging, energiebesparing en doeltreffendheid bevorder; en
- (e) die produsering van afval ontmoedig, en die doeltreffende gebruik van natuurlike hulpbronne bevorder.

(3) Voorwaardes vir goedkeuring wat kragtens die Ordonnansie op Dorpe, 1934 (Ordonnansie 33 van 1934) opgelê is, sal steeds op die betrokke grond van toepassing wees vir soverre sodanige voorwaardes meer beperkend is as die bepalings van hierdie Regulasies, tensy dit deur die Munisipaliteit kragtens hierdie Regulasies, gewysig is.

Goedkeuring van vergunningsgebruik en afwykings

44. (1) Die Munisipaliteit:

- (a) mag nie 'n vergunningsgebruik of afwyking goedkeur indien dit waarskynlik die potensiaal van die eiendom vir sy primêre gebruik kragtens hierdie Regulasies, sal benadeel nie;
- (b) mag as 'n voorwaarde vir die goedkeuring van die vergunningsgebruik of afwyking, vereis dat die vergunningsgebruik of afwyking nie die potensiaal van die primêre gebruik van die eiendom kragtens van hierdie Regulasies benadeel nie;
- (c) mag 'n vergunningsgebruik of afwyking vir 'n beperkte tydperk toestaan.

(2) Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n persoon aan wie 'n vergunningsgebruik toegestaan is, ontvangs van die voorwaardes van goedkeuring binne 30 werksdae skriftelik erken.

(3) Indien die Munisipaliteit enige persoon wat nie ontvangs ooreenkomstig Subregulasie (3) erken nie, skriftelik in kennis stel dat hy beoog om die vergunning te kanselleer indien die erkenning nie binne die tydperk wat in die kennisgewing aangedui is, ontvang is nie, en indien die skriftelike erkenning nie binne daardie tydperk ontvang is nie, mag die Munisipaliteit die goedkeuring van die vergunningsgebruik kanselleer en moet die persoon aan wie die vergunning gegee is, van die Munisipaliteit se besluit in kennis gestel word.

(4) Goedkeuring vir 'n vergunningsgebruik of afwyking verval:

- (a) indien die vergunningsgebruik of afwyking vir 2 jaar na die goedkeuring daarvan nie gebruik is nie, of indien die Munisipaliteit 'n verlenging van die tydperk toegestaan het, aan die einde van daardie verlengde tydperk;
- (b) in gevalle waar die uitvoering van die vergunningsgebruik of afwyking opgeskort is, 24 maande na die datum van opskorting;
- (c) indien die eienaar nie aan die voorwaardes van die goedkeuring voldoen nie en weier of versuim om daaraan te voldoen, na 21 werksdae vanaf skriftelike versoek om aan die voorwaardes te voldoen;
- (d) indien die persoon aan wie die vergunning of afwyking toegestaan is, nie meer direk by die uitvoering van hierdie reg betrokke is nie.

(5) Die Munisipaliteit is nie aanspreeklik vir enige vergoeding ten opsigte van enige koste aangegaan of skade gely as gevolg van die verval van 'n vergunning nie.

Toegang tot inligting

45. (1) Die Munisipaliteit moet kragtens die Wet op Bevordering van Toegang tot Inligting, 2000 (Wet No. 2 van 2000):

- (a) bygewerkte rekords hou van alle goedkeurings, vergunnings en afwykings of enige ander magtigings toegestaan kragtens hierdie Regulasies, asook deur ander owerhede ten opsigte van 'n appèl teen enige besluit van die Munisipaliteit;
- (b) verseker dat 'n afskrif van hierdie Regulasies, die Register en enige soneringskaart of wysigings tot 'n soneringskaart wat goedgekeur is of geadverteer is vir openbare kommentaar, by die kantore van die Munisipaliteit vir publieke insae beskikbaar is;
- (c) enige persoon toegang gee tot, en geleentheid gee om, die rekords waarna verwys word in (a) en (b) gedurende kantoorure, te bestudeer.

(2) Die Munisipaliteit moet, op versoek van enige persoon, inligting aangaande die grondgebruikregte wat op 'n bepaalde grondeenheid van toepassing is, verskaf op 'n wyse wat maklik verstaanbaar is.

Appèlle

46. (1) Enige persoon wat ontevrede is met die besluit van die Munisipaliteit, of versuim van die Munisipaliteit om 'n besluit te neem kragtens hierdie Regulasies, mag 'n appèl teen daardie besluit aanhangig maak ingevolge Artikel 44(1) van die Ordonnansie.
- (2) Enige aansoeker wat ontevrede is met die besluit wat kragtens hierdie Regulasies deur 'n amptenaar of struktuur van die Munisipaliteit in die uitoefening van gedelegeerde bevoegdheid geneem is, kan ingevolge Artikel 62 van die Wet op Munisipale Stelsels by die Raad appèl aanteken.
- (3) 'n Aansoeker wat teen die besluit van die Munisipaliteit wil appèlleer in geval van beide die Ordonnansie en die Wet op Munisipale Stelsels, moet:
- (a) beide appèlle gelyktydig indien;
 - (b) in elke appèl aandui dat dieselfde besluit ook die onderwerp van 'n afsonderlike appèl is; en
 - (c) 'n afskrif van die appèl kragtens die Ordonnansie, aan die Munisipale Bestuurder voorlê.
- (4) Enige persoon wat ontevrede is met die versuim van die Munisipaliteit om 'n besluit binne 'n voorgeskrewe tyd te neem, of met die versuim van die Munisipaliteit om 'n voorgeskrewe prosedure te volg, mag binne 15 werksdae na die einde van die voorgeskrewe tydperk, of vanaf die datum wat die versuim om aan 'n voorgeskrewe prosedure te voldoen, onder hulle aandag gekom het, by die Raad appèl aanteken.
- (5) 'n Appèl kragtens Subregulasie (4) moet:
- (a) die gronde waarop dit gebaseer is, uiteensit en 'n verklaring bevat wat verwys na die remedie wat versoek word; en
 - (b) per geregistreerde pos op die aansoeker (tensy die appèl deur die aansoeker aanhangig gemaak word) en op elke persoon wat teen die aansoek beswaar gemaak het, beteken word.
- (6) Die appèllant moet binne vyf werksdae na aanhangigmaking van die appèl, die Munisipaliteit van aanvaarbare bewyse voorsien dat daar aan die bepalings van Subregulasie 5(b) hierbo, voldoen is.
- (7) Die Raad moet binne 60 dae na die aanhangigmaking van die appèl, die besluit of die prosedure waarteen geappèlleer word, oorweeg, en die appèllant en ander belanghebbende en belangstellende partye van die Raad se besluit inlig.

Geldigheid van Regulasies

47. Indien 'n hof bevind dat enige bepaling van hierdie Regulasies ongeldig is, sal sodanige ongeldigheid nie die geldigheid van die oorblywende bepalings van hierdie Regulasies beïnvloed nie.

Geldigheid van handeling

48. (1) Wanneer 'n handeling kragtens hierdie Regulasie vereis word om op 'n bepaalde manier of binne 'n sekere tydperk, gedoen te word en sodanige handeling het nie so plaasgevind nie, mag die Munisipaliteit, indien hy oortuig is dat die wyse waarop die handeling verrig is nie die regte van enige ander persoon wesenlik sal raak nie, die uitvoer van die handeling op sodanige wyse en op sodanige tyd as wat hy goeddink, magtig; en sodanige handeling sal geag wees om geldig gedoen te wees ooreenkomstig die bepalings van hierdie Regulasies.
- (2) Wanneer openbare kennisgewing deur hierdie Regulasies vereis word, en die prosedures vir sodanige kennisgewing nie behoorlik nagekom is nie, mag die Munisipaliteit, indien hulle oortuig is dat die nie-nakoming nie die regte van enige ander persoon wesenlik sal raak nie, sodanige nie-nakoming kondoneer en sodanige kennisgewing sal dan geag wees om geldig gegee te wees ooreenkomstig die bepalings van hierdie Regulasies.
- (3) Tensy anders bepaal in hierdie Regulasies, sal geen Munisipale goedkeuring, vrystelling, kennisgewing, bevel of handeling wat betrekking het op die uitoefening van die bepalings van hierdie Regulasies, geag ongeldig te wees of tersyde gestel word bloot op grond van die feit dat dit nie in die korrekte vorm is nie.

HOOFSTUK 6: NAKOMING EN AFDWINGING

Nakoming van Soneringskema

49. Die Munisipaliteit moet aan die Soneringskema voldoen en moet dit afdwing.

Oortredings en boetes

50. (1) Onderhewig aan Regulasie 22, is dit 'n oortreding vir enige persoon, kragtens Artikel 39(2) en 46 van die Ordonnansie:

- (a) om enige grond te gebruik vir doeleindes of op 'n manier wat strydig is met die Soneringskema;
- (b) om die bepalings van hierdie Regulasies of enige voorwaardes gestel vir enige goedkeuring of vergunning toegestaan kragtens hierdie Regulasies of die Ordonnansie, te oortree of te versuim om daaraan te voldoen.

(2) Die bepalings van Artikel 34 van die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998, (Wet No. 107 van 1998) en Artikel 46(1) van die Ordonnansie is van toepassing op oortredings onder hierdie Regulasies.

Afdwingingsaanwysing

51. (1) Enige persoon wat vermoed dat 'n bepaling van hierdie Regulasies, of 'n voorwaarde van goedkeuring gestel kragtens die Dorpsordonnansie, die Ordonnansie of hierdie Regulasies, oortree word of oortree is, mag skriftelike beswaar aanteken by die Munisipale Bestuurder, waarin optrede kragtens Artikel 40 van die Ordonnansie versoek word.

(2) Die Munisipaliteit mag 'n skriftelike aanwysing op 'n persoon wat hy vermoed hierdie Regulasies, of voorwaarde van goedkeuring gestel kragtens die Ordonnansie oortree het, asook die eienaar van die grond waar die oortreding na bewering plaasgevind het, beteken, en vereis dat die oortreding reggestel moet word.

(3) 'n Aanwysing kragtens Subregulasie (2) sal die volgende bykomende inligting bevat:

- (a) die volledige besonderhede van die eienaar van die betrokke eiendom;
- (b) 'n volledige omskrywing van die beweerde oortreding;
- (c) die aanwysings wat gevolg moet word om die saak reg te stel;
- (d) die boete betaalbaar by skuldigbevinding; en
- (e) die datum waarop nakoming moet geskied.

(4) Die persone op wie die aanwysing kragtens hierdie Regulasie beteken is, moet sodanige aanwysing binne die tydperk daarin bepaal, nakom, selfs indien hulle die bestaan van die oortreding betwis. Indien hulle versuim om sodanig te handel, mag die Munisipaliteit 'n interdik of ander gepaste regshulp teen hulle in 'n hof verkry.

(5) Die Munisipaliteit mag, by uitreiking van 'n aanwysing kragtens hierdie Regulasie, enige goedkeuring wat kragtens hierdie Regulasies of die Ordonnansie gegee is, opskort, hangende die uitslag van 'n verhoor kragtens Regulasie 52.

(6) Indien die Munisipaliteit 'n aanwysing ten opsigte van die nie-nakoming van hierdie Regulasies, voorwaardes vir goedkeuring gestel kragtens die Ordonnansie, of voorwaardes vir goedkeuring gestel kragtens Regulasies, uitgereik het, en die persone aan wie dit beteken is versuim om aan die bepalings daarvan te voldoen binne die voorgeskrewe tydperk, mag die Munisipaliteit sonder versuim die betrokke goedkeuring terugtrek by wyse van skriftelike kennisgewing aan die betrokke partye.

Verhore

52. (1) Indien 'n persoon op wie 'n kennisgewing kragtens Regulasie 51 beteken is, die bestaan of aard en omvang van die beweerde oortreding betwis en 'n skriftelike verklaring aan die Munisipale Bestuurder rig kragtens Artikel 40(1)(c) van die Ordonnansie, moet die Munisipale Bestuurder:

- (a) so spoedig moontlik 'n spesiale verhoor reël ten einde die feite te bepaal en 'n datum en tyd en plek voorskryf vir oorweging van die saak, met inagneming van die volgende:
 - (i) enige vorige sake wat vir oorweging geplaas is en nog nie afgehandel is nie;

- (ii) oorwegings ten opsigte van koste-doeltreffendheid; en
 - (iii) enige benadeling wat gely is as gevolg van die kennisgewing;
- (b) ten minste 14 werksdae skriftelike kennisgewing daarvan aan die betrokke partye gee; en
 - (c) indien geen Munisipale komitee aangewys is om sodanige spesiale verhore te behartig nie, 'n komitee van munisipale werknemers, en 'n voorsitter vir sodanige komitee, aanstel om die saak aan te hoor.
- (2) Die reëls aangaande bewyslas sal nie van toepassing wees op die werksaamhede van die komitee nie en die voorsitter mag enige relevante feit op enige wyse wat hy of sy paslik en billik ag, vasstel.
- (3) Die partye en hulle daartoe gemagtigde verteenwoordigers sal geregtig wees om alle byeenkomste van die komitee waar die saak oorweeg word, by te woon en
- (a) die partye mag, met die toestemming van die voorsitter, relevante dokumente voorlê en enige dokumente sodanig voorgelê, op geskikte tye bestudeer; en
 - (b) die komitee mag, indien enige party op die datum aangedui in die kennisgewing of enige ander datum waarna die saak uitgestel is, versuim om die verrigtinge by te woon, die verrigtinge in die afwesigheid van sodanige party voortsit.
- (4) Getuienis om enige feit in geskil te staaf of betwis, sal skriftelik voorgelê word of, met die toestemming van die voorsitter, mondelings; met dien verstande dat geen persoon wat geroep word om die komitee toe te spreek of getuienis te lewer, langer as 10 minute sal praat nie, behalwe in uitsonderlike gevalle en dan slegs met die toestemming van die voorsitter.
- (5) 'n Party mag, met die toestemming van die voorsitter, een of meer getuies roep om daardie party se bewerings te staaf; met dien verstande dat die voorsitter te enige tyd mag bepaal dat genoegsame getuienis gelei is om 'n beslissing te kan maak en dat geen verdere getuienis gelei sal word nie.
- (6) 'n Party mag nie enige ander party tot die verhoor of 'n getuie geroep deur laasgenoemde party, ondervra of kruisondervra nie, maar die voorsitter mag op enige tydstip in die verrigtinge, enige party of getuie ondervra om die relevante feite te bepaal, en mag toelaat dat enige party 'n vraag aan 'n ander party of getuie rig.
- (7) Indien enige persoon wat by die verrigtinge aanwesig is, die werking van die komitee onderbreek of die verrigtinge ontwig of hom- of haarself wangedra, mag die voorsitter beslis dat sodanige persoon die perseel waar die sitting gehou word, verlaat.
- (8) Enige persoon wat tydens die sitting van die komitee doelbewus 'n lid van die komitee beledig, of wat doelbewus die verrigtinge van die komitee onderbreek of hom- of haarself in die plek waar die komitee se sitting plaasvind, wangedra, sal skuldig wees aan 'n misdryf en sal, by skuldigbevinding, aanspreeklik wees vir die betaling van 'n boete en/of gevangenisstraf vir 'n tydperk wat nie die tydperk in Artikel 46 van die Ordonnansie oorskry nie.
- (9) Die voorsitter sal die volgorde van verrigtinge by die vergaderings van die komitee bepaal en mag die verrigtinge na 'n datum, tyd en plek uitstel soos deur hom of haar bepaal.
- (10) Die komitee mag 'n inspeksie ter plaatse hou en mag persone wat voor die komitee verskyn, ondervra ten einde sake in die verrigtinge van die komitee, op te klaar.

Besluite van die komitee

53. (1) 'n Komitee saamgestel om die spesiale verhore waarna in Regulasie 52 verwys word, te onderneem, moet so spoedig moontlik na afloop van die verhore, sy bevindinge en aanbevelings met betrekking tot die stappe wat geneem moet word en die redes vir sodanige aanbevelings, skriftelik aan die Munisipale Bestuurder voorlê.
- (2) Die aanbevelings mag 'n aanbeveling dat 'n afdwingingaanwysing ooreenkomstig Regulasie 51 toegepas, gewysig en voorgelê, of gekanselleer word, insluit.
- (3) Die Munisipale Bestuurder moet gevolg gee aan die aanbevelings van die komitee, tensy die Raad anders bepaal.

Reg van toegang

- 54.** Enige persoon skriftelik daartoe gemagtig deur die Munisipaliteit, mag te enige redelike tyd, na redelike kennisgewing en deur so min ongerief as moontlik te veroorsaak, onderhewig aan die reg op privaatheid kragtens die Grondwet, enige grondeenheid betree ten einde:
- (a) enige iets te doen wat die Munisipaliteit, na gelang van omstandighede, toegelaat word of verplig word om te doen kragtens hierdie Regulasies; of
 - (b) om navraag te doen of 'n ondersoek in te stel of 'n opname te doen met betrekking tot magte of pligte van die Munisipaliteit kragtens die Ordonnansie of hierdie Regulasies.

HOOFSTUK 7: METODEDES VIR METING EN BEREKENING

Aanstelling van 'n geregistreerde landmeter

55. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n aansoeker of eienaar van 'n grondeenheid 'n geregistreerde landmeter aanstel om inligting wat nodig is vir die Munisipaliteit in die besluitneming ten opsigte van die nakoming van afstande of vlakke soos vereis kragtens hierdie Regulasies, te verskaf of te bevestig.

Algemene beginsels

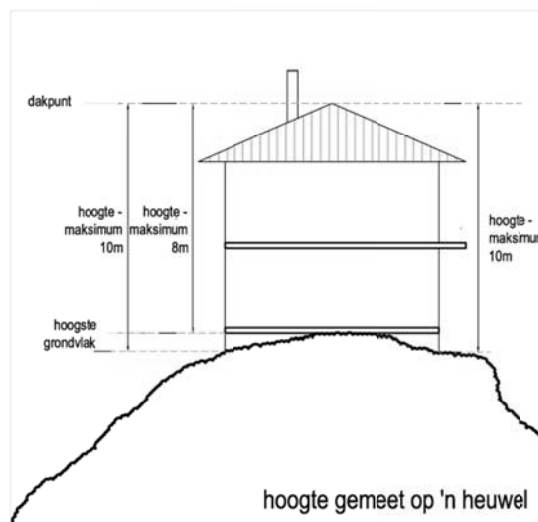
56. (1) Waar verwys word na afstand, grondvlak, hoogte van 'n punt van 'n gebou of ander metings, sal daardie afstand, vlak of hoogte ooreenkomstig erkende geometriese beginsels bereken word.
- (2) In gevalle waar die afstand, vlak of hoogte so onreëlmatig is dat berekening daarvan ooreenkomstig geometriese beginsels onprakties is of tot 'n resultaat sal lei wat duidelik nie in ooreenstemming is met die bedoeling van die Soneringskema nie, moet die Munisipaliteit die afstand, vlak of hoogte bepaal vir die doel van toepassing van die Soneringskema.

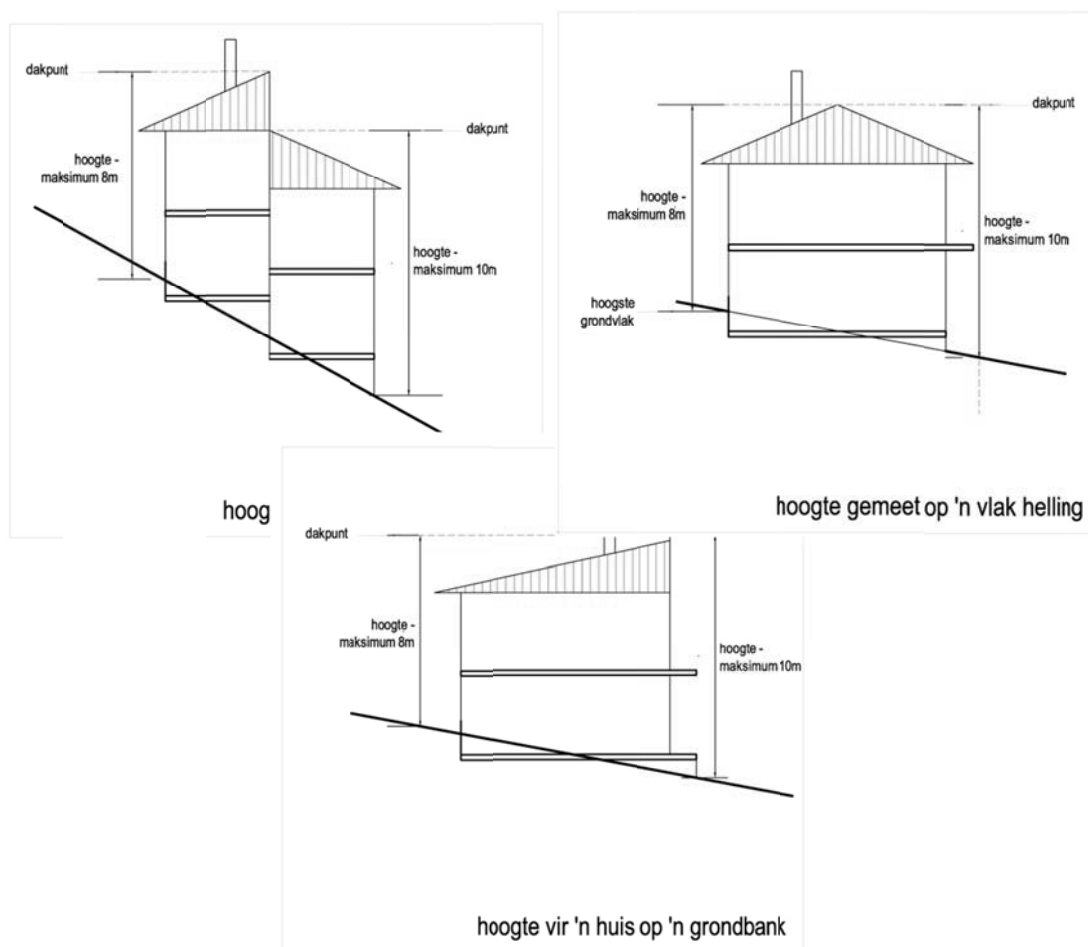
Natuurlike grondvlak

57. Vir die doeleindes van hierdie Regulasies beteken die "natuurlike grondvlak" met betrekking tot 'n perseel:
- wat uitgegrawe maar nie opgevuul is nie, die uitgegraafde vlak;
 - in gevalle waar dit onmoontlik is om die natuurlike vlak te bepaal as gevolg van onreëlmatighede of steurings van die grond, die vlak soos deur die Munisipaliteit bepaal.

Hoogte

58. (1) Die hoogte van 'n gebou word gemeet in die vertikale afstand in meters vanaf die natuurlike grondvlak direk aangrensend tot die gebou, tot die hoogste punt van sodanig gemete gebou.
- (2) Vir doeleindes van berekening of 'n gebou aan enige hoogte-beperkings voldoen al dan nie, moet die hoogte vanaf die natuurlike grondvlak direk aangrensend tot die gebou, of 'n ander vlak voorgeskryf in wetgewing of in die relevante goedkeuring, tot die hoogste punt van die gebou, uitsluitend skoorstene, skoorsteenpype, maste en antennes, gemeet word.





Afstand tussen punte

59. Die afstand tussen grense of tussen 'n grens en gebou, moet soos volg bepaal word:
- deur projeksie van die grens of grense en alle punte van die gebou in 'n horisontale vlak; en
 - meting van die kortste afstand tussen die punt van die gebou en die grens, of tussen grense, op die horisontale vlak.

Oorkantste grens

60. Waar verwys word na 'n gedeelte van 'n grens "oorkant" 'n gebou, sal sodanige grens bepaal word deur die trek van lyne vanaf punte op daardie gebou reghoekig tot die grens.

Hoekeiendomme

61. (1) 'n Grondeenheid wat grens aan 'n draai in 'n straat of strate, sal geag word as 'n hoekeiendom indien die draai 'n binnehoek vorm wat nie 135 grade oorskry nie.
- (2) 'n Hoekeiendom sal geag word om twee straat- en twee sygrense te hê.

Pypsteelerwe

62. (1) 'n Pypsteelerf sal geag word om twee agterste en twee sygrense te hê en die Munisipaliteit moet bepaal watter grense van 'n pypsteelerf, die agterste grense is.
- (2) Boulyne is net van toepassing op daardie gedeelte van die eiendom wat nie binne die pypsteelgedeelte van die grondeenheid val nie.
- (3) Die pypsteelgedeelte van die erf moet:
- vir die totale lengte daarvan nie minder as 4,0 m breed wees nie;
 - nie in ag geneem word by die bepaling van die dekking op die erf nie.

Vloeroppervlakte

- 63.** (1) Die vloeroppervlakte van 'n gebou sal vanaf die buitekant van die buitemure of soortgelyke stutte van die gebou gemeet word, en waar die gebou uit meer as een verdieping bestaan, sal die totale vloeroppervlak die somtotaal wees van die vloeroppervlakte van al die verdiepings, insluitend kelders.
- (2) Vir doeleindes van berekening van die vloeroppervlakte van 'n gebou:
- (a) sal alle balkonne, terrasse, trappe, trapskagte, stoepe, gedeelde ingange en gange wat deur 'n dak bedek word, ingesluit word, maar in die geval van veelverdieping geboue, sal enige atrium en enige trapskagte, hyserskagte of ander skagte, net een maal getel word;
 - (b) moet die volgende uitgesluit word:
 - (i) enige area, insluitend 'n kelder, wat vir doeleindes van parkeerplekke of laaiplekke vir voertuie gereserveer is;
 - (ii) buitetrappe en trapportale by die ingang, enige stoep en area wat vereis word vir doeleindes van branduitgange;
 - (iii) 'n uitsteeksel, insluitend die uitsteking van lyste en wat as sonskerm of argitektoniese kenmerk dien, met dien verstande dat sodanige uitsteeksel met nie meer as 1,0 m oorskry nie;
 - (iv) enige onbedekte binnehof, ligskag of enige ander onbedekte skag waarvan die oppervlak meer as 10 m² oorskry;
 - (v) enige arkade wat 2,0 m of meer wyd is wat toegang tot die gebou bied vanaf publieke parkering, 'n openbare straat of oop ruimte en wat te alle tye oop is vir die publiek, asook alle bedekte loopgange waarvan die dak lig deurlaat; en
 - (vi) enige bedekte parkeerplekke buite en aangrensend tot 'n gebou by of onder grondvloer wat deel vorm van 'n voorhof, binneplaas, buiteplein, voetgangerpad, parkeerplek, of voertuigtoegang.

Dekking

- 64.** (1) Die berekening van dekking ten einde die persentasie van 'n grondeenheid wat deur geboue bedek is of sal wees, te bepaal, moet die volgende in ag neem:
- (a) mure en geboue;
 - (b) soliede dakke;
 - (c) trappe, trapportale (behalwe ingangstrappe en portale), gallerye, gange en soortgelyke strukture, hetsy binne of buite; en
 - (d) afdakke, verandas, balkonne, terrasse en soortgelyke strukture.
- (2) Die berekening van die dekking ten einde die persentasie van die grondeenheid wat deur geboue bedek is of sal wees, te bepaal, moet die volgende buite rekening laat:
- (a) die pypsteelgedeelte van 'n pypsteelerf;
 - (b) stoepe, ingangstrappe en ingangstrapportale;
 - (c) gewellyste, skoorsteenwerings, priële, blombakke, waterpype, afvoerpype en klein dekoratiewe strukture wat nie meer as 500 mm van die muur uitsteek nie;
 - (d) lyste wat nie verder as 1,0 m van die muur van die gebou uitsteek nie; en
 - (e) 'n kelder, met dien verstande dat die kelderplafon nie bo die voltooide grondvlak uitsteek nie.

DEEL VIER: GRONDGEBRUIKREGTE EN STANDAARDE BINNE SONES**HOOFSTUK 8 : ALGEMENE STANDAARDE****Boulyne**

65. (1) Onderhewig aan die volgende Subartikels van hierdie Regulasie en Regulasie 75, mag geen persoon, sonder die skriftelike toestemming van die Munisipaliteit, 'n gebou of struktuur oprig tussen die grens van n grondeenheid en die boulyn wat op daardie grens van toepassing is nie.
- (2) Die volgende strukture of dele van strukture, mag binne die voorgeskrewe boulyne opgerig word:
- (a) grensmure en heinings;
 - (b) oop en onbedekte stoepe;
 - (c) ingangstrappe, ingangstrapportale en buite-ontvangsportale;
 - (d) dakoorhange wat nie meer as 1,0 m vanaf die buitemuur van die gebou uitsteek nie;
 - (e) kroonlyste, skoorsteenwerings, blombakke, waterpype, afvoerpype en klein dekoratiewe elemente wat nie meer as 500 mm van die muur van die gebou uitsteek nie;
 - (f) afskortingsmure nie hoër as 2,1 m bo die natuurlike grondvlak nie, met dien verstande dat geen afskortingsmuur oor die straatboulyn opgerig mag word sonder die toestemming van die Munisipaliteit nie;
 - (g) swembaddens nie nader as 1,0 m van enige grens nie;
 - (h) wasgoeddroogwerf, met dien verstande dat geen wasgoeddroogwerf oor die straatboulyn opgerig mag word sonder die toestemming van die Munisipaliteit nie;
 - (i) 'n kelder, met dien verstande dat die kelderplafon nie bo die natuurlike grondvlak uitsteek nie.
- (3) Die Munisipaliteit mag die oprigting van 'n buitegebou of tweede wooneenheid wat die sy- of agterste boulyn oorskry, goedkeur onderworpe aan die volgende voorwaardes:
- (a) geen gebou sal meer as 5,0 m hoog wees nie;
 - (b) geen deur of venster sal toegelaat word in enige muur wat nader is as 1,5 m van die betrokke kant- of agterste boulyngrens nie;
 - (c) toegang, anders as deur 'n gebou en minstens 1,0 m breed, sal vanaf 'n openbare straat aan elke leë deel van die betrokke grondeenheid, behalwe 'n binneplein, voorsien word;
 - (d) geen afloop- of reënwater vanaf die dak van die gebou, mag direk op aanliggende eiendomme gestort word nie.
- (4) In die geval waar 'n nul-boulyn aan die sy- of agterste grens geld, sal die volgende beperkings van toepassing wees:
- (a) geen deur of venster sal in enige muur wat nader as 1,5 m vanaf die sy- of agterste grens is, toegelaat word nie;
 - (b) geen afloop- of reënwater vanaf die dak van die gebou, mag direk op aanliggende eiendomme gestort word nie.
- (5) Die Munisipaliteit mag 'n vrystelling van die plig op nakoming van die boulynbepërking toestaan, indien hy oortuig is dat:
- (a) die resultaat sal lei tot 'n verbetering van die argitektoniese aansig van 'n openbare straat; en
 - (b) daar ander spesiale omstandighede aanwesig is, soos die topografie van die perseel, wat die uitsondering regverdig.

Vereistes vir parkeerplekke op persele

66. (1) Die standaard in hierdie Regulasies vir parkeerplekke op persele is van toepassing op alle sones, behalwe die Inkrementele Behuisingsone.
- (2) Die standaard vir parkeerplekke op persele word uiteengesit in Tabel A hieronder:

Tabel A: Vereistes vir parkering van die straat af ("pp" = parkeerplek)

Grondgebruik	Normale Areas
Woonhuis	1 pp per huis
Groepshuis	2 pp per wooneenheid
Woonstelle	1,25 pp per wooneenheid 0,25 pp/eenheid vir besoekers
Tweede wooneenheid / dubbele wooneenheid	1 bykomende pp/eenheid
Residensiële gebou of gaste-akkommodasie	1 pp per suite
Gimnasium	6 pp per 100 m ² BVA
Hotel of kamer	1,2 pp per gastesuite
Hotel of kamer met fasiliteite vir oornaggaste alleenlik	1 pp per gastesuite
Aftree-oord	1 pp per 2 slaapkamers
Hospitaal (Algemeen en Privaat)	1 pp per bed
Kliniek/Sprekkamers	4 pp per spreekkamer
Begrafniskapel / vergaderplek / plek van aanbidding / vermaaklikheidsplek	1 pp per 4 sitplekke of persone bereken teen 1,5 m ² BVA per persoon
Enkel winkels	4 pp per 100 m ² BVA
Winkelsentrum	4 pp per 100 m ² BVA
Kantore	4 pp per 100 m ² BVA
Industrie	2 pp per 100 m ² BVA
Industriële korf	4 pp per 100 m ² BVA
Diensstasie	4 pp per 100 m ² BVA
Skole (insluitend crèches)	1 pp per klaskamer/kantoor plus 1 per 30 kinders/leerders
Onderrigplek (anders as skole)	1 pp per klaskamer/kantoor plus 1 per 5 kinders/leerders
Restaurant	1 pp 25 m ² BVA, met dien verstande dat die aansit-gedeelte duidelik op die bouplan aangedui is
Sport & Ontspanning	1 pp per 8 sitplekke
Konferensiesentrum	8 pp per 10 sitplekke

BVA beteken "Bruto Verhuurbare Area"

(3) Die Munisipaliteit sal die vereistes vir parkeerplekke vir grondgebruike wat nie in Tabel A gelys is nie, bepaal.

(4) Wat die parkeervereiste vir winkelsentrums betref, mag die Munisipaliteit meer parkeerplekke vereis indien dit na sy mening nodig sou wees.

Alternatiewe parkeervereistes

67. (1) As alternatief tot die nakoming van die vereiste parkeerplekke op die perseel, mag die eienaar, met goedkeuring van die Munisipaliteit:

- (a) die voorgeskrewe grondarea vir die vereiste parkeerfasiliteite, op 'n ander perseel, deur die Munisipaliteit goedgekeur, bekom, en dit na die bevrediging van die Munisipaliteit gelykmaak, bedek en onderhou; of
- (b) die reg tot 'n parkeerfasiliteit elders bekom in 'n plek deur die Munisipaliteit goedgekeur; en

(2) Indien die Munisipaliteit die voorsiening van alternatiewe parkeerplekke kragtens Subartikel (1) goedkeur, sal die eienaar 'n notariële akte oor sodanige grondeenheid of parkeerregte registreer, met die gevolg dat die Munisipaliteit en die publiek toegang daartoe sal hê en die koste van registrasie van die akte sal deur die eienaar gedra word.

Addisionele parkeerplekke en vereistes vir toegang tot persele

68. (1) Die addisionele parkeerplek- en toegangsvereistes in hierdie Regulasie sal van toepassing wees op alle sones behalwe die Inkrementele Behuising en Diensstasie sones.

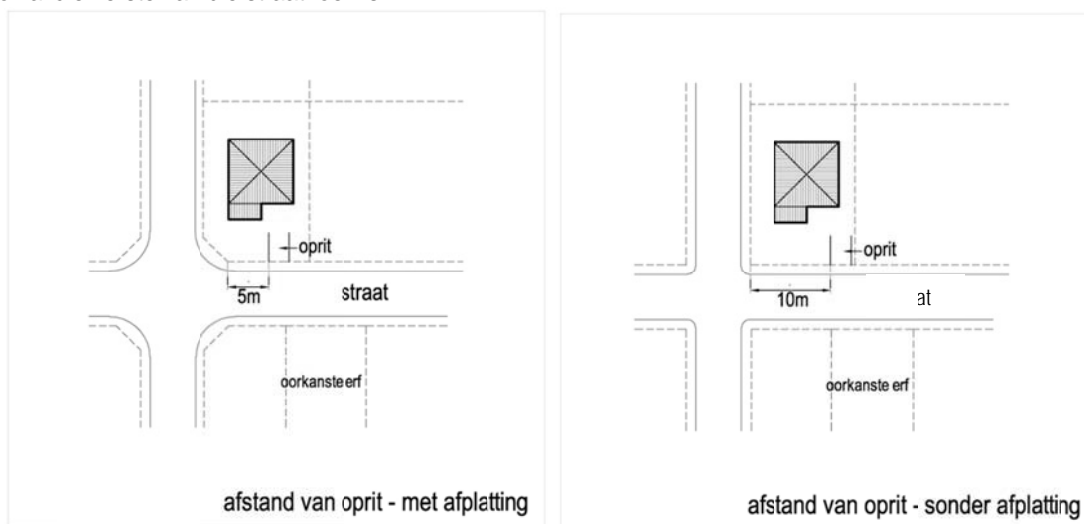
(2) Voertuigtoegang sal beperk word tot een voertuigkruising per perseel per openbare straat of pad wat aan die perseel grens.

(3) 'n Voertuigkruising mag bestaan uit 'n enkelbaan van nie meer nie as 4,0 m breed waar dit die straatgrens kruis, of gekombineerde in- en uitgange wat nie meer as 8,0 m breed is waar dit die straatgrens kruis nie.

(4) Nieteenstaande Subregulasie (3) hierbo, mag 'n addisionele voertuigkruising aangebring word indien die totale straatgrens van 'n perseel meer as 30 m is, met dien verstande dat geen twee voertuigkruisings nader as 15 m aan mekaar sal wees nie.

(5) Indien die straathoek nie afgeplat is nie, sal die voertuigkruising nie nader as 10 m van sodanige straathoek af wees nie.

(6) Indien die straathoek afgeplat is, sal voertuigkruisings nie nader as 10 m van sodanige straathoek wees nie, of 5,0 m gemeet vanaf die punt waar die afplatting by die straatgrens aansluit, welke afstand ook al die verste van die straathoek is.



(7) Parkeerareas sal gebruik word vir die parkering van voertuie wettig daarop toegelaat en enige aktiwiteit wat die voertuigverkeer of voetgangergebruik van die sypaadjies belemmer, word verbied.

(8) Addisionele parkeerplekke vir 'n openbare restaurant en/of konferensiefasiliteit by 'n hotel, mag tot die bevrediging van die Munisipaliteit vereis word.

(9) Parkeerareas sal gebou word tot die bevrediging van die Munisipaliteit.

(10) Opritte en parkeerruimtes sal gelyk gemaak word, voldoende gedreineer word en van gepaste onderlaag, basis en oppervlak gebou word om duursaam te wees vir die beoogde gebruik en onderhoud.

(11) Enige helling-veranderings sal sodanig ontwerp en gebou word om te verhoed dat onderstelle en buffers die padoppervlak skraap.

(12) Sodanige parkeerfasiliteite sal behoorlik onderhou word en ingange sal oop bly vir verkeersvloei.

(13) Elke parkeerruimte sal duidelik afgemerk word deur strepe of op 'n ander wyse tot die bevrediging van die Munisipaliteit.

(14) Die Munisipaliteit mag, indien hy dit nodig ag in belang van voetganger- of verkeersveiligheid, meer beperkende vereistes daarstel vir parkeerplekke en toegang tot persele.

Parkeeruitlegplan

69. (1) 'n Parkeeruitlegplan moet:

- (a) vir alle parkeerareas wat meer as 6 parkeerplekke bevat, of indien vereis word vir minder parkeerplekke, aan die Munisipaliteit voorgelê word;

- (b) die manier waarop voertuie sal parkeer, die in- en uitgange, asook die terreinuitlegontwerpvoorstelle, aandui.

(2) Die Munisipaliteit mag die parkeeruitlegplan goed- of afkeur en mag voorwaardes vir goedkeuring daarstel.

Motorfiets- en fietsruimtes

70. (1) Die Munisipaliteit mag vereis dat parkeerplekke vir motorfiets- en fietse voorsien word.

(2) Vir elke vier motorfietsruimtes en ses fietsruimtes wat voorsien word, mag 'n krediet van een parkeerplek gegee word ten opsigte van die parkeerplekvereistes, met dien verstande dat:

- (a) die totale krediet nie meer as 2,5% van die vereiste parkeerplekke oorskry nie;
- (b) die minimum afmetings vir 'n motorfietsruimte 2,2 m in lengte en 1,0 m in breedte sal wees;
- (c) die minimum afmetings vir 'n fietsruimte 2,0 m in lengte en 0,6 m in breedte sal wees;
- (d) pale en rakke, of ander strukture vir die berging en beveiliging van fietse en motorfiets, tot die bevrediging van die Munisipaliteit aangebring moet word.

Parkering vir fisiek-gestremdes

71. (1) Eienaars en bewoners van grond moet parkeerplekke voorsien wat maklike en gerieflike toegang vir gestremde persone tot dienste en fasiliteite wat gewoonlik vir die publiek oop is, en in spesiale omstandighede ook vir residensiële gebruike, verseker.

(2) Die Munisipaliteit mag vereis dat minstens een parkeerplek per grondeenheid geskik is vir gebruik deur 'n fisiek-gestremde persoon.

(3) In enige parkeerfasiliteit wat die publiek dien, sal parkeerplekke vir fisiek-gestremde persone as volg voorsien word:

Totale aantal parkeerplekke	Vereiste aantal plekke toeganklik vir fisiek-gestremdes
10-50	1
51-100	2
101-150	3
151-200	4
Vir elke addisionele 100 parkeerplekke	1 addisionele parkeerplek

(4) Parkeerplekke vir fisiek-gestremde persone moet:

- (a) 'n minimum van 2,5 m breed en 5,5 m lank wees;
- (b) voorsien word van 'n gelyke vlak toegangsbaan wat minstens 1,5 m breed is (toegangsbane mag deur twee parkeerplekke vir fisiek-gestremde persone gedeel word);
- (c) gelyk wees;
- (d) so na as moontlik aan die ingange van geboue of persele geleë wees en sodanig geleë wees om gerieflike toegang tot randsteenopritte te verseker;
- (e) gereserveer word vir fisiek-gestremde persone;
- (f) op die oppervlak met die internasionale toeganklikheidsteken gemerk word.

(5) Die Munisipaliteit mag addisionele aanwysings wat die gebruik van die parkeerplek as gereserveer vir fisiek-gestremde persone aandui, vereis, insluitend 'n waarskuwingsteken aan motoriste wat die moontlike wegsleep van ongemagtigde voertuie aandui en inligting oor die terugreis-prosedure van voertuie wat die parkeerplek ongemagtig gebruik het, verskaf.

(6) Waar vyf of minder parkeerplekke voorsien word, sal minstens een plek 4,0 m breed wees en sodanig gemerk word om 'n parkeerplek van 2,5 m met 'n 1,5 m toegangsbaan te voorsien, maar hoef nie uitsluitlik vir fisiek gestremde persone gereserveer te word nie.

(7) Parkering vir fisiek gestremde persone kragtens hierdie Regulasie sal in berekening gebring word by die voldoening aan parkeervereistes.

Gekombineerde parkeervereistes

72. (1) Waar twee of meer grondgebruike 'n parkeerarea deel, mag die Munisipaliteit die aantal parkeerplekke wat vir afsonderlike gebruike vereis word, verminder, met dien verstande dat die Munisipaliteit tevrede is dat die gebruik van dieselfde parkeerarea deur verskillende aktiwiteite, nie samelopend is nie.

(2) Gedeelde parkeerplekke mag nie agterna toegewys word aan geselekteerde gebruike sonder die toestemming van die Munisipaliteit nie.

Laaisones

73. (1) 'n Laaisone sal voertuigtoegang tot 'n openbare straat tot die bevrediging van die Munisipaliteit hê.

(2) Die Munisipaliteit mag, ten einde die belemmering van verkeer op enige openbare straat langs 'n grondeenheid te voorkom, vereis dat die eienaar voorstelle, tot die bevrediging van die Munisipaliteit, vir gepaste en genoegsame ruimte op die grondeenheid vir doeleindes van op- en aflaai of brandstofvoorsiening van voertuie, wat waarskynlik onder normale omstandighede sal plaasvind, indien.

(3) Geen eienaar of bewoner van 'n grondeenheid waarna in Subregulasie (1) hierbo verwys word, sal die op- en aflaai of brandstofvoorsiening van voertuie onderneem of toelaat, tensy dit voldoen aan die voorstelle wat deur die Munisipaliteit goedgekeur is nie.

(4) Die volgende minimum vereistes sal van toepassing wees:

- (a) 'n laaisone sal nie kleiner as 4,5 m x 10 m vir skuins-laaiplekke en 2,5 m x 12 m vir parallelle laaiplekke wees nie;
- (b) geen in- of uitgang wat vir laaidoeleindes gebruik word, sal minder as 3,0 m breed wees nie en geen gekombineerde in- en uitgang sal minder as 6,0 m breed wees nie.
- (c) onderdak laaisones sal 'n minimum vryhoogte van 3,7 m hê.

Motorhuise, motorafdakke en parkeerareas

74. (1) Die Munisipaliteit mag die oprigting van 'n motorhuis binne die straat-boulyn goedkeur, indien, na die oordeel van die Munisipaliteit, die motorhuis nie redelikerwys op die voorgeskrewe afstand geplaas kan word nie, as gevolg van die helling van die grondeenheid of weens ander redes, met dien verstande dat:

- (a) die hoogte van sodanige motorhuis vanaf die afgewerkte vloervlak tot die punt van die dak, nie 4,0 m sal oorskry nie;
- (b) die motorhuis nie nader as 5,0 m aan die padrand sal wees nie.

(2) Die Munisipaliteit mag die oprigting van 'n motorafdak op die straatboulyn goedkeur, met dien verstande dat:

- (a) die breedte van sodanige afdak van die kant van die dak en afvoerpype tot die ander kant en parallel gemeet aan die straatgrens, nie 6,5 m sal oorskry nie;
- (b) die dak van die struktuur deur metaal, geskaafde houtpale, of steen-, beton- of klippilare gesteun sal word, met 'n spasie van minstens 0,5 m tussen elke pilaar;
- (c) die motorafdak nie aan enige kant toe is nie, behalwe deur middel van:
 - (i) 'n grensmuur of heining wat nie hoër as 2,1 m is nie;
 - (ii) 'n muur wat 'n buitemuur van die gebou is;
 - (iii) 'n muur of heining, anders as hierbo na verwys, wat nie meer as 1,25 m hoog is nie;
- (d) die hoogte van sodanige motorafdak vanaf die vloer tot die hoogste punt van die dak, nie 3,0 m sal oorskry nie;
- (e) die kante van die dakplate met 'n geutplank van minstens 150 mm wyd, netjies afgewerk sal word.

(3) Die Munisipaliteit mag die oprigting van 'n motorhuis of motorafdak op die syboulyn goedkeur.

Tweede wooneenhede en dubbelwooneenhede

75. (1) 'n Tweede wooneenheid moet 'n kleiner vloeroppervlak as die van die hoofeenheid op daardie grondeenheid hê en mag nie verder as daardie kadastrale eenheid strek nie.

(2) Bouplanne vir 'n tweede wooneenheid moet 'n terreinontwikkelingsplan insluit wat die plasing van die bestaande en voorgestelde geboue, in- en uitgange, parkeerplekke en rytoegang, die posisie van die leefareas van die wonings, skeidsmure en terreinuitleg, bestaande en voorgestelde geplaveide areas, bestaande wasgoeddraad en vullis-areas, straataansig van die voorgestelde gebou en die materiale en afwerkings daarvan, aandui.

(3) Die goedkeuring van bouplanne vir 'n tweede wooneenheid is onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- (a) dat slegs een bykomende wooneenheid per erf toegelaat word;
- (b) dat alle ontwikkelings op die erf aan die ontwikkelingsreëls, insluitend boulyne, hoogte en omvangbepenkings wat op die betrokke sone van toepassing is, moet voldoen;
- (c) dat die totale vloeroppervlakte daarvan nie kleiner as 30 m² sal wees nie en nie 120 m² sal oorskry nie;
- (d) die materiale, buite-afwerkings en argitektoniese styl van die tweede wooneenheid aanpas by die bestaande wooneenheid;
- (e) dat dit nie 'n hoogte van 4 m vanaf die natuurlike grondvlak oorskry nie;
- (f) dat die Munisipaliteit voldoende vermoë het om munisipale dienste daaraan te verskaf;
- (g) dit nie 'n nadelige impak op bewaringswaardige geboue, geboukomplekse of straataansigte sal hê nie; en
- (h) dat die aansoeker 'n eenmalige grootmaatdiensteheffing, soos van tyd tot tyd deur die Munisipaliteit bepaal, betaal.

(4) Tensy anders bepaal in die goedkeuring van die vergunning van die Munisipaliteit vir 'n dubbele wooneenheid:

- (a) sal beide wooneenhede in 'n dubbele wooneenheid so ontwerp word dat die voorkoms die van 'n groot enkelwoonhuis sal wees. Beide wooneenhede mag 'n grondvlak hê of een eenheid mag op die grondvlak wees en die ander op die verdieping daarop;
- (b) mag die aansoeker verplig word om 'n diensteheffing, soos van tyd tot tyd deur die Munisipaliteit bepaal, te betaal.

(5) Die Munisipaliteit mag minimum onderverdelingsareas en maksimum digtheidratio's vir aangeduide areas bepaal as 'n vereiste by die oorweging van die goedkeuring van bouplanne vir 'n tweede wooneenheid of by die goedkeuring van 'n dubbele wooneenheid.

(6) 'n Tweede wooneenheid of een wooneenheid van 'n dubbele wooneenheid mag nie afsonderlik vervreem word kragtens die Wet op Deeltitels, 1986, (Wet No. 95 van 1986) nie en sal nie as genoegsame motivering dien vir die Munisipaliteit om die onderverdeling van 'n grondeenheid wat 'n tweede wooneenheid bevat, goed te keur nie.

Verhuring van kamers

76. 'n Eienaar of bewoner van 'n woonhuis, mag kamers aan loseerders verhuur, onderworpe aan die volgende voorwaardes:

- (a) die dominante gebruik van die woonhuis of eenheid, moet vir die doeleindes van verblyf en akkommodasie van 'n enkelgesin wees;
- (b) die eienaar van die woonhuis moet op die perseel woon;
- (c) nie meer as vyf loseerders per eiendom word toegelaat nie;
- (d) elke kamer wat verhuur word, sal 'n ingang binne die woonhuis hê; en
- (e) geen selfbediening-akkommodasie word toegelaat nie en geen kookfasiliteite, behalwe ketels, mag in loseerders se kamers voorsien word nie.

Beroepsbeoefening

77. 'n Eienaar of bewoner van 'n wooneenheid mag 'n beroepsbeoefeningspraktik onderneem, onderhewig aan die voorwaardes vervat in subparagrafe (a) tot (r). Waar goedkeuring vir 'n

beroepsbeoefeningspraktyk verleen word, sal sodanige vergunning onderhewig aan die onderstaande voorwaardes toegestaan word, tensy anders bepaal in die goedkeuringsvoorwaardes:

- (a) die dominante gebruik van die woonhuis of eenheid sal die verblyf en akkommodasie van 'n enkelgesin wees;
- (b) die beroepsbeoefening moet duidelik sekondêr tot die gebruik van die wooneenheid vir woondoelindes wees en mag nie die residensiële karakter van die wooneenheid of erf soos van die aangrensende straat of strate gesien, op enige wyse verander nie;
- (c) waar die beroepsbeoefeningspraktyk onderneem sal word op 'n eiendom wat onder die jurisdiksie van 'n huiseienaarsvereniging val, sal die skriftelike toestemming van sodanige huiseienaarsvereniging verkry word voordat die beroepsbeoefening 'n aanvang neem;
- (d) die maksimum vloeroppervlakte wat vir residensiële besigheidsdoelindes gebruik mag word, mag nie meer as 25% van die vloeroppervlakte van die wooneenheid beslaan nie, terwyl hierdie spasie nie meer as 40 m² mag wees nie;
- (e) die ekonomiese aktiwiteit mag nie tot gevolg hê dat meer as twee werknemers in diens geneem word nie, en die werknemer(s) mag nie 'n beroep as sodanig op die perseel beoefen nie;
- (f) geen gedeelte van die huis en geen huisbewoning sal vir doeleindes van 'n skadelike besigheid, risiko-aktiwiteit, of die verkoop van alkoholiese drank aangewend word nie;
- (g) die ekonomiese bedryf mag nie die aanhou en teel van diere, ingesluit voëls en vee vir kommersiële doeleindes, insluit nie;
- (h) die ekonomiese bedryf mag nie 'n steurnis in die radio- of televisie-ontvangs in die onmiddellike omgewing van die wooneenheid veroorsaak nie;
- (i) die uitstal van goedere vir die publiek, hetsy in vensters of elders, word nie toegelaat nie;
- (j) geen advertensiebord, anders as 'n enkele onbeligte bord of kennisgewing wat nie oor die straat uitsteek nie, en wat nie 2 000 cm² in grootte oorskry nie, sal toegelaat word nie. Sodanige bord sal slegs die naam, telefoonnommer en beroep van die bewoner aandui;
- (k) nie meer as een kommersiële voertuig, wat nie 3 500 kg bruto massa oorskry nie, mag vir die beroepsbeoefening gebruik word nie, met dien verstande dat 'n voertuig wat uitsluitlik deur die bewoner as privaatvoertuig gebruik word, nie as 'n kommersiële voertuig geag sal word nie;
- (l) die gereelde parkering of berging van kleiner voertuie wat vir die vervoer van goedere, materiale, passasiers, of andersins gebruik word, word nie toegelaat nie, tensy dit in die aansoeker se eie naam geregistreer is of aan *bona fide*-besoekers behoort en slegs gedurende sodanige besoek;
- (m) die ekonomiese bedryf mag nie 'n verkeervolume veroorsaak wat teenstrydig is met die normale verkeervloei van die plek waar die woonhuis of eenheid geleë is nie;
- (n) parkeerplekke op die perseel vir kliënte en personeel, mag deur die Munisipaliteit tot sy bevrediging vereis word;
- (o) geen produkte, goedere of voorraad wat verband hou met die beroep, mag buite 'n gebou op die perseel geberg word nie;
- (p) die Munisipaliteit mag die kantoorure van die beroepsbeoefeningspraktyk bepaal;
- (q) die beoefening van 'n beroep in die enkel residensiële, inkrementele behuising-, landbou- of kleinhoewe-sone verleen nie besigheidsregte aan die perseel nie, en,
- (r) in gevalle waar klagtes deur die Munisipaliteit ontvang word aangaande die wyse waarop die regte uitgeoefen word is die volgehoue uitoefening van bogenoemde regte onderhewig aan die goedkeuring van die Munisipaliteit.

Gaste-akkommodasie

78. (1) Tensy die goedkeuring anders aandui, is 'n vergunning vir gaste-akkommodasiegebruik aan die volgende voorwaardes onderhewig:

- (a) die dominante gebruik van die eiendom moet die verblyf en akkommodasie van 'n enkelgesin bly;
- (b) die eienaar en/of bestuurder van die akkommodasie moet op die perseel woon;
- (c) nie meer as 12 kamers per grondeenheid sal vir slaapkamer-akkommodasie vir betalende gaste of loseerders gebruik word nie en nie meer as 24 gaste of loseerders mag te enige tyd van verblyf of maaltye voorsien word nie. Die

Munisipaliteit sal in die gebruiksvrugning die maksimum aantal kamers en gaste wat geakkommodeer mag word, aandui;

- (d) geen selfsorg-akkommodasie mag verskaf word nie en geen kookfasiliteite, behalwe ketels, mag in die gastekamers voorsien word nie;
- (e) 'n konferensiefasiliteit mag slegs met die uitdruklike toestemming van die Munisipaliteit toegelaat word;
- (f) maaltye mag slegs aan gaste of loseerders wat van die verblyf gebruik maak, voorsien word;
- (g) geen advertensiebord, anders as 'n enkele onbeligte bord of kennisgewing wat nie oor die straat uitsteek nie, sal aangebring word nie. Sodanige bord sal nie 2 000 cm² in oppervlak oorskry nie en geen kommersiële advertensie sal daaraan geheg wees nie.

(2) Die vrugning vir gaste-akkommodasie sal gegee word onderhewig aan die goedkeuring van 'n terreinontwikkelingsplan, waarop minstens die plasing van bestaande en voorgestelde geboue, in- en uitgange, parkeerplekke en die oprittoegang, aangedui is.

Dagsorgsentrusms

79. Tensy die goedkeuring anders aandui, is 'n vrugning vir dagsorgsentrum-gebruik aan die volgende voorwaardes onderhewig:

- (a) nie meer as 15 kinders sal terselfdertyd by die sentrum ingeskryf wees nie;
- (b) minstens een toilet en een handwasbak sal vir die gebruik van die kinders beskikbaar gemaak word;
- (c) 'n minimum binne- en buitespeelarea sal soos volg voorsien word:
 - (i) 1,8 m² binne-speelruimte per kind, waarvan nie meer as een derde 'n toegemaakte veranda mag wees nie;
 - (ii) 4,5 m² buite-speelruimte per kind, wat van enige openbare straat afgekamp is;
- (d) die dienste wat aangebied word sal hoofsaaklik dagsorg en opvoedkundig en nie medies van aard wees nie;
- (e) die diens sal nie buite die ure van 06:00 en 18:00 aangebied word nie;
- (f) die dominante gebruik van die woonhuis sal die verblyf en akkommodasie van 'n enkelgesin bly;
- (g) die Munisipaliteit moet tevrede wees dat die op- en aflaaireëlings voldoende is en nie onbehoorlike verkeersopeenhopings in die onmiddellike omgewing sal veroorsaak nie.

Huiswinkels

- 80.** Tensy die goedkeuring anders aandui, is 'n vergunning vir huiswinkel-gebruik aan die volgende voorwaardes onderhewig:
- (a) die omvang en ligging van die kleinhandelkomponent sal duidelik op 'n plan aangedui word en sal nie 25 m² of 50% van die totale vloeroppervlakte van die wooneenheid, welke ookal die kleinste is, oorskry nie (uitgesluit 'n toilet, kleedkamer en stoorkamer);
 - (b) benewens die huiswinkel, moet die eiendom 'n woonhuis bevat wat deur die eienaar van die winkel bewoon word;
 - (c) enige nuwe struktuur, of veranderinge aan die bestaande woning of buitegeboue, moet aan die residensiële karakter van die area voldoen;
 - (d) die besigheidsaktiwiteite mag nie van 'n karavaan of vraghouer bedryf word nie;
 - (e) nie meer as drie persone, die bewoner van die huis ingesluit, word toegelaat om by kleinhandel-aktiwiteite op die perseel betrokke te wees nie;
 - (f) die besigheidsaktiwiteit mag slegs plaasvind tydens die ure deur die Munisipaliteit vasgestel;
 - (g) slegs een onbeligte bord of kennisgewing, wat nie 2 000 cm² in grootte oorskry nie, wat slegs die naam van die eienaar, naam van die besigheid en die aard daarvan aandui, mag vertoon word om die huiswinkel te adverteer;
 - (h) die volgende word nie in 'n huiswinkel toegelaat nie:
 - (i) verkoop van alkohol of alkoholiese drank;
 - (ii) verkoop of opberg van gas en gashouers;
 - (iii) die verkoop van enige ontlambare middel;
 - (i) die gebruik van verkoopoutomate, video-speletjies en biljartafels word slegs toegelaat indien dit kragtens die vergunningsgoedkeuring toegelaat word;
 - (j) geen voedsel mag op die perseel geproduseer of verwerk word nie;
 - (k) slegs voorafverpakte voedsel van geregistreerde verskaffers, mag op die perseel verkoop word;
 - (l) bederfbare voedselprodukte, moet, indien bevrore, onder -12 °C geberg en uitgestal word en indien verkoel, onder +7 °C;
 - (m) die Munisipaliteit mag parkeerplekke op die perseel na sy bevrediging, vereis;
 - (n) vergunning om 'n huiswinkel te bedryf is van toepassing op bepaalde grond, en is nie aan ander grond oordraagbaar nie;
 - (o) die volgehoue uitoefening van die regte hierbo genoem, is onderhewig aan die goedkeuring van die Munisipaliteit in gevalle waar klagtes deur die Munisipaliteit ontvang word aangaande die wyse waarop die regte uitgeoefen word, en die Munisipaliteit kan goedkeuring herroep.

Vraghouers en verplaasbare geboue

- 81.** (1) Vraghouers en verplaasbare geboue moet aan die ontwikkelingsreëls voldoen, insluitend boulyne, hoogte- en groottebeperkings wat op die spesifieke sone van toepassing is.
- (2) Die Munisipaliteit behou die reg voor om tot hul bevrediging die afskerming, of, indien dit volgens hul oordeel, afbreuk doen aan die aansien van die area, die verwydering van vraghouers en verplaasbare geboue, te gelas.
- (3) Die plasing en gebruik van vraghouers en verplaasbare geboue is onderhewig aan goedgekeurde bouplanne soos in die Nasionale Bouwet, 1977 (Wet No. 103 van 1977) vereis.
- (4) Nie meer as een vraghouer of verplaasbare gebou per eiendom sal in residensiële sones toegelaat word nie.
- (5) Die vloeroppervlak van sodanige vraghouers of verplaasbare geboue mag nie 18 m² oorskry nie.

Huistaverne

- 82.** Tensy die goedkeuring anders aandui, is 'n vergunning vir huistaverne-gebruik aan die volgende voorwaardes onderhewig:
- (a) die totale oppervlak van die huistaverne op die eiendom, insluitend stoorplek, sal nie meer as 40% van die totale vloeroppervlak van die wooneenheid(hede) op die eiendom, of 30 m², welke ookal die kleinste is, beslaan nie;
 - (b) benewens die huistaverne, moet die eiendom 'n wooneenheid bevat wat deur die eienaar of bestuurder van die taverne bewoon word;
 - (c) die huistaverne moet in 'n permanente struktuur geakkommodeer word;
 - (d) die aansoeker moet stappe neem ter bevrediging van die Munisipaliteit om die volgende potensieel negatiewe impakte te mitigeer:
 - (i) visuele impak;
 - (ii) impak van die bouvorm;
 - (iii) impak op die privaatheid van omliggende eiendomme;
 - (iv) geraas;
 - (e) die aansoeker moet voldoende voorsiening maak tot bevrediging van die Munisipaliteit, vir die volgende:
 - (i) parkering en op-en aflaaiplek;
 - (ii) vullisverwydering;
 - (iii) toiletgeriewe;
 - (f) daar moet binne 'n gebou of deur middel van 'n afskorting van die bure of die straat, voorsiening gemaak word vir die berging van alle goedere wat met die taverne te make het;
 - (g) die Munisipaliteit mag die maksimum aantal klante en personeel by die huistaverne, beperk;
 - (h) die Munisipaliteit mag vereis dat strukturele veranderinge aan die eiendom aangebring word vir brand- of gesondheidsredes, asook om te verseker dat die impak van die huistaverne op aangrensende gebruiksregte, geminimaliseer word;
 - (i) die volgende gebruike in 'n huistaverne word verbied tensy dit kragtens die vergunningsgoedkeuring toegelaat word: verkoopoutomate, dobbelmasjiene, videodobbelmasjiene, biljartafels, vermaaklikheidsentrums en diskoteke;
 - (j) 'n dranklisensie sal binne 'n redelike tyd na die toestaan van die vergunning, in ooreenstemming met die toepaslike wetgewing van die Wes-Kaapse Provinsiale Drankraad, verkry moet word. Ingeval die lisensie teruggetrek word of verval, sal die Munisipaliteit se vergunning vir die bedryf van 'n huistaverne, outomaties verval;
 - (k) toestemming om 'n huistaverne te bedryf, is van toepassing op bepaalde grond en kan nie aan ander grond oorgedra word nie;
 - (l) geen eksterne aanduiding van die huistaverne, behalwe een onbeligte bord of kennisgewing aan die muur van die huis of buitegebou, mag van buite sigbaar wees nie en mag nie 2 000 cm² in grootte oorskry nie. Sodanige kennisgewing sal slegs die naam van die eienaar, naam van die besigheid en aard van die onderneming, aandui;
 - (m) geen huistaverne sal toegelaat word waar die naburigheid aan gemeenskapsgebruike soos skole, plekke van aanbidding, ouetehuse, crèche's, openbare oop ruimtes, hospitale, klinieke of biblioteke, na die mening van die Munisipaliteit, waarskynlik 'n negatiewe impak op daardie fasiliteite kan hê nie;
 - (n) besigheid mag slegs bedryf word gedurende die ure wat deur die Munisipaliteit bepaal word.

Bewaring van bome

- 83.** (1) Wanneer 'n aansoek kragtens hierdie Regulasies ingedien word, mag die Munisipale Bestuurder van die aansoeker vereis om 'n plan van die betrokke grondeenheid, waarop enige boom wat nie kragtens Artikel 2(3) van die Wet op die Bewaring van Landbouhulpbronne, 1983 (Wet No. 43 van 1983), as 'n indringerplant in die Wes-Kaap geklassifiseer is nie, aangedui word en wat:
- (a) 'n beskermde boom kragtens Artikel 12 van die Nasionale Bosbouwet, 1998 (Wet No. 84 van 1998) is; of
 - (b) hoër as 6 m is; of
 - (c) 'n boomstam-omtrek van meer as 1,5 m op 'n hoogte van een meter bogronds het.

(2) Die Munisipaliteit mag besluit watter bome as bewarenswaardig geag word en moet dit aandui by die goedkeuring van 'n plan kragtens Subregulasie (1).

(3) Geen persoon mag enige boom waarna as bewaringswaardig verwys word op 'n plan kragtens hierdie Regulasie, beskadig, vernietig of verwyder behalwe met die skriftelike toestemming van die Munisipale Bestuurder wat vooraf verkry is, nie.

Aanhou van diere in residensiële sones

84. (1) Tensy uitdruklik in hierdie Regulasies, of deur skriftelike toestemming van die Munisipaliteit gemagtig, sal geen persoon op enige grond in 'n residensiële sone die volgende aanhou nie:
- (a) enige dier vir besigheidsdoeleindes; of
 - (b) enige beeste, skape, bokke, perde, donkies, varke, inheemse soogdiere of enige wilde diere vir watter doel ookal.

(2) Pluimvee, hase en ander klein diere mag vir huishoudelike, nie-kommersiële doeleindes in residensiële areas aangehou word, onderhewig aan enige Munisipale verordening wat met die aanhou van pluimvee en diere verband hou.

Buite-aansig van geboue

85. Die Munisipaliteit mag van enige persoon wat beoog om 'n gebou of struktuur op te rig, verwag om (bykomend tot enige ander planne en besonderhede wat kragtens enige ander Munisipale Regulasie vereis word), voorstelle met tekeninge of ander voldoende illustrasies van die buite-aansig van die voorgestelde gebou of struktuur, wat besonderhede van die materiale wat gebruik gaan word, insluit, in te dien tot die bevrediging van die Munisipaliteit. Die Munisipaliteit mag sodanige verandering aan die buite-aansig en boumateriale as wat hy nodig ag, vereis.

Gekombineerde-gebruik geboue

86. Waar meer as een primêre en/of vergunningsgebruik in dieselfde gebou in 'n bepaalde sone goedgekeur is, sal die vereistes met betrekking tot vloerfaktor, hoogte en dekking, soos vir die primêre gebruik voorgeskryf, van toepassing wees, en die volgende voorwaardes sal ten opsigte van alle ander grondgebruikbeperkings geld:
- (a) waar die gebruik wat in 'n gekombineerde-gebruik gebou toegelaat word, 'n primêre gebruik in 'n ander sone is, sal die onderhawige gebruik aan dieselfde voorwaardes onderworpe wees, behalwe daardie voorwaardes ten opsigte van die vloerfaktor, hoogte en dekking wat op die primêre gebruik in die ander sone van toepassing is;
 - (b) waar die gebruik wat in 'n gekombineerde-gebruik gebou toegelaat word nie 'n primêre gebruik in 'n ander sone is nie, sal die betrokke gebruik totaal onderworpe wees aan die voorwaardes wat ten opsigte van die primêre gebruik in die sone waar die gebruik toegelaat word, van toepassing is.

Grondbanke en steunstrukture

87. Geen persoon mag, sonder skriftelike toestemming van die Munisipaliteit wat vooraf verkry is, die volgende oprig nie:
- (a) enige grondbank, steunstruktuur, pilaar, hangvloer of enige ander voorwerp wat ten doel het om 'n grondbank of los rotse te keer of 'n reeks sodanige voorwerpe, wat veroorsaak dat die grondvloer van 'n gebou meer as 2,0 m bo die bestaande grondvlak styg nie;
 - (b) 'n grondbank of steunstruktuur, hetsy deel van 'n gebou al dan nie, wat hoër as 2,0 m bo die bestaande grondvlak is nie;
 - (c) 'n reeks grondbanke of steunstrukture wat saam meer as 2,0 m bo die bestaande grondvlak uitsteek nie, tensy 'n gelyke area van minstens 3,0 m breed tussen opeenvolgende grondbanke of steunstrukture vir elke 2,0 m gesamentlike hoogte, geïnkorporeer word.

Dakbasisstasie en uitsaaitoring as primêre gebruik

88. 'n Dakbasisstasie of uitsaaitoring wat as 'n primêre gebruik ingevolge hierdie Regulasies opgerig mag word, sal onderhewig wees aan enige relevante vereistes van die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet No. 107 van 1998).

Dakbasisstasie en uitsaaitoring as vergunningsgebruik

89. (1) 'n Aansoek vir die oprig van 'n dakbasisstasie of uitsaaitoring as 'n vergunningsgebruik, sal nie die aansoeker vrystel van voldoening aan die vereistes van die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet No. 107 van 1998) nie.

(2) Die Munisipaliteit kan die volgende inligting vereis wanneer 'n aansoek vir 'n vergunning vir die oprigting van 'n dakbasisstasie of uitsaaitoring oorweeg word:

- (a) 'n liggingsplan van die voorgenome perseel, waarop die erfnummer, straatadres, huidige sone van die perseel, en die grondgebruike van die betrokke en omliggende eiendomme aangedui word;
- (b) inligting omtrent die soort voorgestelde antenna of telekommunikasie infrastruktuur, insluitend 'n dimensionele plan van die struktuur in verhouding tot die grense van die perseel, 'n voor- en sy-aansig van die struktuur op skaal, onder meer enige ander geboue of strukture op die perseel, en voorgestelde beligting van die struktuur;
- (c) in die geval van 'n aansoek om 'n gedeelde perseel, die totale beraamde radiofrekwensie-uitsendingsvlakke vir die algehele installasie;
- (d) 'n terreinontwikkelingsplan, insluitend voorgenome mitigasiemaatreëls; en
- (e) indien die Munisipaliteit dit vereis, 'n visuele impakassessering van die voorstel, insluitend fotografiese materiaal, ten einde die voorstel behoorlik te evalueer.

(3) Indien die aansoeker nie die grondeienaar is nie, moet die aansoeker 'n behoorlik uitgevoerde volmag deur die eienaar, wat die aansoeker magtig om die aansoek te bring, indien.

(4) Indien die beoordeling van die potensiële impak van die oprigting of aanpassing van dakbasisstasie of uitsaaitoring of die verandering van die uitsaaifrekwensie daarvan op die omgewing of erfenisbron kragtens provinsiale of nasionale wetgewing vereis word, moet die Munisipaliteit 'n afskrif van enige omgewings- of erfenisimpakverslag oorweeg voor hy kan besluit of die aansoek om 'n vergunningsgebruik in gevolg hierdie Regulasie toegestaan gaan word al dan nie.

(5) Indien geen impakstudie kragtens provinsiale of nasionale wetgewing vereis word nie, mag die Munisipaliteit van die aansoeker vereis om inligting aangaande tegnies-gangbare alternatiewe persele of strukture voor te lê en te motiveer waarom gedeelde gebruik by sodanige persele of strukture nie voorgestel is nie.

Antennas, dakbasisstasies en uitsaaitorings wat buite diens gestel is

90. (1) Die eienaar of operateur van 'n antennastelsel, dakbasisstasie of uitsaaitoring wat buite diens gestel is, moet:

- (a) alle infrastruktuur wat met die antennastelsel, dakbasisstasie of uitsaaitoring verband hou, verwyder; en
- (b) die perseel na sy oorspronklike toestand, of 'n toestand wat vir die Munisipaliteit aanvaarbaar is, herstel.

(2) Indien die eienaar of operateur versuim om aan (a) en (b) hierbo te voldoen, mag die Munisipaliteit die antennastelsel, dakbasisstelsel of uitsaaitoring en meegaande infrastruktuur verwyder en die perseel herstel op die onkoste van die eienaar of operateur.

Huishoudelike satellietkottel-antennastelsels

91. (1) Huishoudelike satellietkottel-antennastelsels wat op die grond aangebring is, moet sodanig geplaas word dat dit die minimum visuele impak op die omliggende gebied het.

(2) Huishoudelike satellietkottel-antennastelsels wat aan die kant van 'n gebou aangebring word, moet:

- (a) sodanig geplaas word dat dit nie van die openbare straat of omliggende area sigbaar is nie; of
- (b) argitektonies afgeskerm word om die visuele impak op die omliggende eiendomme en die openbare straat te minimaliseer.

(3) Huishoudelike satellietkottel-antennastelsels wat op die dak van 'n gebou aangebring word, moet:

- (a) so ver prakties moontlik van die kant van die gebou aangebring word; of

- (b) argitektonies afgeskerm word om die visuele impak op die omliggende eiendomme en die openbare straat, te minimaliseer.

(4) Satellietskotel-antennastelsels moet 'n eenkleurige, nie-glans skakering van roomkleur, naaswit, beige, donkergroen, swart of grys, wees.

Aftree-oord

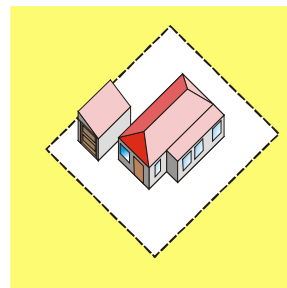
92. Die goedkeuring van bouplanne vir 'n aftree-oord is onderworpe aan die volgende voorwaardes:
- (a) elke eenheid in die oord moet aan 'n persoon wat 50 jaar oud of ouer is, behoort en bewoon word deur minstens een persoon wat 50 jaar oud of ouer is, en
 - (b) die volle omvang van versorging- en ontspanningsfasiliteite moet as deel van die aftree-oord voorsien word tot die bevrediging van die Munisipaliteit.

DEEL VYF: SONES

HOOFSTUK 9: ENKEL RESIDENSIEEL

Verwysing

93. Daar mag na die Enkel Residensiële sone as "ER" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in geel aangedui word.



Doel van die sone

94. (1) Die doel van die enkel residensiële sone is:

- (a) om gesonde, veilige en aangename woonomstandighede aan gesinne wat in afsonderlike wooneenhede bly, te verskaf; en
- (b) om beperkte geleenthede aan tuisgebaseerde ekonomiese aktiwiteite toe te laat, op voorwaarde dat die algemene karakter en bevalligheid van die sone nie nadelig geraak word nie.

Beleidsriglyne

95. (1) By oorweging van aansoeke om vergunningsgebruike in hierdie sone, moet die Munisipaliteit na alle goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en ander statutêre planne verwys, om te verseker dat hierdie gebruike geskik geleë is.

(2) Informele behuising word nie in hierdie sone toegelaat nie. Vir informele behuising word voorsiening gemaak in die Inkrementele Behuisingsone, sowel as 'n oorlegsonne om die hersonering van sulke gebiede na hierdie sone te fasiliteer, sodra die informele behuising voldoen aan die vereistes van formele behuising.

Grondgebruike in die sone

96. (1) Die volgende gebruike word in hierdie sone toegelaat:

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Woonhuis • Beroepsbeoefening • Tweede wooneenheid • Stedelike landbou 	<ul style="list-style-type: none"> • Dagsorgsentrum • Gaste-akkommodasie • Dubbele wooneenheid • Huiswinkel • Huistaverne

(2) Die Munisipaliteit mag die gebruik van 'n woonhuis of wooneenheid vir selfsorg-akkommodasie vir besoekers toelaat, op voorwaarde dat sodanige gebruik nie onbehoorlike steurnis in die buurt veroorsaak nie. Die deurlopende gebruik van die eenheid vir selfsorg-akkommodasie sal afhanklik wees van die goedkeuring van die Munisipaliteit in die geval dat klagtes aangaande die manier waarop hierdie regte uitgeoefen word, ontvang word, en die Munisipaliteit kan sodanige regte op hul diskresie herroep, of as alternatief, voorwaardes wat die gebruik van die eiendom vir selfsorg-akkommodasie beheer, daar te stel.

Ontwikkelingsreëls

97. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls geld in hierdie sone:

Netto erf-grootte	Maksimum dekking	Maksimum hoogte	Straatboulyn	Syboulyne			Agterste boulyne
				Gemiddelde breedte* van minder as 13 m: 1,0 m vanaf een sygrens en nul vanaf die ander	Gemiddelde breedte van 13 m – 20 m: 1,5 m	Gemiddelde breedte van meer as 20 m: 2,0 m	
Minder as of gelyk aan 150 m ²	80%	8,0 m vanaf die hoogste punt van die natuurlike grondvlak direk langs die gebou. Waar die gebou op 'n helling gebou word, mag die gebou op geen punt 10 m gemeet vanaf die natuurlike grondvlak direk langs die punt oorskry nie.	1,0 m	Gemiddelde breedte* van minder as 13 m: 1,0 m vanaf een sygrens en nul vanaf die ander	Gemiddelde breedte van 13 m – 20 m: 1,5 m	Gemiddelde breedte van meer as 20 m: 2,0 m	1,0 m
Groter as 150 m ² maar nie meer as 250 m ² nie	75%		2,0 m				2,0 m
Groter as 250 m ² maar nie meer as 500 m ² nie	60%		2,5 m		2,0 m		
Groter as 500 m ²	50%		Gemiddelde diepte van minder as 20 m: 3,0 m	Gemiddelde diepte van 20 m of meer: 4,0 m	Gemiddelde breedte van minder as 20 m: 1,5 m	Gemiddelde breedte van 20 m of meer: 2,0 m	2,0 m

(2) Vir buitegeboue wat gebruik word vir die stalling van voertuie is die sy- en agterboulyn 1,5 m waar die boulyne hierbo meer beperkend is.

Boulyn

98. Desnieteenstaande die bepalings van Regulasie 97, word 'n 5,0 m straatboulyn vereis waar die straatgrens aan 'n geproklameerde pad grens.

Beperkte onderverdelingsareas

99. 'n Soneringskaart mag areas binne hierdie sone aandui waar onderverdelings nie toegelaat sal word, tensy die netto area van elke eenheid daardeur geskep en enige oorblywende gedeelte wat as Enkel Residensiële gesoneer moet word, nie kleiner is as die minimum grootte wat in die soneringskaart voorgeskryf is, nie.

Maksimum digtheid

100. (1) 'n Soneringskaart mag gebiede binne hierdie sone aandui waar 'n maksimum digtheid vir 'n grondeenheid, area of buurt, voorgeskryf word en geen ontwikkeling wat tot gevolg sal hê dat hierdie maksimum digtheid oorskry sal word, sal toegelaat word nie.

(2) Geen grondeienaar of okkupeerder van grond, mag die maksimum digtheid wat deur die soneringskaart voorgeskryf word, oorskry nie.

* Die gemiddelde breedte van die eiendom word gemeet deur die lengte van die straatgrens en die agterste grens bymekaar te tel en deur twee te deel.

Venster- en deurplasings

101. (1) Enige muur van 'n gebou wat 'n venster of deur bevat, wat direk op die sy- of agterste grens uitkyk, sal minstens 1,0 m van daardie grens geplaas word.

(2) Bykomend tot Subregulasie (1) sal die Regulasies met betrekking tot brandbeskerming soos vervat in die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1977 (Wet No. 103 van 1997) soos gewysig, van toepassing wees.

Opvang van reënwater

102. (1) Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n persoon wat aansoek doen dat grond in hierdie sone gesoneer of hersoneer word, voldoende maatreëls tref vir die opvang van reënwater.

(2) Indien die Munisipaliteit 'n voorwaarde met betrekking tot die opvang van reënwater instel:

- (a) moet die Munisipaliteit die plasing van die bergingsfasiliteit goedkeur; en
- (b) mag die afskerming van sodanige fasiliteite na bevrediging van die Munisipaliteit vereis word;

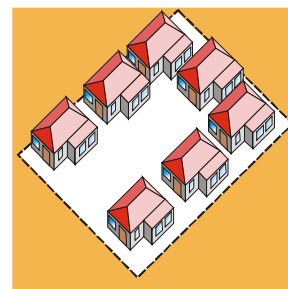
Hernubare energiebronne

103. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n persoon wat aansoek doen dat grond in hierdie sone gesoneer of hersoneer word, gebruik maak van hernubare energiebronne, soos sonverhittingspanele, in die ontwikkeling en gebruik van die eiendom, of dat appaarte geïnstalleer word, wat gemik is op energiebesparing in die ontwikkeling van die eiendom, na bevrediging van die Munisipaliteit.

HOOFSTUK 10: MEDIUMDIGTHEID RESIDENSIEEL

Verwysing

104. Daar mag na die Mediumdigtheid Residensiële sone as "MDR" verwys word en die sone sal op die soneringskaart in geel met swart arsering aangedui word.



Doel van die sone

105. Die doel van die sone is:
- om mediumdigte residensiële ontwikkeling, soos groepsbehuising of dorpsuiskemas, te bevorder en te reguleer; en
 - om te verseker dat daar voldoende voorsiening gemaak word vir oop ruimtes, gemeenskapsfasiliteite, verkeersvloei en parkering.

Beleidsriglyne

106. Die ontwerp van die wooneenhede, gemeenskaplike ruimtes en sirkulasie-gebiede moet 'n harmonieuse argitektoniese eenheid skep en aandag moet aan estetika, stedelike ontwerp en terreinuitleg gegee word.

Grondgebruik in die sone

107. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> Groepsbehuising Dorpsuise Aftree-oord Beroepsbeoefening 	<ul style="list-style-type: none"> Institusionele gebou Dubbele wooneenheid Woonstelle

Ontwikkelingsreëls

108. Die volgende ontwikkelingsreëls sal in hierdie sone geld:

Maksimum totale digtheid	Maksimum hoogte	Straatboulyn	Sy- en agterste boulyne	Motorhuise
40 wooneenhede per hektaar, met dien verstande dat die Munisipaliteit tevrede is dat omgewings-, estetiese, beplannings- of topografiese aangeleenthede voldoende aangespreek is	8,0 m vanaf die hoogste punt van die natuurlike grondvlak direk langs die gebou. Waar die gebou op 'n helling gebou word, mag die gebou op geen punt meer as 10 m gemeet vanaf die natuurlike grondvlak direk langs die punt oorskry nie.	4,0 m langs eksterne paaie, 0 m langs interne paaie, tensy 'n meer beperkende boulyn nodig is om verkeersvloei te akkommodeer	0 m, op voorwaarde dat geen deure of vensters toegelaat word nie. 2,0 m vanaf eksterne sy- en agterste grense.	0 m van die interne straatgrens en 4,0 m van die eksterne grens, met dien verstande dat 2 parkeervlakke op die perseel voorsien word.

Boulyne

109. Desnieteenstaande die bepalings van Regulasie 108, word 'n 5,0 m straatboulyn vereis waar die straatgrens aan 'n geproklameerde pad grens.

Oop ruimte

110. (1) Elke wooneenheid moet toegang hê tot 'n buite-leefarea, wat private, openbare of gemeenskaplike oop ruimtes insluit, maar wat paaie, dienserwe en parkeerareas uitsluit.

(2) 'n Minimum buite-leefarea van 25 m² of 25% van die vloeroppervlak van die eenheid, welke ookal die grootste is, moet op die erf waarop die wooneenheid geleë is, voorsien word en 'n minimum van 50 m² per wooneenheid sal as openbare of gemeenskaplike oop ruimte binne die mediumdigte perseel voorsien word. Sirkulasieruimte by wyse van interne paaie en sypaadjies mag 50% van sodanige gemeenskaplike oop ruimte beslaan.

(3) Waar geen onderskeid getref word tussen openbare of gemeenskaplike oop ruimtes en buite leefareas wat vir elke erf voorsien is nie, moet die oop ruimte-vereistes deur 'n gekombineerde oop ruimte van 100 m² per wooneenheid in die meduimdigte perseel, vervang word. Sirkulasieruimte in die vorm van interne paaie en sypaadjies mag 50% van sodanige gemeenskaplike ruimte beslaan.

(4) Buite-leefareas moet in 'n vorm wat nie die 2:1 verhouding (lengte tot breedte) oorskry nie en wat na die oordeel van die Munisipaliteit effektief gebruik kan word as oop ruimte, voorsien word.

(5) Motorhuise en motorafdakke moet by die berekening van die vloeroppervlak vir die doeleindes van bepaling van die grootte van die buite-leefarea, buite rekening gelaat word.

(6) 'n Terreinuitlegplan tot bevrediging van die Munisipaliteit moet opgestel word.

Agterplaas

111. (1) 'n Agterplaas moet vir elke wooneenheid voorsien word, of 'n gemeenskaplike agterplaas mag aan verskeie eenhede voorsien word.

(2) Agterplase moet 'n voldoende grootte hê om wasgoedlyne te akkommodeer en moet deur 'n muur afgeskerm word van die gemeenskaplike area, tot bevrediging van die Munisipaliteit.

Breedte van interne paaie

112. Die minimum breedte van die interne padreserwe is 6,0 m, maar die Munisipaliteit mag 'n groter padreserwe vereis indien dit van mening is dat die lengte van die pad of die padgebruik dit regverdig.

Nabyheid van meduimdigte residensiële skemas

113. Die Munisipaliteit sal nie die vestiging van 'n addisionele meduimdigte behuisingskema langs, of naby, 'n bestaande meduimdigte behuisingskema goedkeur nie, tensy, na hul mening, aan die volgende voorwaardes voldoen is:

- (a) geen meduimdigte behuisingskemas mag groter as 2,0 ha wees nie;
- (b) voldoende voorsiening buite die mure rondom die addisionele skema gemaak is vir terreinuitleg, hetsy op die meduimdigte behuisingsperseel, in die padreserwe, of op openbare oop ruimte in die omgewing daarvan;
- (c) enige grensmure of heinings tussen die addisionele perseel en 'n openbare straat, moet sodanig ontwerp en opgerig word dat dit voldoende visuele kontak tussen daardie perseel en die openbare straat toelaat; en
- (d) 'n plan wat die voorsiening van openbare fasiliteite, insluitend gemeenskapsfasiliteite, openbare strate, oop ruimtes en openbare vervoervereistes, koördineer, moet tot bevrediging van die Munisipaliteit, opgestel word.

Minimum grootte van eiendom

114. Die minimum grootte van eiendomme waarvoor aansoek vir hersonering en onderverdeling in hierdie sone gedoen mag word, is 2500 m², tensy 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk 'n alternatiewe riglyn voorskryf.

Terreinontwikkelingsplan

115. (1) Die Munisipaliteit mag van 'n persoon wat aansoek doen vir sonering of hersonering na hierdie sone, vereis om 'n terreinontwikkelingsplan vir goedkeuring deur die Munisipaliteit, in te dien.

(2) Die Munisipaliteit:

- (a) mag vereis dat wysigings aan die terreinontwikkelingsplan gemaak word om kwessies aangaande toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste en ander kwessies wat relevant is tot bereiking van die doel en oogmerke van die sone en die Soneringskema aan te spreek; maar
- (b) mag nie 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van hierdie sone, of voorwaardes vir goedkeuring van hersonering, onredelik weier nie.

(3) Die Munisipaliteit mag vereis dat enige ontwikkeling in die sone omhein moet word in 'n styl wat pas by die argitektoniese styl van die ontwikkeling en mag weier dat enige materiaal wat deur die Munisipaliteit as ongewens beskou word as omheining, toegelaat word.

Huiseienaarsvereniging

116. Die Munisipaliteit mag van die ontwikkelaar van 'n mediumdigte behuisingskema vereis om:
- (a) voor oordrag van die onderverdeelde dele, 'n huiseienaarsvereniging te stig, wat elke erf insluit; en
 - (b) die grondwet van sodanige huiseienaarsvereniging aan die Munisipaliteit vir goedkeuring voor te lê.

Beroepsbeoefening

117. (1) Beroepsbeoefening mag in hierdie sone uitgeoefen word, met dien verstande dat:
- (a) die eienaar die toestemming van 'n relevante huiseienaarvereniging verkry het, en
 - (b) die Munisipaliteit te enige tyd voorwaardes mag oplê wat meer beswarend is as die voorwaardes wat in Deel Vier van hierdie Regulasies vervat is.

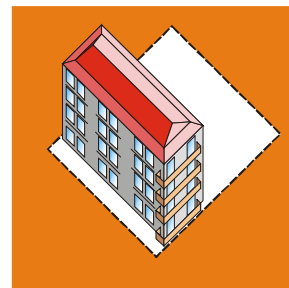
HOOFSTUK 11: HOËDIGTHEID RESIDENSIEEL

Verwysing

118. Daar mag na die Hoëdigtheid Residensiële sone as "HDR" verwys word en die sone moet in oranje op die soneringskaart aangedui word.

Doel van die sone

119. Die doel van hierdie sone is om vir hoëdigtheid residensiële ontwikkeling, soos woonstelle, voorsiening te maak. Beperkte gemengde-gebruik ontwikkeling mag met die toestemming van die Munisipaliteit, toegelaat word.



Beleidsriglyne

120. Daar moet daarop gelet word dat hierdie sone bepaalde liggingsvereistes, soos die nabyheid van openbare vervoer, geriewe en sosio-ekonomiese geleenthede, soos moontlik voorgeskryf deur die relevante strategiese planne van toepassing op die perseel.

Grondgebruik in die sone

121. (1) Die volgende gebruike word in hierdie sone toegelaat:

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Woonstelle • Groepsbehuising • Dorpshuise • Aftree-oord • Beroepsbeoefening • Residensiële gebou 	<ul style="list-style-type: none"> • Besigheid op die grondvloer • Gaste-akkommodasie • Institusionele gebou • Hotel • Vergaderplek • Onderrigplek • Woonhuis • Dubbele wooneenheid • Dakbasisstasie

(2) Waar persele vir die lewering van persoonlike dienste soos 'n skoonheidsalon by 'n hotelontwikkeling ingesluit word, mag die vloeroppervlakte vir sodanige doeleindes nie 10% van die totale vloeroppervlakte van die hotel oorskry nie.

(3) Die steunstruktuur of toerustingkamer van 'n dakbasisstasie wat nie deel van die gebou is nie, mag nie meer as 2,5 m verby die bokant van die gebou steek nie.

Ontwikkelingsreëls

122. Die volgende ontwikkelingsreëls sal op geboue in hierdie sone van toepassing wees:

Vloerfaktor	Maksimum dekking	Maksimum hoogte	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
2.5	50%	12 m vanaf die hoogste punt van die natuurlike grondvlak direk langs die gebou. Waar die gebou op 'n helling gebou word, mag die gebou op geen punt 15 m gemeet vanaf die natuurlike grondvlak direk langs die punt oorskry nie.	5,0 m	4,5 m of helfte van die hoogte van die gebou, welke ookal meer beperkend is

Oop ruimte

- 123.** (1) Elke woonstelblok, residensiële gebou of hotel in hierdie sone moet toegang tot 'n buite-leefarea op die grondeenheid hê, welke leefarea private of gemeenskaplike oop ruimtes insluit, maar paaie, agterplase en parkeerareas uitsluit.
- (2) 'n Minimum buite-leefarea van 15% van die totale erf grootte moet voorsien word en sodanige buite-leefarea moet redelike afmetings hê en geleë wees om inwoners in staat te stel om dit vir ontspanning te gebruik.
- (3) Die Munisipaliteit mag 'n verslapping van die oop ruimte vereistes oorweeg, indien daar na sy mening voldoende toeganklike oop ruimte redelik naby die perseel geleë is.
- (4) Waar die Munisipaliteit 'n verslapping van die oop ruimte vereistes kragtens Subregulasie (3) toestaan, is hy by magte om 'n redelike heffing te vereis as 'n bydrae tot die ontwikkeling en onderhoud van openbare oop ruimtes.

Minimum grootte van eiendom

- 124.** Die minimum grootte van eiendomme waarvoor aansoek vir hersonering in hierdie sone gedoen mag word, is 1000 m².

Terreinontwikkelingsplan

- 125.** Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan na sy bevrediging ingedien moet word, met dien verstande dat:
- (a) die Munisipaliteit wysigings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om aangeleenthede soos toegang, parkering, argitektoniese vorm, stadsontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste en soortgelyke sake, aan te spreek; en
 - (b) die Munisipaliteit nie 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van die perseel, of met die voorwaardes vir hersonering, onredelik sal afkeur nie.

Huiseienaarsvereniging

- 126.** (1) Die Munisipaliteit mag vereis dat die ontwikkelaar van enige perseel in hierdie sone, voor oordrag van dele van die ontwikkeling, 'n huiseienaarsvereniging stig.
- (2) Die grondwet van sodanige huiseienaarsvereniging moet aan die Munisipaliteit voorgelê word vir goedkeuring.

Groepshuise, dorpshuise, aftree-oord

- 127.** Die ontwikkelingsreëls wat op die Mediumdigte Residensiële sone van toepassing is, is op dorpshuise, groepshuise en aftree-oorde in hierdie sone van toepassing.

Institusionele gebou, onderrigplek, vergaderplek

- 128.** Die ontwikkelingsreëls, insluitend parkeervereistes wat op 'n institusionele gebou, onderrigplek of vergaderplek in die Publieke en Sosiale Sone van toepassing is, sal ook op hierdie sone van toepassing wees. Indien sodanige gebruik egter binne 'n gebou is wat ook woonstelle bevat, sal die dekkings-, hoogte- en boulynevereistes vir woonstelle van toepassing wees.

Beroepsbeoefening

- 129.** Beroepsbeoefening mag in hierdie sone beoefen word, met dien verstande:
- (a) dat die eienaar toestemming van 'n relevante huiseienaarsvereniging verkry het; en
 - (b) dat die Munisipaliteit te enige tyd voorwaardes mag oplê wat meer beperkend is as die voorwaardes wat in Deel Vier van hierdie Regulasies gestel word.

Winkel

- 130.** Die Munisipaliteit mag toestem dat 'n winkel op die grondvloer van 'n woonstelblok ingesluit word, op voorwaarde dat die totale verhuurbare area van die winkel, nie 50 m² of 25% van die vloeroppervlakte van die grondvloer in beslag neem nie, welke ookal die kleinste is.

HOOFSTUK 12: LANDGOEDBEHUISING

Verwysing

131. Daar mag na die Landgoedbehuisingsone as "LB" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in oranje met swart arsering aangedui word.

Doel van die sone

132. Die doel van die sone is om 'n hoë mate van plooibaarheid aan lae tot mediumdigte residensiële projekte te gee, wat perseel-gebonde kontroles verg. Die sone omvat nie 'n vakansieoord nie, maar is veral geskik vir residensiële behuising wat deur 'n huiseienaarsvereniging reguleer word met toegangsbeheer en gekoördineerde ontwerpvereistes, soos gholflandgoedere.



Beleidsriglyne

133. Ten einde stedelike kruip te verhoed, is dit noodsaaklik dat hierdie sone slegs binne die stedelike grens toegelaat word.

Grondgebruik binne die sone

134. Die volgende gebruike word in hierdie sone toegelaat:

Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Wooneenheid • Aftree-oord • Openbare oop ruimte • Private oop ruimte • Groepshuise • Beroepsbeoefening 	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel • Restaurant • Vermaaklikheidsplek • Konferensiefasiliteit • Dakbasisstasie

Ontwikkelingsreëls

135. (1) Die Munisipaliteit mag voorwaardes met betrekking tot gebruik van grond en geboue, digtheid, hoogte, dekking, uitleg, ontwerp, oop ruimte, terreinuitleg, parkering, toegang en omgewingsbestuur, voorskryf.
- (2) 'n Bevredigende terreinontwikkelingsplan moet aan die Munisipaliteit voorgelê word.
- (3) 'n Bevredigende grondwet van die huiseienaarsvereniging, waaraan alle huiseienaars in die sone behoort, moet aan die Munisipaliteit voorgelê word.
- (4) Bevredigende argitektoniese riglyne en 'n stelsel van argitektoniese beheer, moet aan die Munisipaliteit voorgelê word.
- (5) 'n Bevredigende omgewingsbestuurplan moet aan die Munisipaliteit voorgelê word.
- (6) Die grondeenheid moet ooreenkomstig die terreinontwikkelingsplan, argitektoniese riglyne, en omgewingsbestuurplan, soos deur die Munisipaliteit goedgekeur en tot bevrediging van die Munisipaliteit, ontwikkel word.

Liggingsvereistes

136. By oorweging van hersonering van 'n grondeenheid na hierdie sone, moet die Munisipaliteit enige relevante vooruitbeplanningsbeleid wat op stedelike kruip gerig is, in ag neem, veral ten opsigte van die ligging van die grond met betrekking tot 'n stedelike grens.

HOOFSTUK 13: INKREMENTELE BEHUISING

Verwysing

137. Daar mag na die Inkrementele Behuisingsone as "IB" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in mosterdgeel aangedui word.



Doel van die sone

138. Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir die opgradering van behuising vanaf informele na formele nedersettings. In erkenning van die realiteite van arm en gemarginaliseerde gemeenskappe, is die ontwikkelingsreëls nie beperkend nie en werkskepping in die sone word aangemoedig. Sodra opgradering van 'n area die gepaste vlak, soos deur die Munisipaliteit bepaal, bereik het, word daar voorsien dat hierdie sone na 'n Enkel Residensiële of 'n ander sone, hersoneer word.

Grondgebruike in die sone

139. (1) Die volgende gebruikte word in hierdie sone toegelaat:

Primêre gebruikte	Vergunningsgebruikte
<ul style="list-style-type: none"> • Woonhuis • Tweede wooneenheid • Beroepsbeoefening • Huiswinkel • Skuiling • Stedelike landbou 	<ul style="list-style-type: none"> • Gaste-akkommodasie • Huistaverne • Dagsorgsentrum • Dubbele wooneenheid • Onderrigplek

(2) Desnieteenstaande die gebruikte in Subregulasie (1), mag die bewoner van enige woonhuis, tweede wooneenheid, of skuiling, sodanige eenheid vir sosiale, opvoedkundige, godsdienstige, beroepsbeoefening of sake-onderneming gebruik, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- (a) die dominante gebruik van die eiendom sal residensieel bly; en
- (b) die onderhawige gebruik sal nie die bevaligheid van die buurt beïnvloed nie.

Ontwikkelingsreëls

140. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls is op geboue in hierdie sone van toepassing:

Maksimum dekking	Maksimum hoogte	Straat-boulyn	Syboulyne	Agterste boulyne
80%	8,0 m vanaf die hoogste punt van die natuurlike grondvlak direk langs die gebou. Waar die gebou op 'n helling gebou word, mag die gebou op geen punt 10 m, gemeet vanaf die natuurlike grondvlak direk langs die punt, oorskry nie.	1,0 m	Indien die Munisipaliteit tevrede is dat voldoende brand-beskeringsmaatreëls bestaan, mag 'n gebou 'n nul syboulyn hê, op voorwaarde dat daar minstens 'n 1,0 m boulyn aan die ander kant is en dat die gesamentlike afstand tussen twee strukture op aangrensende erwe 2,0 m is. Indien die Munisipaliteit van mening is dat daar onvoldoende brandbeskeringsmaatreëls is, moet die syboulyne aan albei kante 1,0 m van die grens wees. Waar 'n gebou nader as 1,0 m van die sygrens opgerig word, sal geen deure of vensters in die betrokke muur toegelaat word nie.	Die agterste boulyn is 1,0 m, maar indien 'n midblokriool geïnstalleer is, mag die Munisipaliteit 'n 2,0 m boulyn vereis.

(2) Vir buitegeboue wat gebruik word vir die stalling van voertuie en wat van 'n oprolgaragedeur gebruik maak, is die straatboulyn 0 m.

Parkering en toegang

141. Parkering in die sone sal ooreenkomstig die volgende tabel voorsien word:

Gebruik van grond of gebou	Parkeervereiste
Skuiling	Geen parkering vereis nie
Woonhuis, tweede wooneenheid, beroepsbeoefening, gaste-akkommodasie, huistaverne	Een parkeerplek indien die Munisipaliteit dit vereis
Onderrigplek, plek van aanbidding, huiswinkel	Soos deur die Munisipaliteit vereis

HOOFSTUK 14: SAKE

Verwysing

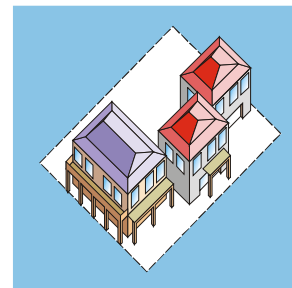
142. Daar mag na die Sakesone as "SS" verwys word en die sone moet in blou op die soneringskaart aangedui word.

Doel van die sone

143. Die sone maak voorsiening vir die vestiging van gemengde gebruike in sakekerns en langs hoofroetes.

Grondgebruik in die sone

144. (1) Die volgende gebruike word in hierdie sone toegelaat:



Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Sakepersele • Woonstelle (met dien verstande dat sodanige woonstelle slegs bo grondvloer toegelaat sal word waar dit aangrensend is aan die straatgrens) • Openbare parking • Vermaaklikheidsplek • Restaurant • Hotel • Gimnasium • Begrafnisondernemer • Dakbasisstasie 	<ul style="list-style-type: none"> • Pakhuis • Plek van aanbidding • Gaste-akkommodasie • Residensiële gebou • Diensonderneming • Drankwinkel • Supermark • Dobbeltasjien • Pornografiese vermaakbesigheid • Onderrigplek • Vergaderplek • Uitsaaitoring

(2) Waar 'n eiendom in die sone twee straatgrense het, mag woonstelle op die grondvloer aan een van die twee straatgrense voorsien word, en die Munisipaliteit sal besluit op watter een van die straatgrense woonstelle opgerig mag word.

(3) Waar 'n perseel vir die lewering van persoonlike dienste soos 'n skoonheidsalon ingesluit word in 'n hotelontwikkeling, mag die vloeroppervlakte wat vir sodanige doeleindes gebruik word nie 10% van die totale vloeroppervlakte van die hotel oorskry nie.

Ontwikkelingsreëls

145. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls is op geboue in hierdie sone van toepassing:

Vloerfaktor	Dekking	Hoogte	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
2.0	100%	16 m vanaf die hoogste punt van die natuurlike grondvlak direk langs die gebou. Waar die gebou op 'n helling gebou word, mag die gebou op geen punt 20 m gemeet vanaf die natuurlike grondvlak direk langs die punt oorskry nie.	0 m	0 m, op voorwaarde dat geen deure, vensters, ventilering of ander openinge aangebring is nie. Waar 'n sy- of agterste grens van 'n gebou in die sone aan 'n residensiële sone grens, sal die sy- of agterste boulyn 3,0 m van die kant van die grens langs die residensiële sone wees.

(2) Die Munisipaliteit mag die vereiste vir 'n 3,0 m syboulyn waar 'n sakeperseel 'n residensiële perseel begrens, verslap, in omstandighede waar sodanige residensiële eiendom geleë is in 'n area wat duidelik geormerk is vir toekomstige sakegebruike in 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

Oorhang van baldakyn en balkonne

146. (1) Die Munisipaliteit mag vereis, en toelaat dat 'n baldakyn of balkon oor die straatgrens hang, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- (a) die baldakyn sal nie nader as 500 mm aan 'n vertikale vlak deur die sypaadjierandvlak of voorgenome sypaadjierandvlak, oorhang nie;
- (b) geen gedeelte van die baldakyn sal minder as 3 m bo die sypaadjie wees nie.

(2) Die Munisipaliteit mag meer beperkende vereistes ten opsigte van die afmetings, ontwerp en materiale van die baldakyn of balkon voorskryf.

Oorhang van geboue oor die straatgrens

147. Desnieteenstaande die straatboulyn, mag die Munisipaliteit toelaat dat 'n gebou oor die straatgrens hang, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- (a) die oorhang mag nie die breedte van die sypaadjie binne die padreserwe, of 3,0 m oorskry nie, welke afstand ookal die kleinste is;
- (b) die grondvloer van die uitsteking sal uitsluitlik as 'n openbare wandelpad, met of sonder 'n kolonnade, gebruik word;
- (c) die oorhang sal minstens 2,8 m vryhoogte bo die vlak van die sypaadjie bied;
- (d) die vloeroppervlakte van die addisionele verdieping wat oor die grondvloervlak van die oorhang gebou mag word, sal nie by die berekening van die maksimum vloeroppervlakte in berekening gebring word nie; en
- (e) die eienaar moet 'n oorskrydingsooreenkoms met die Munisipaliteit aangaan.

Straathoeke

148. Die Munisipaliteit mag vereis dat die eienaar van 'n gebou wat op 'n straathoek wat die Munisipaliteit as belangrik ag, opgerig gaan word, argitektoniese kenmerke insluit wat visuele fokus op die straathoek vestig en wat die belang van voetgangerbeweging om die hoek, beklemtoon. Sodanige eienskappe kan gebou-afkappings, onderdak-arkades, pleine of ander elemente bevat.

Fasades

149. Die Munisipaliteit mag vereistes ten opsigte van die fasades van geboue in hierdie sone op grondvloervlak daarstel met die doel om voldoende deursigtigheid en fisiese openinge te verskaf, wat na sy mening nodig is vir 'n aktiewe straatlandskap.

Afskerming

150. Die Munisipaliteit mag vereis dat:

- (a) enige deel van die stuk grond wat vir die berging of laai van goedere gebruik word, met 'n gepaste baksteenmuur, betonmuur of terreinuitleg, omhein word;
- (b) enige eksterne diens- of toerusting-area wat deur 'n gebou vereis word, hetsy op die dak, kant of grond, moet voldoende afgeskerm word en sodanige skerm sal met betrekking tot materiale, kleur, vorm en grootte, met die gebou geïntegreer word, tot bevrediging van die Munisipaliteit.

Terreinontwikkelingsplan

151. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan ingedien word, met dien verstande dat:

- (a) die Munisipaliteit nie onredelikerwys 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van hierdie sone, sal afkeur nie; en
- (b) die Munisipaliteit mag vereis dat wysigings aan die terreinontwikkelingsplan aangebring word om kwessies aangaande toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste, of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

Vergaderplek, onderrigplek, plek van aanbidding

152. Die ontwikkelingsreëls, insluitend die toegang- en parkeervereistes wat in die Publieke en Sosiale Sone van toepassing is, geld ook in hierdie sone.

Visuele impakstudie

153. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n visuele impakstudie, wat fotografiese materiaal insluit, tot hul bevreëdiging ingedien word.

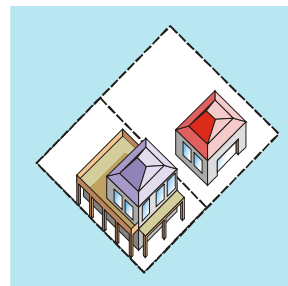
HOOFSTUK 15: PLAASLIKE SAKE

Verwysing

154. Daar mag na die Plaaslike Sakesone verwys word as "PS" en die sone moet op die soneringskaart in blou met swart arsering, aangedui word.

Doel van die sone

155. Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir gemengde gebruike in plaaslike sakekerns en langs besige paaie, asook geriefswinkels.



Grondgebruike in die sone

156. (1) Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Sakepersele • Woonstelle • Openbare parking • Restaurant • Dakbasisstasie 	<ul style="list-style-type: none"> • Diensonderneming • Plek van aanbidding • Vergaderplek • Onderrigplek • Vermaak • Begrafnisondernemer • Gaste-akkommodasie • Residensiële gebou • Hotel • Drankwinkel • Uitsaaitoring

(2) Waar 'n perseel vir die lewering van persoonlike dienste soos 'n skoonheidsalon ingesluit word in 'n hotelontwikkeling, mag die vloeroppervlakte wat vir sodanige doeleindes gebruik word nie 10% van die totale vloeroppervlakte van die hotel oorskry nie.

Ontwikkelingsreëls

157. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls sal op geboue in die sone van toepassing wees:

Vloerfaktor	Dekking	Hoogte	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
0.8	75%	8,0 m vanaf die hoogste punt van die natuurlike grondvlak direk langs die gebou. Waar die gebou op 'n helling gebou word, mag die gebou op geen punt 12 m gemeet vanaf die natuurlike grondvlak direk langs die punt, oorskry nie.	0 m	0 m, op voorwaarde dat geen deure, vensters, ventilering of ander openinge aangebring is nie. Waar 'n sy- of agterste grens van 'n gebou in die sone aan 'n residensiële sone grens, sal die sy- of agterste boulyn 3,0 m van die kant van die grens langs die residensiële sone wees.

(2) Die Munisipaliteit mag die vereiste vir 'n 3,0 m syboulyn waar 'n sakeperseel 'n residensiële perseel begrens, verslap, in omstandighede waar sodanige residensiële eiendom geleë is in 'n area wat duidelik geormerk is vir toekomstige sake gebruik in 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

Oorhang van baldakyn en balkonne

- 158.** (1) Die Munisipaliteit mag vereis, en toelaat dat 'n baldakyn of balkon oor die straatgrens hang, onderhewig aan die volgende voorwaardes:
- die baldakyn sal nie nader as 500 mm aan 'n vertikale vlak deur die sypaadjierandvlak of voorgenome sypaadjierandvlak, oorhang nie;
 - geen gedeelte van die baldakyn sal minder as 3,0 m bo die sypaadjie wees nie;
- (2) Die Munisipaliteit mag meer beperkende vereistes ten opsigte van die afmetings, ontwerp en materiale van die baldakyn of balkon voorskryf.

Oorhang van geboue oor die straatgrens

- 159.** Desnieteenstaande die straatboulyn, mag die Munisipaliteit toelaat dat 'n gebou oor die straatgrens hang, onderhewig aan die volgende voorwaardes:
- die oorhang mag nie die breedte van die sypaadjie binne die padreserwe, of 3,0 m oorskry nie, welke afstand ookal die kleinste is;
 - die grondvloer van die oorhang sal uitsluitlik as 'n openbare wandelpad, met of sonder 'n kolonnade, gebruik word;
 - die oorhang sal minstens 3,0 m vryhoogte bo die vlak van die sypaadjie bied;
 - die vloeroppervlakte van die addisionele verdieping wat oor die grondvloervlak van die oorhang gebou mag word, sal nie by die berekening van die maksimum vloeroppervlakte in berekening gebring word nie; en
 - die eienaar moet 'n oorskrydingsooreenkoms met die Munisipaliteit aangaan.

Straathoeke

- 160.** Die Munisipaliteit mag vereis dat die eienaar van 'n gebou wat op 'n straathoek wat die Munisipaliteit as belangrik ag, opgerig gaan word, argitektoniese kenmerke insluit wat visuele fokus op die straathoek vestig en wat die belang van voetganger-beweging om die hoek, beklemtoon. Sodanige eienskappe kan gebou-afkappings, onderdak-arkades, pleine of ander elemente bevat.

Fasades

- 161.** Die Munisipaliteit mag vereistes ten opsigte van die fasades van geboue in hierdie sone op grondvloervlak daarstel met die doel om voldoende deursigtigheid en fisiese openinge te verskaf, wat na sy mening nodig is vir 'n aktiewe straatlandskap.

Afskerming

- 162.** Die Munisipaliteit mag vereis dat:
- enige deel van die grondeenheid wat vir die berging of laai van goedere gebruik word, met 'n baksteen- of betonmuur of gepaste terreinuitleg, omhein word;
 - enige eksterne diens- of toerustingarea wat deur 'n gebou vereis word, hetsy op die dak, kant of grond, voldoende afgeskerm word en sodanige skerm sal met betrekking tot materiale, kleur, vorm en grootte, met die gebou geïntegreer word, tot bevrediging van die Munisipaliteit.

Terreinontwikkelingsplan

- 163.** Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan ingedien word, met dien verstande dat:
- die Munisipaliteit nie onredelikerwys 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van hierdie sone, sal afkeur nie; en
 - die Munisipaliteit mag vereis dat wysigings aan die terreinontwikkelingsplan aangebring word om kwessies aangaande toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste, of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

Vergaderplek, onderrigplek, plek van aanbidding

- 164.** Die ontwikkelingsreëls, insluitend die toegangs- en parkeervereistes wat in die Publieke en Sosiale Sone van toepassing is, geld ook in hierdie sone.

HOOFSTUK 16: DIENSSAKE

Verwysing

165. Daar mag na die Dienssakesone as "DS" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in blou-pers aangedui word.

Doel van die sone

166. Die doel van die sone is om vir die oorgangsgebied tussen sake en industriële gebruike, en veral die dienssektor, motorherstelwerkdienste en lae-impak, klein industrieë en vervaardiging, fabriekswinkels en pakhuisse, voorsiening te maak.



Grondgebruik in die sone

167. Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Ligte industrie • Diensonderneming • Motorherstelwerkgarage • Sakepersele • Pakhuise • Openbare parkering • Vermaaklikheidsplek • Restaurant • Gimnasium • Dakbasisstasie 	<ul style="list-style-type: none"> • Plek van aanbidding • Onderrigplek • Skrootwerf en herwinningsgebou • Woonstelle (bo grondvloer) • Vervoergebruik • Pornografiese vermaakbesigheid • Uitsaaitoring

Ontwikkelingsreëls

168. Die volgende ontwikkelingsreëls sal op geboue in die sone van toepassing wees:

Vloerfaktor	Dekking	Hoogte	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
1.5	75%	8,0 m	5,0 m	Sien hieronder

Syboulyne

169. (1) Waar 'n buitemuur met materiaal met 'n brandweerstand van een uur opgerig word, geen openinge bevat nie en aan 'n ander diens- of industriesone grens, word 'n 0 m syboulyn toegelaat, op voorwaarde dat die boulyn aan die ander kant minstens 1,0 m is.

(2) Indien die grondeenheid nie aan 'n diens- of industriesone grens nie, of geen brandbestande muur soos hierbo beoog, opgerig is nie, moet die syboulyn 3,0 m wees.

Agterste boulyn

170. (1) Geen gebou mag nader as 3,0 m aan die agterste boulyn opgerig word nie.

(2) In gevalle waar die gebou tot by beide sygrense strek en daar geen ander wyse is om toegang tot die agterkant van die gebou te kry anders as deur die gebou nie, moet minstens een opening in die buitemuur van die gebou voorsien word en sodanige opening sal van outomatiese brandluike voorsien word tot bevrediging van die Munisipaliteit.

Grensmure

171. Waar die grondeenheid 'n gemeenskaplike grens met 'n ander eenheid het wat nie dieselfde gesoneer is nie, mag die Munisipaliteit vereis dat 'n 1,8 m hoë muur op daardie grens tot die Munisipaliteit se bevrediging opgerig word.

Afskerming

172. Die Munisipaliteit mag vereis dat enige deel van die perseel wat vir die berging of laai van goedere gebruik word, bevredigend afgeskerm word deur middel van 'n baksteen- of betonmuur.

Omgewingsbestuursplan

173. Geen aktiviteit wat die berging van skadelike stowwe op die perseel behels, sal toegelaat word nie, tensy 'n risikobeheer- en voorkomingsplan deur die Munisipaliteit goedgekeur is nie.

Terreinontwikkelingsplan

174. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan ingedien word, met dien verstande dat:
- (a) die Munisipaliteit nie onredelikerwys 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van hierdie sone, sal afkeur nie; en
 - (b) die Munisipaliteit mag vereis dat wysigings aan die terreinontwikkelingsplan aangebring word om kwessies aangaande toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste, of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

Vergaderplek, onderrigplek, plek van aanbidding

175. Die ontwikkelingsreëls, insluitend die toegang- en parkeervereistes, wat in die Publieke en Sosiale Sone van toepassing is, geld ook in hierdie sone.

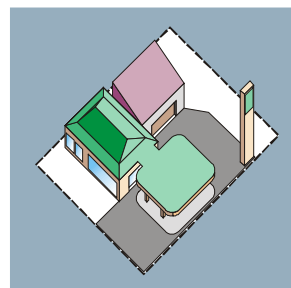
HOOFSTUK 17: DIENSSTASIE

Verwysing

176. Daar mag na die Diensstasiesone as "D" verwys word en dit moet op die soneringskaart in blou-pers met grys arsering aangedui word.

Doel van die sone

177. Die doel van die sone is om geleenthede vir vulstasies, diensstasies, motorherstelwerke en fasiliteite daarmee geassosieer, te skep. Hierdie sone bevat spesifieke vereistes ten opsigte van voertuigtoegang en kan potensieel negatiewe impakte op die aangrensende gebied hê.



Grondgebruik in die sone

178. Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Diensstasie • Dakbasisstasie 	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant • Motorherstelwerkgarage • Winkel • Uitsaaitoring

Ontwikkelingsreëls

179. Die volgende ontwikkelingsreëls sal op geboue in die sone van toepassing wees:

Vloerfaktor	Dekking	Hoogte	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
1.0	75%	8,0 m	3,0 m	0 m, op voorwaarde dat geen deure, vensters, ventilering of ander openinge aangebring is nie. Waar 'n sy- of agterste grens van 'n gebou in die sone aan 'n residensiële sone grens, sal die sy- of agterste boulyn 3,0 m van die kant van die grens langs die residensiële sone wees

Perseeltoegangsvereistes

180. (1) Die totale breedte van voertuigkruisings mag, waar dit die straatgrens kruis, nie 10 m oorskry nie.
- (2) 'n Muur van minstens 100 mm dik en 200 mm hoog moet op die straatgrens tussen verskillende voertuigkruisings aangebring word. Die muur sal die grens volg, tensy die eiendom andersins omhein is.
- (3) Die voertuigkruisings moet tot twee per perseel beperk word, tensy die totale lengte van die straatgrens 30 m oorskry, in welke geval een bykomende voertuigkruising toegelaat word.
- (4) By die punt waar dit die straatgrens kruis, mag die voertuigkruising nie nader as:
- 30 m aan die kruising van 'n geproklameerde pad of enige pad met soortgelyke status wees nie;
 - 30 m wees aan die naaste punt waar verkeer beheer word of dit beoog word om deur 'n verkeerstek of verkeerseiland beheer te word, nie;

- (c) 10 m wees van die hoek van 'n kruising waarna nie hierbo verwys is nie indien sodanige kruising nie afgeplat is nie, of indien wel afgeplat, 5,0 m van die punt waar die afplating die padgrens ontmoet; en
- (d) 1,5 m van 'n sygrens wees nie.

Afskerming

- 181.** Enige deel van die eiendom van 'n diensstasie wat vir motorherstelwerk, berging van motors wat buite werking is, of motoronderdele, leë houers soos oliedromme en verpakkingshouers, of enige ander skroot ookal, gebruik word, moet met 'n 2 m hoë baksteen- of betonmuur tot bevrediging van die Munisipaliteit, afgeskerm word, of in 'n gebou gehou word.

Alternatiewe ontwikkelingsreëls

- 182.** Die Munisipaliteit mag 'n terreinontwikkelingsplan vir 'n voorgenome diensstasie goedkeur in plaas van die ontwikkelingsreëls hierbo uiteengesit, met dien verstande dat:
- (a) die terreinontwikkelingsplan van die voorgenome diensstasie die Munisipaliteit tevrede stel; en
 - (b) die terreinontwikkelingsplan aandui dat voldoende voorsiening gemaak is vir voertuigtoegang, risikobeheer van brandstofpompe en brandstofbergingsareas, afskerming van areas wat vir die berging van motors wat buite werking is, leë houers soos oliedromme of enige ander skroot, en dat enige visuele of operasionele steurnis vir aangrensende eiendomme, geminimaliseer is.

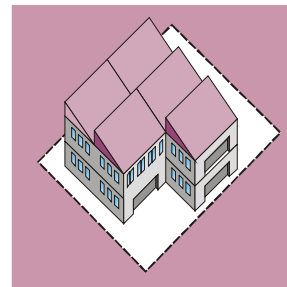
HOOFSTUK 18: INDUSTRIE

Verwysing

183. Daar mag na die Industriesone verwys word as "I" en die sone moet op die soneringskaart in rooi-pers aangedui word.

Doel van die sone

184. Die doel van die sone is om voorsiening te maak vir alle vorme van industrie, behalwe skadelike industrie. Addisionele gebruike word toegelaat om sodanige industrie te ondersteun, sowel as gebruike wat redelikerwys in sodanige sone geakkommodeer kan word, aangesien hulle buite normale kantoorure opereer.



Grondgebruik in die sone

185. (1) Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Ligte industrie • Diensonderneming • Pakhuis • Openbare parking • Motorherstelwerkgarage • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring 	<ul style="list-style-type: none"> • Plek van aanbidding • Vergaderplek • Onderrigplek • Wooneenheid sekondêr tot industrie • Begrafnisondernemer • Vervoergebruik • Restaurant • Paneelklopper- en spuitverwerke • Vermaaklikheidsplek • Winkel • Skrootwerf en herwinningsgebou • Akwakultuur

(2) Die grondgebruike van 'n industrie of diensonderneming mag die verkoop van goedere wat geheel of gedeeltelik op die eiendom vervaardig is, insluit, sowel as ander goedere wat die Munisipaliteit toelaat, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- (a) die totale vloeroppervlakte wat vir verkope gebruik word, sal nie 10% van die totale vloeroppervlakte van alle geboue op die perseel oorskry nie; en
- (b) ander goedere wat verkoop word wat nie op die perseel vervaardig word nie, moet verband hou met die goedere wat geheel of gedeeltelik op die perseel vervaardig word.

Ontwikkelingsreëls

186. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls sal op geboue in die sone van toepassing wees:

Vloerfaktor	Dekking	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
2.0	75%	3,0 m	Sien hieronder

(2) Die Munisipaliteit mag 'n hoogtebeperking vir spesifieke grondeenhede in die sone bepaal.

Syboulyne

187. (1) Waar 'n buitemuur met materiaal met 'n brandweerstand van een uur opgerig is, geen openinge bevat nie en aan 'n ander diens- of industriesone grens, word 'n 0 m syboulyn toegelaat, op voorwaarde dat die boulyn aan die ander kant van dieselfde eiendom minstens 1,0 m is.
 (2) Indien die grondeenheid nie aan 'n diens- of industriesone grens, of geen brandbestande muur soos hierbo beoog, opgerig is nie, sal die syboulyn 3,0 m wees.

Agterste boulyn

188. Geen gebou sal nader as 3,0 m van die agterste grens gebou word nie.

Grensmure

189. Waar die grondeenheid 'n gemeenskaplike grens met 'n ander eenheid het wat nie dieselfde gesoneer is nie, mag die Munisipaliteit vereis dat minstens 'n 1,8 m hoë muur op daardie grens tot die Munisipaliteit se bevrediging opgerig word.

Afskerming

190. Die Munisipaliteit mag vereis dat enige deel van die grondeenheid wat vir die berging of laai van goedere gebruik word, met 'n bevredigende baksteen- of betonmuur omhein word.

Behuising aanvullend tot die industrie en pakhuis

191. Die Munisipaliteit mag 'n vergunning toestaan vir die verblyf van werknemers van 'n industrie of pakhuis op die perseel, op voorwaarde dat nie meer as een wooneenheid met 'n maksimum vloeroppervlakte van 70 m² verskaf word nie, en indien die Munisipaliteit tevrede is dat bepalinge aangaande buite-ruimte, boulyne en diensareas, voldoende aangespreek is. Die Munisipaliteit moet veral verseker dat sodanige eenhede nie 'n beduidende negatiewe impak op die omliggende gebruike het nie.

Vergaderplek, plek van aanbidding, onderrigplek

192. Die ontwikkelingsreëls, insluitend die toegangs- en parkeervereistes wat in die Publieke en Sosiale Sone van toepassing is, geld ook in hierdie sone.

Omgewingsbestuurplan

193. Geen aktiwiteit wat die berging van skadelike stowwe op die perseel behels, sal toegelaat word nie, tensy 'n risikobeheer- en voorkomingsplan deur die Munisipaliteit goedgekeur is.

Terreinontwikkelingsplan

194. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan ingedien word, met dien verstande dat:

- (a) die Munisipaliteit nie onredelikerwys 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van hierdie sone, sal afkeur nie; en
- (b) die Munisipaliteit mag vereis dat wysigings aan die terreinontwikkelingsplan aangebring word om kwessies aangaande toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste, of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

HOOFSTUK 19: SKADELIKE INDUSTRIE

Verwysing

195. Daar mag na die Skadelike Industriesone verwys word as "SI" en die sone moet op die soneringskaart in rooi-pers met swart arsering aangedui word.

Doel van die sone

196. Die doel van die sone is om voorsiening te maak vir industrieë wat met skadelike materiale werk met betrekking tot uitlaatgasse, reuk of afvalstowwe, rioolberging, rioolverwydering, of vir enige ander rede wat as sodanig geag word en wat 'n hoë risiko van brand of ongelukke inhou.



Beleidsriglyne

197. Hierdie sone moet nie naby residensiële areas of plekke wat op 'n daaglikse basis groot getalle mense aantrek, soos 'n taxi-staanplek of skool, toegelaat word nie.

Grondgebruike in die sone

198. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruikes
<ul style="list-style-type: none"> • Skadelike bedryf • Paneelklopper- en spuitverfonderneming • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Diensonderneming • Pakhuis • Openbare parking • Winkel • Stortingsterrein • Skrootwerf en herwinningsgeboue • Krematorium • Akwakultuur

Ontwikkelingsreëls

199. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls is op geboue in hierdie sone van toepassing:

Vloerfaktor	Dekking	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
2.0	75%	5,0 m	10 m

- (2) Die Munisipaliteit mag 'n hoogtebeperking vir spesifieke grondeenhede in hierdie sone vasstel.

Grensmure

200. Waar die grondeenheid 'n gemeenskaplike grens deel met 'n ander eenheid wat nie dieselfde gesoneer is nie, mag die Munisipaliteit vereis dat 'n 1,8 m hoë muur op daardie grens opgerig word tot die Munisipaliteit se bevrediging.

Afskerming

201. Die Munisipaliteit mag vereis dat enige deel van die grondeenheid wat vir die berging of laai van goedere gebruik word, met 'n bevredigende baksteen- of betonmuur omhein word.

Omgewingsbestuurplan

202. Geen aktiwiteit wat die berging van skadelike stowwe op die perseel behels, sal toegelaat word nie, tensy 'n risikobeheer en voorkomingsplan deur die Munisipaliteit goedgekeur is nie.

Terreinontwikkelingsplan

- 203.** Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan ingedien word, met dien verstande dat:
- (a) die Munisipaliteit nie onredelikerwys 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van hierdie sone, sal afkeur nie; en
 - (b) die Munisipaliteit mag vereis dat wysigings aan die terreinontwikkelingsplan aangebring word om kwessies aangaande toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste, of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

HOOFSTUK 20: MYNBOU

Verwysing

204. Daar mag na die Mynbousone as "M" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in rooi-pers met swart kruisarsering aangedui word.

Doel van die sone

205. Die doel van die sone is om vir die ontginning van minerale en grondstowwe en beperkte verwante besighede, voorsiening te maak.

Grondgebruike in die sone

206. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:



Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Mynbou • Dakbassisstasie • Uitsaaitoring 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Skadelike bedryf

Aansoekvereistes

207. (1) By aansoek om hersonering na 'n Mynbousone, moet die eienaar voldoende bewyse aan die Munisipaliteit lewer dat die voorgenome onderneming aan nasionale en provinsiale statutêre voorskrifte wat op mynbou van toepassing is, voldoen, insluitend maar nie beperk nie tot:

- (a) die permitte en lisensies wat ooreenkomstig die Wet op die Ontwikkeling van Minerale en Petroleumbronne, 2002 (Wet No. 28 van 2002) vereis word;
- (b) die magtigings of vrystellings wat ooreenkomstig die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet No. 107 van 1998), vereis word.

(2) Enige hersoneringaansoek na Mynbou moet 'n uiteensetting van die maatreëls wat ingestel is om veiligheids- en omgewingskwessies aan te spreek, bevat. Dit sluit die volgende in, maar is nie daartoe beperk nie:

- (a) beheer van dreinerings, sedimentasie en erosie;
- (b) bewaring van natuurlike plant- en dierhabitate;
- (c) beskerming van oppervlak- en ondergrondse water;
- (d) bewaring van die grondbolaag;
- (e) afvalverwydering;
- (f) voorsiening vir die restourasie en hergebruik van die perseel;
- (g) voorsiening vir geraas en visuele afskerming;
- (h) voorsiening vir swaar verkeer en voertuie op paaie;
- (i) voorsiening vir 'n gefaseerde program van ondernemings en verantwoordelikhede om die omgewingsherstelsvereistes aan te spreek.

(3) In oorweging van die aansoek om industriële aktiwiteite in hierdie sone te onderneem, sal besondere oorweging geskenk word aan die potensiële steurnis of risiko van sodanige aktiwiteit op die omliggende area en persone of gemeenskap.

Terreinontwikkelingsplan

208. 'n Terreinontwikkelingsplan wat tot die bevrediging van die Munisipaliteit is, moet by die Munisipaliteit ingedien word.

Bedryfsvereistes

209. (1) 'n Persoon wat 'n mynboubedryf onderneem moet:

- (a) die Munisipaliteit inlig aangaande enige seisoenale, tydelike of permanente staking van mynbou-aktiwiteite;
- (b) verseker dat dreinerings en afloop van water, asook die waterloop na aanliggende eiendomme, nie vermeerder nie;

- (c) voldoende stofbeheer op die perseel, tot bevrediging van die Munisipaliteit, toepas; en
- (d) die toestemming van die Munisipaliteit verkry vir alle vragvervoerretes vir voertuie en toerusting voordat dit gebruik mag word.

(2) Die Munisipaliteit mag sodanige bykomende vereistes en ontwikkelingsreëls toepas soos dit nodig ag.

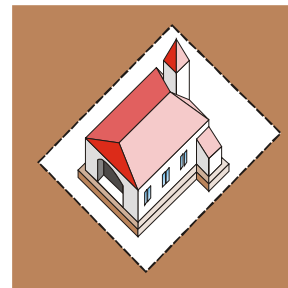
HOOFSTUK 21: PUBLIEK EN SOSIAAL

Verwysing

210. Daar mag na die Publieke en Sosiale sone as "PS" verwys word en die sone moet in grys op die soneringskaart aangedui word.

Doel van die sone

211. Die doel van hierdie sone is om vir gebruike wat gemik is op die behoeftes van die gemeenskap met betrekking tot opvoeding, godsdien, gesondheid, sosiale interaksie en ontspanning, voorsiening te maak. Sommige van die gebruike verg bloot 'n vergunning van die Munisipaliteit in sones soos sake en dienssake. Waar dit egter geag word dat sodanige gebruike moontlik 'n beduidende impak op die omliggende gebruike mag hê, soos in residensiële gebiede, word hersonering vereis.



Grondgebruike in die sone

212. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Onderrigplek • Plek van aanbidding • Institusionele gebou • Openbare oop ruimte • Stedelike landbou 	<ul style="list-style-type: none"> • Konferensiefasiliteit • Begraafplaas • Woonhuis • Vergaderplek • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring

Ontwikkelingsreëls

213. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls is op geboue in die sone van toepassing:

Tipe Gebou	Vloerfaktor	Maksimum dekking	Maksimum hoogte	Straatboulyn	Sy- en agterste boulyn
Onderrigplek	1.0	60%	8,0 m	10 m	4,5 m
Plek van aanbidding	1.0	60%	8,0 m, met dien verstande dat toringelemente wat ontwerp is om die gebou se belang uit te beeld, hoër mag wees met toestemming van die Munisipaliteit	10 m	4,5 m
Institusionele gebou	1.5	60%	8,0 m	10 m	4,5 m

(2) Waar die Munisipaliteit vergunning gee vir die woonhuis van 'n godsdiensteier, sal die ontwikkelingsreëls vir die enkel residensiële sone van toepassing wees.

Terreinontwikkelingsplan

214. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan ingedien word, met dien verstande dat:

- (a) die Munisipaliteit nie onredelikerwys 'n terreinontwikkelingsplan wat ooreenstem met die ontwikkelingsreëls van hierdie sone, sal afkeur nie; en
- (b) die Munisipaliteit mag vereis dat wysigings aan die terreinontwikkelingsplan aangebring word om kwessies aangaande toegang, parkering, argitektoniese

vorm, stedelike ontwerp, terreinuitleg, ingenieursdienste, of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

Omgewingsbestuursplan

215. Die Munisipaliteit mag 'n omgewingsbestuursplan as voorwaarde vir hersonering na bewaringsgebied of na enige van die gebruike hierbo aangedui, vereis.

HOOFSTUK 22: OWERHEIDSGEBRUIK

Verwysing

216. Daar mag na die Owerheidsgebruiksone as "OG" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in rooi aangedui word.

Doel van die sone

217. Die doel van hierdie sone is om voorsiening te maak vir gebruike met betrekking tot alle sferes van regering wat nie gereedelik in enige ander sone pas nie, soos tronke, militêre instellings, elektrisiteitsubstasies, ens. Die algemene beginsel sal egter steeds wees dat grond wat deur enige sferes van regering gebruik word, ooreenkomstig die gebruik en nie eienaarskap daarvan nie, geklassifiseer word. Die sone maak ook voorsiening vir die vermindering van impak van sodanige regeringsgebruike op die omliggende areas.



Grondgebruik in die sone

218. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Owerheidsgebruik • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring 	<ul style="list-style-type: none"> • Soos deur die Munisipaliteit bepaal

Ontwikkelingsreëls

219. (1) Geen struktuur mag in die sone opgerig word sonder dat dit deur die Munisipaliteit geag word versoenbaar te wees met die toelaatbare gebruike in die sone nie.
- (2) Die Munisipaliteit mag die ontwikkelingsreëls vir grondeenhede in hierdie sone bepaal.
- (3) Die Munisipaliteit mag 'n omgewingsbestuursplan vir gebruike en strukture in hierdie sone vereis.

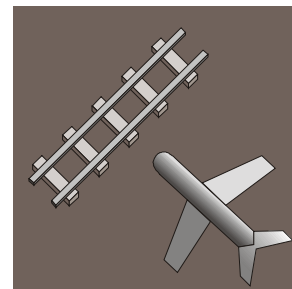
HOOFSTUK 23: VERVOERGEBRUIK

Verwysing

220. Daar mag na die Vervoergebruiksone as "VG" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in donkerbruin aangedui word.

Doel van die sone

221. Die doel van hierdie sone is om grond vir vervoerstelsels te reserveer, uitgesluit privaatpaaie en openbare strate, maar insluitend alle ander vervoerondernemings soos lughawens, heliports, hawens, spoorlyne, busdepots, taxi-staanplekke, kabelkarstasies en wisselaars.



Grondgebruik in die sone

222. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Vervoergebruik • Openbare parkering • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring 	<ul style="list-style-type: none"> • Sakepersele • Restaurant • Pakhuis • Industrie • Diensonderneming • Diensstasie • Vermaaklikheidsplek • Vergaderplek • Institusionele gebou • Motorherstelwerkgarage

Ontwikkelingsreëls

223. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls sal op geboue in die sone van toepassing wees:

Maksimum dekking	Vloerfaktor	Straat-boulyn	Sy- en agterste boulyne
75%	2.0	0 m	0 m, behalwe wanneer dit aan 'n sone grens wat nie 'n vervoergebruik, straat, of parkeersone is nie, in welke geval die boulyn 3,0 m sal wees

(2) Die Munisipaliteit mag 'n hoogtebeperking vir spesifieke grondeenhede in hierdie sone vasstel.

Lugregte en ondergrondse regte

224. Die Munisipaliteit mag toestem tot vergunningsgebruike wat as lugregte bo of as regte ondergronds in hierdie sone ingestel word, met dien verstande dat:

- (a) die Munisipaliteit tevrede is dat strukturele komponente, vryhoogte en bedryfs-eienskappe voldoende is om die veilige en doeltreffende bedryf van die vervoergebruik of openbare parkering, te verseker; en
- (b) 'n ooreenkoms wat die omvang van die regte, eienaarskap en onderhoudsverpligtinge van eiendom wat deur die lug- en/of ondergrondse regte geraak word, tussen die partye voltrek moet wees en deur die Munisipaliteit goedgekeur moet wees.

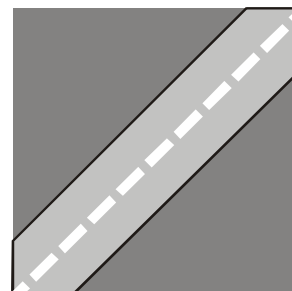
HOOFSTUK 24: STRATE

Verwysing

225. Daar mag na die Straatsone as "S" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in ligbruin aangedui word.

Doel van die sone

226. Die doel van die sone is om vir bestaande of beplande openbare en private paaie en strate voorsiening te maak.



Grondgebruike binne die sone

227. (1) Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Openbare straat • Privaatpad • Openbare parkering • Privaat parkering 	

(2) Die Munisipaliteit mag nutsdienste-strukture in die sone toelaat, mits sodanige dienste nie die verkeersvloei of voetgangerverkeer in die omgewing belemmer nie.

Straatverkopers

228. Die gebruik van die padreserwe in 'n openbare pad vir besigheid deur straatverkopers, smouse of venters, word toegelaat, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- (a) die nakoming van enige toepaslike Munisipale Regulasie met betrekking tot straatverkopers, smouse en venters; en
- (b) die Munisipaliteit mag sodanige gebruik beëindig indien, na hul mening, daar met die verkeersvloei of voetgangerverkeer, of met die bevaligheid van die area, ingemeng word, of sodanige gebruik 'n openbare steurnis veroorsaak.

Konstruksie en berging van materiale

229. Geen persoon sal:

- (a) 'n privaatkruising, brug of duikslot aan of oor 'n openbare straat, bou nie;
- (b) 'n sypaadjie bou of aanlê op 'n openbare straat nie;
- (c) 'n veranda, stoep, muur, trappe of ander uitsteeksel in of oor 'n openbare pad bou nie;
- (d) enige materiale, artikels, boumateriaal of rommel in 'n openbare straat plaas nie, behalwe vir 'n redelike tydperk gedurende die op- of aflaaif of verwydering daarvan, tensy die skriftelike toestemming van die Munisipaliteit verkry is en aan sy vereistes voldoen is nie.

Lugregte en ondergrondse regte

230. Die Munisipaliteit mag toestem tot vergunningsgebruike wat bo of onder die primêre gebruike geïmplementeer word, met dien verstande dat:

- (a) die Munisipaliteit tevrede is dat die strukturele komponente, vryhoogte en bedryfs-eienskappe van sodanige aard is dat dit die veilige en doeltreffende bedryf van die straat, pad of parkering verseker; en
- (b) 'n ooreenkoms wat die omvang van die regte, eienaarskap en onderhoudsverpligtinge wat met die lug- en/of ondergrondse regte verband hou, tussen die partye aangegaan is en deur die Munisipaliteit goedgekeur is.

Voorgestelde openbare straat, straatverbreding en straatsluiting

- 231.** (1) Die Munisipaliteit mag die volgende op die soneringskaart aandui:
- (a) nuwe openbare strate wat hulle beoog om te vestig;
 - (b) openbare strate wat hulle beoog om te verbreed; en
 - (c) openbare strate wat hulle beoog om te sluit.

(2) Sodanige aanduidings is bedoel vir kennisname deur die publiek en om die Munisipaliteit te help om algemene beplannings- en ontwikkelingsbeginsels van die Soneringskema te bereik. Die sonering van die grond verander eers wanneer die nuwe openbare straat, verbreding of straatsluiting kragtens toepaslike wetgewing goedgekeur is en enige ander wetlike prosedures met betrekking tot hersonering nagekom is.

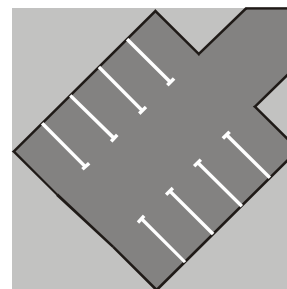
HOOFSTUK 25: PARKERING

Verwysing

232. Daar mag na die Parkeersone verwys word as "P" en die sone moet in ligbruin met swart arsering op die soneringskaart aangedui word.

Doel van die sone

233. Die doel van hierdie sone is om vir die tydelike parkering van werkende motorvoertuie voorsiening te maak ten einde in die parkeervraag te voldoen, met of sonder 'n fooi. Sodanige parkering mag in geboue en in oop parkeerterreine voorsien word en mag private of publieke eiendom wees. Hierdie sone moet gebruik word waar slegs parkering as primêre gebruik vereis word en ander gebruike beperk moet word.



Grondgebruik in die sone

234. Die volgende gebruike word in hierdie sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Openbare parkering • Privaat parkering • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring 	

Ontwikkelingsreëls

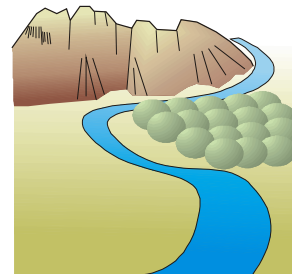
235. (1) Die Munisipaliteit mag die ontwikkelingsreëls wat op 'n grondeenheid in hierdie sone van toepassing is, bepaal.

(2) Alternatiewelik kan die Munisipaliteit 'n terreinontwikkelingsplan vir 'n parkeerfasiliteit vereis en sal sodanige goedgekeurde terreinontwikkelingsplan die ontwikkelingsreëls vir ontwikkeling in hierdie area behels.

HOOFSTUK 26: NATUURBEWARINGSGBIED

Verwysing

236. Daar mag na die Natuurbewaringsgebiedsone verwys word as "NBG" en die sone moet op die soneringskaart in donkergroen met swart arsering aangedui word.



Doel van die sone

237. Die doel van die sone is om vir oop ruimtes wat nie aktief vir ontspanning gebruik word nie, maar deel vorm van die bevalligheid van die area en 'n ekologiese of bewaringsrol vervul, voorsiening te maak. Toestemming vir beperkte toerisme-gebruike, mag in hierdie sones gegee word.

Grondgebruik in die sone

238. Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Natuurbewaring • Een wooneenheid • Openbare oop ruimte • Privaat oop ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • 4x4-roete • Onderrigplek • Toerismefasiliteite • Vakansie-akkomodasie • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring

Bykomende voorwaardes

239. Grond mag slegs na Natuurbewaringsgebied hersoneer word, indien die eiendom verklaar is as 'n natuurresewaat deur die amptelike bewaringsowerheid of deel vorm van 'n amptelike kontraktueel-ooreengekome bewaringsprogram wat deur die relevante amptelike bewaringsowerheid administreer word, soos 'n voogdyskapprogram, en bestuur word aan die hand van 'n langtermyn-omgewingsbestuursplan wat goedgekeur is deur die amptelike bewaringsowerheid en die Departement van Omgewingsbestuur.

Ontwikkelingsreëls

240. Die Munisipaliteit mag ontwikkelingsreëls ooreenkomstig die doel van hierdie sone, bepaal.

Wooneenheid-digtheid

241. Die totale digtheid in hierdie sone sal nie een wooneenheid per 40 hektaar oorskry nie.

Omgewingsbestuursplan

242. Die Munisipaliteit mag 'n omgewingsbestuursplan as voorwaarde vir hersonering na natuurbewaringsgebied stel, of na enige van die vergunningsgebruike wat hierbo aangedui word.

Terreinontwikkelingsplan

243. Die Munisipaliteit mag 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan as vereiste stel by hersonering na natuurbewaringsgebied, of na enige van die vergunningsgebruike wat hierbo genoem word.

Visuele impakstudie

244. Die Munisipaliteit mag 'n bevredigende visuele impakstudie vereis.

HOOFSTUK 27: OOP RUIMTE

Verwysing

245. Daar mag na die Oop Ruimtesone as "OR" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in donkergroen aangedui word.

Doel van die sone

246. Die doel van die sone is om voorsiening te maak vir oop ruimtes wat op 'n aktiewe en passiewe manier gebruik word in stedelike gebiede. Dit mag gebiede wat intensief beplant is en vir ontspanning gebruik word en wat tot die bevalligheid van 'n area bydra, asook ruimtes wat vir 'n verskeidenheid van gemeenskaps- en kommersiële gebruike op 'n nie-permanente basis gebruik word, soos informele handel, periodieke markte, konserte of openbare vergaderings, insluit.



Grondgebruik in die sone

247. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Openbare oop ruimte • Privaat oop ruimte • Stedelike landbou • Dakbasisstasie 	<ul style="list-style-type: none"> • Begraafplaas • Plek van aanbidding • Vergaderplek • Krematorium • Informele handel • Institusionele gebou • Onderrigplek • Restaurant • Bootlanseerplek • Uitsaaitoring

Ontwikkelingsreëls

248. Die Munisipaliteit mag die ontwikkelingsreëls in ooreenstemming met die doel van hierdie sone, bepaal.

Informele handel

249. Gebruik van openbare oop ruimte deur straatverkopers, smouse en venters word toegelaat, met dien verstande dat:

- (a) enige Munisipale Regulasie met betrekking tot straatverkopers, smouse en venters, nagekom is;
- (b) die Munisipaliteit sodanige gebruik kan beëindig, indien, na hul mening, daar met voetgangerverkeer of die bevalligheid van die gebied ingemeng word, of dit 'n openbare steurnis veroorsaak; en
- (c) die op- en aflaaier van goedere nie onnodige verkeer- of voetgangersteurnis veroorsaak nie.

Gebruik van openbare ruimte vir vergadering

250. Die Munisipaliteit mag toestem tot die gebruik van openbare oop ruimte vir vergadering indien hulle tevrede is dat:

- (a) voldoende verkeerbeheer en voetgangerveiligheidsmaatreëls in plek gestel is;
- (b) voldoende voorsiening vir noodgevalle van enige aard getref is;
- (c) toegang, uitgang en noodontruimingsmaatreëls voldoende is; en
- (d) die organiseerders van die geleentheid aan alle toepaslike Munisipale Regulasies voldoen.

Fasiliteite vir informele handel, openbare toiletgeriewe, institusionele geboue en vergaderplekke

251. By toestemming vir vergunning vir die oprigting van fasiliteite vir informele handel, openbare toiletgeriewe, institusionele geboue en vergaderplekke, moet die Munisipaliteit die impak van sodanige geboue op die gebruik en bevaligheid van die oop ruimte oorweeg en die ontwikkelingsreëls dienoreenkomstig bepaal.

Begraafplase

252. Die Munisipaliteit mag toestem tot die vestiging van begraafplase in hierdie sone, onderhewig aan enige Munisipale Regulasies wat daarmee verband staan.

Omgewingsbestuursplan

253. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende omgewingsbestuursplan as 'n voorwaarde tot hersonering na oop ruimte, of na enige van bogenoemde vergunningsgebruike, ingedien word.

Terreinontwikkelingsplan

254. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan as 'n voorwaarde tot hersonering na oop ruimte, of na enige van bogenoemde vergunningsgebruike, ingedien word.

Visuele impakstudie

255. Die Munisipaliteit mag 'n bevredigende visuele impakstudie vereis.

Gebruik van oop ruimte vir parkering

256. Die Munisipaliteit mag toestem dat openbare oop ruimtes wat nie vir die doel van hierdie sone gebruik word nie, tydelik vir parkering gebruik mag word.

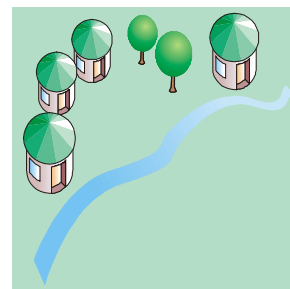
HOOFSTUK 28: OORD

Verwysing

257. Daar mag na die Oordsone as "O" verwys word en die sone moet in pienk op die soneringskaart aangedui word.

Doel van die sone

258. Die doel van die sone is om toerisme en vakansie-akkommodasie in gebiede met spesiale omgewings- of ontspanningseienskappe te bevorder en om toegang tot hierdie fasiliteit aan te moedig.



Beleidsriglyne

259. Waar dit op gebiede buite die beboude of stedelike grens van toepassing is, moet spesiale aandag daaraan geskenk word om die potensiële negatiewe impak op sensitiewe omgewings te verminder en sal die Wes-Kaapse Provinsiale Regering se riglyne met betrekking tot oord-ontwikkeling, geld. 'n Oord mag nie afbreuk doen aan die bevalligheid wat die vakansie-akkommodasie in die eerste instansie aangetrek het nie, en ook nie 'n steurnis veroorsaak vir ander mense wat in die omgewing woon en werk nie.

Grondgebruik in die sone

260. (1) Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Vakansie-akkommodasie • Natuurbewaring • Oop ruimte • Konferensiefasiliteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Toeristefasiliteite • Hotel • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring

(2) Waar 'n perseel vir die lewering van persoonlike dienste soos 'n skoonheidsalon ingesluit word in 'n hotelontwikkeling, mag die vloeroppervlakte wat vir sodanige doeleindes gebruik word nie 10% van die totale vloeroppervlakte van die hotel oorskry nie.

(3) Die Munisipaliteit mag 'n beperking plaas op die kapasiteit van 'n konferensiefasiliteit.

Ontwikkelingsreëls

261. (1) Die Munisipaliteit sal ontwikkelingsreëls met betrekking tot digtheid, hoogte, dekking, uitleg, bouontwerp, terreinuitleg, parkering, toegang en die gebruik van geboue op die perseel, bepaal.

(2) 'n Terreinontwikkelingsplan wat tot die bevrediging van die Munisipaliteit is, moet by die Munisipaliteit ingedien word.

(3) 'n Terreinuitlegplan moet tot die bevrediging van die Munisipaliteit opgestel word.

(4) 'n Omgewingsbestuursplan moet tot die bevrediging van die Munisipaliteit opgestel word.

(5) Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n gekwalifiseerde landskap-argitek deel vorm van die ontwerpspan wat die terreinontwikkelingsplan opstel en om die implementering van terreinuitlegvoorstelle te kontroleer.

(6) Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n omgewingskontrak deel vorm van enige privaat- en boukontrakte met betrekking tot ontwikkeling van die eiendom.

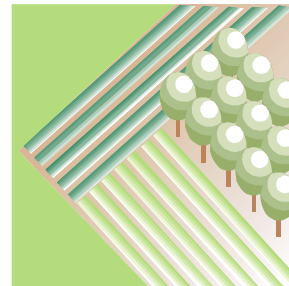
HOOFSTUK 29: LANDBOU

Verwysing

262. Daar mag na die Landbousone as "L" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in geel-groen aangedui word.

Doel van die sone

263. Die doel van die sone is die voorsiening en bewaring van landbou-aktiwiteite en lewensvatbare landbou-eenhede as 'n belangrike ekonomiese, omgewings- en kulturele hulpbron. Voorsiening word vir nie-landbou-aktiwiteite, veral toeriste-aktiwiteite, gemaak om die optimale potensiaal van landbou-eiendomme te benut, met dien verstande dat dit nie 'n beduidende impak op die landbouhulpbron het nie. Omgewingsbestuursplanne word vereis vir toeriste-gebruike soos 4x4-roetes, sowel as ander gebruike wat volgens die Munisipaliteit 'n impak op die landbouhulpbron kan hê.



Grondgebruik in die sone

264. Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Landbou • Beroepsbeoefening • Woonhuis • Intensiewe tuinbou • Intensiewe veeboerdery • Woonhuis vir die gebruik van 'n <i>bona fide</i>-plaasbestuurder • Plaaswerker-akkommodasie 	<ul style="list-style-type: none"> • Tweede wooneenheid • Gaste-akkommodasie • Plaaswinkel • Plaasstal • Restaurant • Toeristefasiliteite • Perde-ryskool • Kwekery • 4x4-roete • Kommersiële diereherberg • Akwakultuur • Dienonderneming • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring • Hernubare energie struktuur

Bykomende vereistes

265. (1) Desnieteenstaande die toegelate gebruike, word intensiewe tuinbou- en veeboerderygebruike op grondeenhede wat aan sones anders as landbousones grens, slegs met die vergunning van die Munisipaliteit, toegelaat.

(2) By beoordeling van sodanige aansoeke, mag die Munisipaliteit 'n visuele impakstudie vereis.

(3) Bykomend tot een woonhuis, mag die totale aantal wooneenhede op 'n grondeenheid in die Landbousone, insluitend 'n woning vir die gebruik van 'n *bona fide*-plaasbestuurder, 'n tweede wooneenheid en gaste-akkommodasie, maar uitgesluit plaaswerker-akkommodasie, nie meer as 1 eenheid per 10 hektaar oorskry nie, tot en met 'n maksimum van 5 eenhede.

(4) Desnieteenstaande die bepalings van Regulasie 78, mag gaste-akkommodasie in die Landbousone selfsorgeenhede insluit.

Ontwikkelingsreëls

266. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls sal op die sone van toepassing wees:

Grootte van grond-eenheid	Maksimum hoogte	Straatboulyn	Sy- en agterste boulyne
Groter as 10 ha	8,0 m	30 m	30 m
≤ 10 ha en ≥1 ha	8,0 m	10 m	10 m
< 1 ha	8,0 m	4,0 m	4,0 m

(2) Die totale vloeroppervlakte van 'n tweede wooneenheid en wooneenhede vir plaaswerker-akkommodasie sal nie groter wees as 120 m² nie.

(3) Landboustrukture uitsluitend wooneenhede, sal nie meer as 10 m in hoogte wees nie, tensy die Munisipaliteit tevrede is dat 'n hoër struktuur nodig is vir landboukundige funksionering in welke geval die Munisipaliteit 'n hoër hoogte kan goedkeur.

(4) Die vloeroppervlakte van 'n plaaswinkel of plaasstal sal nie groter wees as 100 m² nie.

(5) Die Munisipaliteit mag die vloeroppervlakte en hoogtebeperkings vir ander aansoeke om vergunningsgebruik in hierdie sone bepaal met in agneming van die karakter van die area en die operasionele vereistes van 'n spesifieke gebruik.

Minimum onderverdeling

267. (1) Geen onderverdeling sal in hierdie sone toegelaat word nie, tensy die oorblywende deel na onderverdeling na die mening van die Munisipaliteit, 'n volhoubare landbou-eenheid vorm. Die Munisipaliteit moet die Departement van Landbou oor die aangeleentheid raadpleeg.

(2) Indien dit nie moontlik is om die doelwit van Subregulasie (1) te bereik nie, moet die oorblywende deel saam met onderverdeling hersoneer word en die Munisipaliteit mag sodanige aansoek om hersonering toestaan of weier.

Plaaswerker-akkommodasie

268. Wooneenhede wat voorsien word vir persone wat werksaam is in *bona fide*-plaasaktiwiteite of afgetrede persone wat vantevore in sulke aktiwiteite werksaam was, sal vir die doeleindes van die Regulasies, nie as tweede wooneenhede geag word nie, met dien verstande dat die Munisipaliteit redelike dokumentasie, soos 'n besigheidsplan, mag vereis ter ondersteuning van 'n aansoek om bouplangoedkeuring van sodanige wooneenhede.

Diensondernemings

269. 'n Vergunning vir 'n diensonderneming in hierdie sone kan slegs toegestaan word as die voorgestelde gebruik direk verband hou met landbou-aktiwiteite wat redelikerwys met die area geassosieer word.

Omgewingbestuursplan

270. (1) Die Munisipaliteit mag 'n omgewingbestuursplan as voorvereiste tot vergunning van enige van bogenoemde gebruike stel.

(2) Wanneer 'n aansoek gedoen word om 'n vergunningsgebruik moet die aansoeker bewys lewer dat die vereistes van alle relevante wetgewing rakende die gebruik van water en die hantering van afloop, nagekom sal word.

Terreinontwikkelingsplan

271. Die Munisipaliteit mag 'n terreinontwikkelingsplan wat tot sy bevrediging is as voorvereiste tot hersonering tot bewaringsgebied of tot enige van bogenoemde gebruike, stel.

Spesiale maatreëls van toepassing op 'n hernubare energie struktuur

272. Die volgende spesiale maatreëls is van toepassing op 'n hernubare energie struktuur.

(1) Definisies van toepassing op hierdie maatreëls:

- (a) "Bybehorende struktuur" beteken enige struktuur of bykomstigheid nodig vir, of wat direk verband hou met, die opwekking van hernubare energie.
- (b) "Eienaar" het dieselfde betekenis as in die Ordonnansie.
- (c) "Terrein" beteken die grond aangewend vir hernubare energie strukture, ongeag kadastrale grense en insluitend die hernubare energie strukture.

(2) Ontwikkelingsreëls

- (a) Hoogte
 - (i) 'n maksimum hoogte van 200 m vir 'n windturbine, gemeet vanaf die gemiddelde grondvlak waar die struktuur opgerig is, tot by die hoogste punt van die lem;
 - (ii) die hoogte van 'n struktuur vir sonenergie-opwekking is afhanklik van die tegnologie wat gebruik word;
 - (iii) die hoogte van die geboue word beperk tot 'n maksimum van 8,5 m en word gemeet vanaf die gemiddelde grondvlak waar die gebou opgerig is tot die hoogste punt van die dak.
- (b) Terugset
 - (i) In die geval van 'n windturbine, 'n afstand gelyk aan 1,5 keer die algehele hoogte van die lempunt gemeet vanaf die naaste residensiële, kommersiële of kritiese landboustrukture soos dierskuilings, buitegeboue, stoorkamers, maar uitgesluit strukture soos waterkrippe, voerbakke en windpompe; die kadastrale grens van die grondeenheid; en enige openbare pad, of private of publieke reg-van-weg.
 - (ii) Hierdie terugsetvereiste is nie van toepassing op 'n kadastrale grens in die geval waar 'n hernubare energie perseel weerskante van sodanige kadastrale grens geleë is nie. Terugsette word vir veiligheidsredes vereis en mag nie van afgewyk word nie.

(3) Addisionele vereistes

- (a) Terreinontwikkelingsplan
 - (i) As deel van die aansoek of as voorwaarde van goedkeuring, moet 'n terreinontwikkelingsplan by die bevoegde gesag ingedien word en alle ontwikkeling en bouplanne moet in algemene ooreenstemming met die goedgekeurde terreinontwikkelingsplan wees.
 - (ii) Sover nodig mag wees, moet enige relevante maatreëls soos in hierdie Regulasies vervat, in die terreinontwikkelingsplan ingesluit word.
 - (iii) Elke hernubare energie struktuur en terrein moet opgemeet word en die koördinate van die presiese belyning moet op die terreinontwikkelingsplan aangetoon word.
- (b) Aanvanklike maatreëls in die geval van versuim
 - (i) As voorwaarde vir die goedkeuring vir vergunningsgebruik, moet die eienaar tot die bevrediging van die bevoegde gesag, finansiële voorsiening maak vir die rehabilitasie of die bestuur van negatiewe omgewingsimpakte van uitdiensstelling of van verlating in gevalle waar die eienaar finansiële nie in staat is om verpligtinge in hierdie verband na te kom nie.
 - (ii) As die eienaar versuim soos hierbo uiteengesit word, kan die bevoegde gesag, ná geskrewe kennis aan die eienaar, die fonds in sy geheel of gedeeltelik gebruik vir die rehabilitasie of die bestuur van die betrokke negatiewe omgewingsimpakte of die verwydering van die fasiliteit.
- (c) Visuele en omgewingsimpakte moet vir hoogtebepaling en in die algemeen in ag geneem word, tot die bevrediging van die bevoegde gesag.
- (d) Ontbossing, gronderosie en habitat impak

- (i) Die verwydering van natuurlike plantegroei moet beperk word tot dit wat nodig is vir die konstruksie, bedryf en instandhouding van die hernubare energie struktuur soos deur die toepaslike Omgewingswetgewing gereguleer word.
 - (ii) Windturbines, son-voltêre strukture, toegangspaaie en ander infrastruktuur moet sodanig geplaas word dat beskadiging van die natuurlike plantegroei, waterkanale en vleilande tot 'n minimum beperk word.
 - (iii) Alle grond wat skoongemaak is en nie deel vorm van die voetspoor van die hernubare energie struktuur nie, moet rehabiliteer word ingevolge 'n goedgekeurde rehabilitasieplan vir die betrokke grond, soos deur die bevoegde gesag goedgekeur.
 - (iv) Gronderosie mag nie plaasvind nie en die rehabilitasie van enige hoë risiko gebiede, tot die bevrediging van die bevoegde gesag, is noodsaaklik.
 - (v) Die aansoeker moet, tot bevrediging van die bevoegde gesag, bewys lewer dat alle impakte met betrekking tot en nodige afstande wat gehandhaaf moet word vanaf vleie, waterliggame, bedreigde ekosisteme, berge, rante, heuwels, kusbuffers, nedersettings, telekommunikasietorings, transmissietorings en kraglyne, in ag geneem is.
 - (vi) Die presiese koördinate vir bogenoemde moet voorsien word om moontlike omgewingsimpakte te bepaal.
- (e) Met betrekking tot geraas, lugbesoedeling en oorlas moet die ontwikkeling in lyn wees met die Regulasies wat besoedeling beheer, insluitend:
- (i) die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet No. 107 van 1998);
 - (ii) Provinsiale Regulasies in plek; en
 - (iii) Munisipale verordeninge.
- (f) Afwerking en Kleur
- (i) 'n Windturbine-struktuur moet tot die bevrediging van die bevoegde gesag, met 'n neutrale, nie-reflekerende eksterne kleur, wat ontwerp is om met die omliggende natuurlike omgewing saam te smelt, behandel word.
 - (ii) 'n Son-voltêre struktuur mag geen nadelige impak as gevolg van sy reflekerende aard veroorsaak nie en moet dienoreenkomstig ontwerp en opgerig word soos deur die bevoegde gesag vereis.
- (g) Bybehorende strukture
- (i) Alle bybehorende strukture tot 'n hernubare energie struktuur moet onderworpe wees aan regulasies, rakende massa, hoogte, werfgroottes, boulyne, oop ruimte, parkering en gebou-dekkingsvereistes, soos deur die bevoegde gesag voorgeskryf.
 - (ii) Alle bybehorende strukture, insluitend, maar nie beperk nie tot, toerustingkure, stoorfasiliteite, transformators en substasies, moet argitektonies aanpasbaar met die ontvangs-omgewing wees soos deur die bevoegde gesag vereis, en deel vorm van die hernubare energie struktuur terreinontwikkelingsplan as deel van die goedkeuring.
 - (iii) Bybehorende strukture mag slegs vir die stoor van toerusting of ander gebruike wat direk met die bedryf van die betrokke fasiliteit verband hou, gebruik word.
 - (iv) Bybehorende strukture moet tot bevrediging van die bevoegde gesag van sig afgeskerm word deur middel van inheemse plantegroei en/of ondergronds geplaas of verbind en groepeer word, om negatiewe visuele impakte te voorkom.
- (h) Beligting
- (i) 'n Hernubare energie struktuur of enige deel daarvan mag slegs vir veiligheid en operasionele doeleindes belig word en beligting moet toepaslik vanaf aangrensende grondeenhede afgeskerm word.

- (ii) Daar moet voldoen word aan die beligtingsvereistes van die Suid-Afrikaanse Burgerlugvaartowerheid in ooreenstemming met lugvaartveiligheidsstandaarde.
- (i) Kennisgewings en advertensies op hernubare energie strukture moet aan nasionale en plaaslike advertensieregulasies voldoen en word beperk tot:
 - (i) dit wat nodig is om die operateur te identifiseer;
 - (ii) die voorsiening van 24-uur noodbystand-kontaknommers; en
 - (iii) waarskuwing teen enige gevare.
- (j) Geen kommersiële advertensie, insluitend 'n advertensie met betrekking tot die verskaffer en operateur mag op hernubare energie strukture aangebring word nie.
- (k) Die eienaar is verantwoordelik om 'n hernubare energie struktuur in 'n goeie toestand te hou. Instandhouding moet die volgende insluit, maar is nie beperk daartoe nie:
 - (i) verf;
 - (ii) strukturele herstelwerk;
 - (iii) rehabilitasie maatreëls; en
 - (iv) die instandhouding van sekuriteits- en veiligheidsmaatreëls.
- (l) Die eienaar is verantwoordelik vir die koste van instandhouding van die fasiliteit en enige toegangspad, tensy dit 'n openbare pad is, en vir die koste van herstelwerk indien enige skade voortspruit uit konstruksie of die bedryf van die fasiliteit.
- (m) Enige verandering, uitgesluit toevallige in situ tegniese verbeterings, wat aan 'n hernubare energie struktuur aangebring word ná magtiging en wat nie grootliks ooreenstem met die goedkeuring nie, vereis goedkeuring van die bevoegde gesag binne die parameters van hierdie Regulasies deur middel van;
 - (i) afwyking;
 - (ii) wysiging van voorwaardes;
 - (iii) nuwe vergunningsgebruik goedkeuring;
 - (iv) wysiging van die terreinontwikkelingsplan; of
 - (v) wysiging van die bouplan.
- (n) Uitdiensstelling
 - (i) Enige hernubare energie struktuur wat die einde van sy lewensduur bereik het of wat verlaat is, moet verwyder word.
 - (ii) Wanneer 'n hernubare energie struktuur vir uitdiensstelling geskeduleer, of bedrywighede gestaak word, of die struktuur verlaat is, moet die eienaar die bevoegde gesag per geregistreerde pos in kennis stel van die voorgestelde of verstreke sluitingsdatum, asook planne vir verwydering.
 - (iii) Die eienaar is verantwoordelik vir die verwydering van die volledige struktuur binne 150 dae ná die datum van uitdiensstelling of soos ooreengekom met die bevoegde gesag nadat 'n plan van uitdiensstelling ingedien is. Die bevoegde gesag mag, waar geregverdig na sy mening, die eienaar uitstel verleen vir die verwydering van die fasiliteit. Die grond moet dan tot die toestand voor oprigting van die fasiliteit rehabiliteer word, tot bevrediging van die bevoegde gesag.
 - (iv) Uitdiensstelling moet onder ander die volgende insluit, die verwydering van alle windturbines, son-voltêre strukture en bybehorende strukture, insluitend toerusting, basisse, fondasies, sekuriteitsversperrings en transmissielyste; wegdoening van alle vaste en gevaarlike afval in ooreenstemming met die provinsiale en plaaslike afvalverwyderingsregulasies; en die stabilisering en herbepanting van die perseel om erosie te minimaliseer.
 - (v) Die bevoegde gesag kan die eienaar toestemming verleen om landskapering en ondergrondse fondasies agter te laat om erosie en versteuring van natuurlike plantegroei en habitate te minimaliseer.
 - (vi) Indien die eienaar versuim om die struktuur of gedeeltes daarvan in ooreenstemming met die vereistes van hierdie Regulasies binne 150 dae ná verlating, of die datum van uitdiensstelling, of 'n goedgekeurde periode

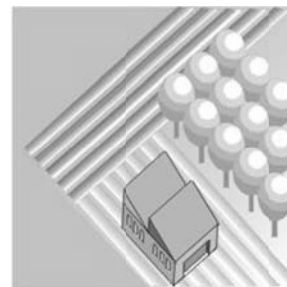
van verlenging, te verwyder, mag die bevoegde gesag die eiendom betree en die struktuur of gedeeltes daarvan verwyder. Alle verwyderingskoste in so 'n geval kan van die eienaar verhaal word.

- (o) 'n Hernubare energie struktuur sal as verlaat geag word indien die struktuur vir een jaar of meer nie operasioneel is nie, tensy die eienaar anders kan bewys.

HOOFSTUK 30: LANDBOU-INDUSTRIE

Verwysing

273. Daar mag na die Landbou-industriesone as "LI" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in geel-groen met swart arsering aangedui word.



Doel van die sone

274. Die doel van die sone is om voorsiening te maak vir die vervaardiging van landbouprodukte op plase of gedeeltes daarvan, waar, na die mening van die Munisipaliteit, sodanige vervaardiging potensieel 'n nadelige uitwerking op die bevalligheid van die omliggende areas het, ten opsigte van die grootte of intensiteit van die bedryf, maar wat vir doelmatigheidsredes eerder in landbou as stedelike of industriële gebiede hoort. Die gebruikskategorie "landbou-industrie" verskil in betekenis van "landbou" om die landbouhulpbron en bevalligheid van landbousones te beskerm.

Grondgebruike in die sone

275. Die volgende gebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Landbou-industrie • Abattoir • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring 	<ul style="list-style-type: none"> • Toeristefasiliteite • Plaaswinkel • Plaasstal • Akwakultuur

Ontwikkelingsreëls

276. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls is op die sone van toepassing:

Grootte van grondeenheid	Straatboulyn	Sy- en agterste boulyne
Groter as 10 ha	30 m	30 m
≤ 10 ha en ≥ 1ha	10 m	10 m
< 1 ha	4,0 m	4,0 m

(2) Die Munisipaliteit mag die vloeroppervlakte en maksimum hoogtebeperkings vir geboue gebruik vir die landbou-industrie, 'n abattoir en geboue wat bybehorend is tot akwakultuur, inaggenome die karakter van die area en die operasionele vereistes vir die spesifieke landbou-industrie, abattoir of akwakultuur, bepaal.

(3) Die totale vloeroppervlakte van 'n plaaswinkel, plaasstal of toeristefasiliteite sal nie groter wees as 100 m² nie.

(4) Die maksimum hoogte van 'n gebou wat 'n plaaswinkel, plaasstal of toeristefasiliteit mag wees is 8 m.

Bykomende voorwaardes

277. (1) By hersonering van grond na Landbou-industriesone, mag die Munisipaliteit enige spesiale voorwaardes met betrekking tot toelaatbare grondgebruike, parkering en laaigeriewe, toegang, omheining en estetiese behandeling, voorskryf om die impak op die omgewing te minimaliseer.

(2) Wanneer 'n aansoek vir hersonering van grond na Landbou-industriesone gemaak word, moet die aansoeker bewys lewer dat die vereistes van alle relevante wetgewing rakende die gebruik van water en die hantering van afloop nagekom sal word.

Terreinontwikkelingsplan

278. Die Munisipaliteit mag 'n terreinontwikkelingsplan wat tot sy bevrediging is, vir enige ontwikkeling vereis.

Omgewingbestuursplan

279. Die Munisipaliteit mag 'n omgewingsbestuursplan as voorwaarde vir toestemming vir die vergunning van enige van bogenoemde gebruike, vereis.

Visuele impakstudie

280. Die Munisipaliteit mag 'n bevredigende visuele impakstudie, wat fotografiese materiaal insluit, vereis.

Opvang van reënwater

281. (1) Die Munisipaliteit mag van 'n persoon wat aansoek doen vir sonering of hersonering na hierdie sone, vereis om reënwater op te vang tot bevrediging van die Munisipaliteit.

(2) Indien die Munisipaliteit 'n voorwaarde met betrekking tot die opvang van reënwater toepas, moet:

- (a) die plasing van die bergingsfasiliteit tot bevrediging van die Munisipaliteit wees, en
- (b) mag die Munisipaliteit die afskerming daarvan tot hul bevrediging gelas.

Hernubare energiebronne

282. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n persoon wat aansoek doen dat grond in hierdie sone gesoneer of hersoneer word, gebruik maak van hernubare energiebronne, soos sonverhittingspanele, in die ontwikkeling van die eiendom, of dat aparate geïnstalleer word, wat gemik is op energiebesparing in die ontwikkeling van die eiendom tot bevrediging van die Munisipaliteit.

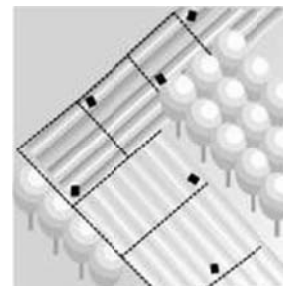
HOOFSTUK 31: KLEINHOEWES

Verwysing

283. Daar mag na die Kleinhoewesone as "K" verwys word en die sone moet in liggroen op die soneringskaart aangedui word.

Doel van die sone

284. Om voorsiening te maak vir groter residensiële eiendomme wat vir beperkte landbou gebruik kan word, maar wat hoofsaaklik as woonplekke vir mense wat 'n plattelandse leefstyl wil volg, dien. Sodanige eiendomme is normaalweg naby dorpe en nedersettings geleë en behoort slegs binne die afgebakende stedelike grens toegelaat te word. Ontwikkeling van hierdie aard moet aan die provinsiale vereistes vir die vestiging van landbou-kleinboewes aan die stedelike grens, voldoen.



Grondgebruike in die sone

285. Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Landbou • Woonhuis • Tweede wooneenheid • Beroepsbeoefening 	<ul style="list-style-type: none"> • Gaste-akkommodasie • Toeristefasiliteite • Ryskool • Kwekery • Intensiewe tuinbou • Kommersiële diereherberg • Diensonderneming

Ontwikkelingsreëls

286. (1) Die volgende ontwikkelingsreëls is op die sone van toepassing:

Totale dekking	Maksimum hoogte	Straat- boulyn	Sy- en agterste boulyn
30%	8,0 m	10 m	10 m

(2) Alle nuwe onderverdelings of enige restant wat as kleinboewe gesoneer word, sal van munisipale watervoorsiening en riooldienste gebruik maak.

Minimum grootte vir onderverdeling

287. (1) Grond-eenhede of enige oorblywende gedeelte wat as kleinboewe gesoneer is, moet, indien geen minimum onderverdelingsgrootte op die soneringskaart of in die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk voorgeskryf is nie, minstens 3,0 ha in grootte wees; of

(2) minstens die voorgeskrewe minimum grootte wees, indien die soneringskaart of die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk sodanige minimum grootte vir 'n grondeenheid in hierdie sone voorskryf.

Afskerming

288. Die Munisipaliteit mag vereis dat enige gedeelte van die grondeenheid wat vir die berging of laai van goedere gebruik word, met 'n baksteen- of betonmuur, of met 'n ander bevredigende materiaal afgeskerm word.

Terreinontwikkelingsplanne

289. Die Munisipaliteit mag 'n terreinontwikkelingsplan wat tot sy bevrediging is vir 'n vergunningsgebruik vereis.

Visuele impakstudie

290. Die Munisipaliteit mag 'n bevredigende visuele impakstudie, wat fotografiese materiaal insluit, vereis wanneer 'n aansoek vir enige voorgestelde ontwikkeling binne die sone oorweeg word.

Opvang van reënwater

291. (1) Die Munisipaliteit mag van 'n persoon wat aansoek doen vir sonering of hersonering na hierdie sone, vereis om reënwater op te vang ter bevrediging van die Munisipaliteit.

(2) Indien die Munisipaliteit 'n voorwaarde met betrekking tot die opvang van reënwater toepas:

- (a) moet die plasing van die bergingsfasiliteit tot die Munisipaliteit se bevrediging wees; en
- (b) mag die Munisipaliteit die afskerming daarvan gelas.

Hernubare energiebronne

292. Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n persoon wat aansoek doen dat grond in hierdie sone gesoneer of hersoneer word, gebruik maak van hernubare energiebronne, soos sonverhittingspanele, in die ontwikkeling van die eiendom, of dat aparate geïnstalleer word, wat gemik is op energiebesparing in die ontwikkeling van die eiendom tot bevrediging van die Munisipaliteit.

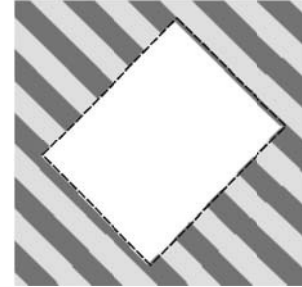
HOOFSTUK 32: ONBEPAALED

Verwysing

293. Daar mag na die Onbepaalde sone as "OS" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in blou-groen aangedui word.

Doel van die sone

294. Die doel van die sone is om die Munisipaliteit in staat te stel om 'n besluit aangaande 'n spesifieke grondgebruik uit te stel totdat die omstandighede wat dit beïnvloed, behoorlik ondersoek is, of totdat die eienaar aansoek doen om hersonering, of totdat 'n soneringsbepaling deur die Munisipaliteit gemaak is.



Grondgebruike in die sone

295. Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:
- (a) geen primêre gebruik is van toepassing in die sone nie, met dien verstande dat dit nie die eienaar verhoed om voort te gaan met enige wettige gebruik van die grond, wat voor die inwerkingtreding van hierdie Regulasies begin het, nie; en.
 - (b) geen vergunningsgebruik is op hierdie sone van toepassing nie.

Ontwikkelingsreëls

296. Geen nuwe ontwikkeling sal op enige grondeenheid in hierdie sone toegelaat word nie.

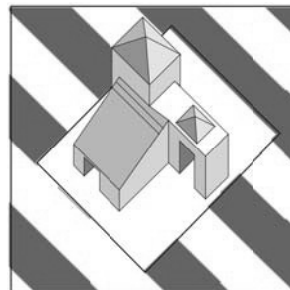
HOOFSTUK 33: SPESIALE GEBRUIK

Verwysing

297. Daar mag na Spesiale Gebruiksone as "SP" verwys word en die sone moet op die soneringskaart in olyfgroen aangedui word.

Doel van die sone

298. Die oogmerk van hierdie sone is om voorsiening te maak vir gevalle waar unieke en spesiale faktore die skepping van spesifieke ontwikkelingsreëls vir 'n bepaalde perseel of persele, regverdig. Dit skep verder die geleentheid vir samewerking tussen die eienaar/ontwikkelaar en die Munisipaliteit in die ontwikkelingsproses. Dit maak voorsiening vir onvoorsiene of spesiale omstandighede waar dit nie moontlik is om die gebruik of aktiwiteit in 'n bestaande gebruiksonne te akkommodeer nie en laat innoverende ontwerp, argitektoniese style, bouvorms en terreinuitleg, toe.



Grondgebruik in die sone

299. Die volgende grondgebruike word in die sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Spesiale gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> • Enige gebruik deur die Munisipaliteit voorgeskryf • Dakbasisstasie • Uitsaaitoring

Ontwikkelingsreëls

300. (1) Die Munisipaliteit mag, volgens hul oordeel, een van die volgende metodes van ontwikkelingsbestuur in hierdie sone toelaat:

(a) Spesiale ontwikkelingsreëls mag deur die Munisipaliteit vasgestel en as 'n aparte Spesiale Sone bylaag tot hierdie Regulasies beskryf word. Hierdie metode staan bekend as die Spesiale Sone Bylaag.

(b) Die ontwikkelingsreëls kan ook deur die Munisipaliteit deur middel van 'n terreinontwikkelingsplan, vasgestel word. Hierdie metode staan bekend as die Spesiale Sone Terreinontwikkelingsplan.

(c) Die Munisipaliteit mag die Spesiale Sone Bylaag en Spesiale Sone Terreinontwikkelingsplan kombineer.

(2) Indien 'n grondeenheid as Spesiaal gesoneer is, kan Spesiale Sone Bylaes en Spesiale Sone Terreinontwikkelingsplanne deur die Munisipaliteit aangeneem of gewysig word en is die formele wysiging van hierdie Regulasies nie nodig nie.

(3) Wanneer die Munisipaliteit die Spesiale Sone Bylaag-metode van ontwikkelingsbestuur gebruik, moet die betrokke area op die soneringskaart by wyse van 'n afsonderlike nommer geïdentifiseer word en moet die grondgebruikbeperkings daarvan as 'n aparte Spesiale Sone in 'n bylaag tot hierdie Regulasies, beskryf word.

(4) Elke Spesiale Sone waar die reëls van 'n ander verskil, sal apart genommer word en elke nommer met ooreenstemmende ontwikkelingsreëls, sal as 'n aparte Spesiale Sone in die bylaag tot hierdie Regulasies beskryf word.

(5) Indien die Munisipaliteit die Terreinontwikkelingsplan-metode van ontwikkelingsbestuur gebruik, moet 'n bevredigende terreinontwikkelingsplan ingedien word.

(6) Die verwysingsnommer van 'n terreinontwikkelingsplan wat deur die Munisipaliteit goedgekeur is, sal in die Register aangeteken word.

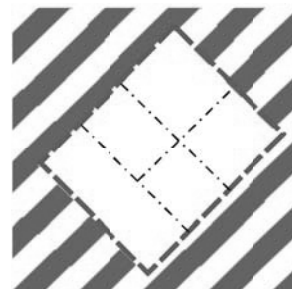
HOOFSTUK 34: ONDERVERDELINGSGBIED

Verwysing

- 301.** Daar mag na die Onderverdelingsgebiedsone as "OG" verwys word en die sone moet op die soneringskaart met pers buitelyne aangedui word.

Doel van die sone

- 302.** Die doel van hierdie sone is om grond aan te dui, waar toekomstige onderverdelings- en ontwikkelingsregte in terme van die Ordonnansie toegestaan is, onderhewig aan voorwaardes, insluitend die indien van 'n gedetailleerde onderverdelingsaansoek.



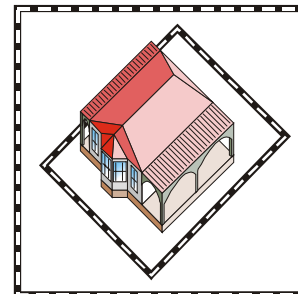
Ontwikkelingsreëls

- 303.** (1) Die sonering van 'n grondeenheid as Onderverdelingsgebied, onthef nie die eienaar van die nakoming van die enige beplanningswetgewing wat die onderverdeling van grond reguleer nie.
- (2) Die digtheidsvereiste en ander voorwaardes wat ten tyde van die toestaan van die hersonering na Onderverdelingsgebied neergelê is, sal van toepassing wees.
- (3) Sodanige voorwaardes mag insluit, maar is nie beperk nie tot, vereistes vir 'n ontwikkelingsraamwerk, omgewingsbestuursplan, verkeersimpakstudies, terreinuitlegplanne, buurtplanne of terreinontwikkelingsplanne.
- (4) By bevestiging van 'n onderverdeling van grond wat as Onderverdelingsgebied gesoneer is, sal die soneringsvereistes wat die Munisipaliteit goedgekeur het as deel van die goedkeuring van die onderverdeling, geag word as 'n vervangingskema.

HOOFSTUK 36: ERFENISBEWARING-OORLEGSONE

Verwysing

- 304.** Daar mag na die Erfenisbewaring-oorlegsone as "EBO" verwys word en die sone moet op die soneringskaart met 'n bruin stippellyn aangedui word.



Doel van die sone

- 305.** Die Erfenisbewaring-oorlegsone maak voorsiening vir die bewaring van erfenisbronne in spesifieke historiese gebiede in Kaap Agulhas Munisipaliteit. Die oorlegsone is nie as sodanig gemoeid met die grondgebruik nie, maar met die impak van grondgebruikveranderinge, of enige konstruksiewerk, terreinuitleg of enige ander aktiwiteit op bewaringswaardige hulpbronne soos historiese geboue of straataansigte. Die oorlegsone maak voorsiening vir die regulering en bestuur van sodanige veranderinge.

Aanwysing van 'n erfenisbewaring-oorlegsonegebied

- 306.** Die Munisipaliteit mag gebiede van buitengewone historiese belang, argitektoniese waarde, bewaringswaardige estetiese of kulturele waarde, of as erfenisbewaringsgebiede aanwys.

Riglyne vir erfenisbewaringsgebiede

- 307.** Die Munisipaliteit mag riglyne vir erfenisbewaringsgebiede opstel wat die aanvaarbare argitektoniese vorm en behandeling van bestaande en nuwe ontwikkeling in die gebied, stedelike ontwerp, terreinuitlegmaatreëls en die behandeling en bewaring van straataansigte en vistas, aandui.

Ontwikkelingsreëls

- 308.** (1) Geen slooping van, of veranderinge aan, enige gebou, heining, landskap, openbare ruimtes en straataansigte in hierdie sone mag sonder die skriftelike toestemming van die Munisipaliteit onderneem word nie.
- (2) Die Munisipaliteit mag, benewens bouplanne, 'n erfenis-impakstudie en terreinontwikkelingsplan vereis by oorweging van 'n aansoek in 'n erfenisbewaringsgebied.
- (3) Die Munisipaliteit sal by oorweging van enige aansoek in 'n erfenisbewaringsgebied, enige riglyne wat kragtens Regulasie 307 hierbo voorberei is, in ag neem.

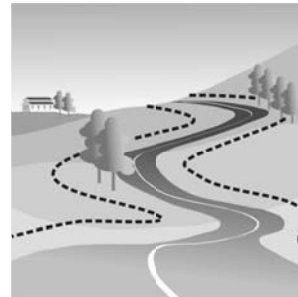
Raadgewende komitee

- 309.** (1) Die Munisipaliteit mag 'n raadgewende komitee byeenroep om enige aansoeke in 'n erfenisbewaringsgebied te oorweeg en aanbevelings aan die Munisipaliteit met betrekking tot sodanige aansoeke te maak.
- (2) Sodanige raadgewende komitee kan bestaan uit bewaringsargitekthe in privaatpraktyk op 'n rotasie-basis, erfenisspesialiste op 'n rotasie-basis, verteenwoordigers van ander erfenis-owerhede, lede van die gemeenskap en amptenare van Kaap Agulhas Munisipaliteit.

HOOFSTUK 36: UITSIGROETE-OORLEGSONE

Verwysing

310. Daar mag na die Uitsigroete-oorlegsone verwys word as "URO" en die sone moet op die soneringskaart met 'n groen stippellyn aangedui word.



Doel van die sone

311. Die doel van die Uitsigroete-oorlegsone is om die uitstaande visuele hulpbronne langs belangrike toeriste- en vervoerroetes, te beskerm, te bewaar en te verbeter. Die visuele bevestiging van spesifieke roetes in Kaap Agulhas Munisipaliteit is 'n beduidende hulpbron wat beskerm moet word om die kwaliteit van die omgewing as geheel te verseker en om die toerisme- en ontspanningspotensiaal van die Munisipale area te bevorder. Dit is daarom veral belangrik dat ontwikkeling langs toeristeroetes, sodanig bestuur moet word om ontwikkeling wat afbreuk doen aan die natuurskoon of die kulturele waarde van die beboude omgewing, te voorkom en terselfdertyd aanvaarbare ontwikkeling toelaat. Hierdie sone behoort dus te verseker dat nuwe ontwikkeling op 'n sensitiewe wyse bestuur sal word sodat uitstaande vistas langs die uitsigroete, nie belemmer word nie.

Aanwysing van 'n uitsigroete-oorleggebied

312. Die Munisipaliteit:
- mag 'n openbare straat, of gedeelte van 'n openbare straat, as 'n uitsigroete aanwys;
 - mag die uitsigstrook wat daarmee verband hou, bepaal; en
 - sal alle sodanige aanwysings aanteken.

Bestuursvoorskrifte vir uitsigroete-gebiede

313. (1) Die Munisipaliteit mag, volgens hul oordeel, een van die volgende metodes van ontwikkelingsbestuur in 'n Uitsigroete-oorlegsone, aanwend:
- spesifieke ontwikkelingsreëls mag aangeneem of gewysig word vir bepaalde uitsigroetestrook of gedeeltes daarvan; of
 - in 'n gebied waar geen bepaalde ontwikkelingsreëls aangeneem is nie, mag die Munisipaliteit die algemene voorskrifte wat in hierdie deel van die Regulasies uiteengesit is, toepas.
- (2) Die Munisipaliteit mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan ingevolge Regulasie 26 vir alle nuwe ontwikkeling in die Uitsigroete-oorlegsone ingedien word en benewens die standaard vereistes, moet die plan die volgende identifiseer, maar is nie daartoe beperk nie:
- die aard van die bevestiging van die eiendom;
 - die betrokke uitsigte wat beskerm en verbeter moet word;
 - die plek, aard en vorm van die ontwikkeling; en
 - die mate waarin die voorskrifte van hierdie oorlegsone nagekom is.
- (3) Voor goedkeuring van enige terreinontwikkelingsplan, moet die Munisipaliteit die betrokke ontwikkelingsreëls wat ingevolge Regulasie 313(1)(a) aangeneem is, in ag neem.

Ontwikkelingsreëls

314. Die volgende beginsels geld by die plasing van geboue:
- geboue en strukture sal sodanig geplaas word om veranderinge aan die topografie, landvorm, verwydering van bome en grondverskuiwing, te beperk;
 - geboue sal sodanig ontwerp word om by die natuurlike omgewing, of indien van toepassing, die kulturele omgewing, in te pas;
 - geboue sal sodanig geplaas word om die bestaande panoramas en vistas soos vanaf die roete gesien, te behou.

Hoogte

- 315.** Die volgende voorskrifte geld ten opsigte van die hoogte van geboue in verhouding tot die bevalligheid en uitsigte:
- (a) aan die afdraande kant van 'n uitsigroete, sal geen gedeelte van 'n gebou of struktuur bo die voetgang in die openbare pad uitsteek nie, tensy die Munisipaliteit toestemming op die volgende basis gegee het:
 - (i) die Munisipaliteit is van mening dat daar buitengewone omstandighede is wat die perseel, gebou of gebruik direk beïnvloed;
 - (ii) die gebou se ontwerp van sodanige unieke karakter of landmerk is, soos vanaf die roete gesien; of
 - (iii) die Munisipaliteit is van mening dat omstandighede bestaan wat die oprigting van 'n gebou op die eenheid sonder so 'n projeksie bo die pad onmoontlik maak;
 - (b) aan die opdraande kant van 'n uitsigroete, sal geen gedeelte van 'n gebou sodanig uitsteek dat dit die uitsig van die bopunt van 'n rand, heuwel of berg wat as beduidend geag is deur die Munisipaliteit, belemmer nie, wanneer bekyk van 'n punt 1,0 m bo die middellyn van die uitsigroete by 'n posisie of posisies deur die Munisipaliteit bepaal;
 - (c) die hoogte van geboue moet, volgens die Munisipaliteit se oordeel, met bestaande ontwikkelings versoenbaar wees en sterk kontraste met naburige strukture of die landskap, vermy;
 - (d) alle riolering, daktoerusting, lugversorgers, hyserskagte en ander meganiese toerusting sal van die roete afgeskerm word.

Buffer-areas

- 316.** Die volgende voorskrifte geld ten opsigte van buffer-areas langs uitsigroetes:
- (a) Buffer-areas sal langs alle straatgrense wat aan 'n uitsigroete grens, aangebring word en die breedte van sodanige buffer-areas sal nie minder wees nie as:
 - (i) 5,0 m in stedelike gebiede;
 - (ii) 10,0 m in voorstedelike gebiede;
 - (iii) 30,0 m in plattelandse gebiede;
 met dien verstande dat die Munisipaliteit sal bepaal wat 'n stedelike, voorstedelike of plattelandse gebied is.
 - (b) Binne die buffer-area:
 - (i) word geen parkering toegelaat nie, tensy die vloer of grondvlak van sodanige parkeerplek minstens 2,0 m onder die voetvlak van die betrokke roete is;
 - (ii) sal enige gedeelte van 'n muur of heining wat hoër as 1,2 m is, sodanig opgerig word dat dit sigbaarheid toelaat, tot bevrediging van die Munisipaliteit;
 - (iii) mag grondwalles en sagte terreinuitleg privaatheid en afskerming verskaf, met dien verstande dat belangrike uitsigte en die bevalligheid van die uitsigte nie nadelig daardeur geraak word nie.

Parkeergebiede

- 317.** Die volgende voorskrifte geld ten opsigte van die verskaffing van parkeerareas langs 'n uitsigroete:
- (a) vir grondgebruike wat 'n groot aantal parkeerplekke vereis, mag die Munisipaliteit vereis dat sodanige parkering in kleiner eenhede verdeel word wat nie meer as 50 parkeerplekke per eenheid bevat nie en wat 'n reeks kleiner parkeerareas tot gevolg het;
 - (b) laaiplekke, vulliskamers en ander onooglike toerusting sal sodanig geplaas word dat dit van die uitsigroete afgeskerm is;
 - (c) alle parkeeroppervlakke wat van die roete sigbaar is, sal minstens een boom per ses parkeerplekke bevat, en die bome sal sodanig geplaas word om geparkeerde voertuie af te skerm, en
 - (d) inheemse boomspeesies sal sover moontlik gebruik word tot die bevrediging van die Munisipaliteit.

Grond langs 'n uitsigroete

- 318.** Die volgende vereistes sal van toepassing wees ten opsigte van terreinuitleg langs uitsigroetes:

- (a) plante, struik en boom sal gekies word om in te pas by die oorheersende karakter van die landskap langs die pad, met die klem op inheemse, lae-onderhoud spesies of plaaslik gepaste spesies;
- (b) besondere natuurlike kenmerke sal behou word en ontwikkeling op 'n grondeenheid sal rante, kloue, strome, vleigebiede, bedreigde spesies en boom wat bewaringswaardig is, in ag neem;
- (c) waar bestaande boom of struik verwyder moet word, moet 'n ooreenstemmende aantal boom of struik op die grondeenheid aangeplant word en moet sodanige aanplantings versoenbaar wees met die omliggende plantegroei en mikro-klimaatstoestande, tot bevrediging van die Munisipaliteit met dien verstande dat sover moontlik inheemse boomspesies gebruik sal word.

Buite-beligting

319. Die volgende vereistes sal op buite-beligting van eiendom langs 'n uitsigroete van toepassing wees:

- (a) alle buiteligte sal sodanig geplaas en beheer word om direkte beligting, skerp skynsel of weerkaatsing na enige aangrensende eiendom of die uitsigroete, te vermy;
- (b) alle nie-residensiële beligting sal ná kantoorure afgeskakel word, behalwe as die Munisipaliteit toestem dat sodanige beligting noodsaaklik is vir openbare veiligheid of sekuriteit van 'n eiendom.

Grondwerke

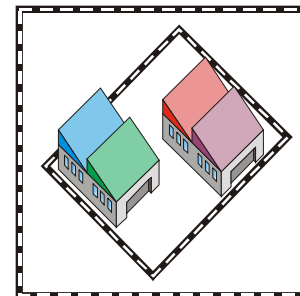
320. Die volgende vereistes sal op padskraping en grondverskuiwing langs uitsigroetes van toepassing wees:

- (a) skraping sal slegs toegelaat word waar nodig vir die konstruksie van geboue en toegangspaaie, en sal nie die uitsigte vanaf die roete nadelig raak nie;
- (b) geskraapte hellings sal afgerond word om by die bestaande topografie en die natuurlike kontoere in te pas en om 'n oorgang te bewerkstellig tussen gemaakte en bestaande hellings;
- (c) die natuurlike dreineringsstelsel van die oppervlak sal behou word;
- (d) oppervlaktes wat uitgegrawe en opgevol is, sal deur die plant van lae-onderhoud inheemse of plaaslik gepaste grondbedekkers en struik gestabiliseer word.

HOOFSTUK 37: STEDELIKE VERNUWING-OORLEGSONE

Verwysing

321. Daar mag na die Stedelike Vernuwings-oorlegssone as "SVO" verwys word en die sone moet op die soneringskaart met 'n blou stippellyn aangedui word.



Doel van die sone

322. Die doel van die sone is om vir ontwikkelingsaansporings voorsiening te maak wat belegging in spesifieke gebiede in Kaap Agulhas Munisipaliteit, ooreenkomstig die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan, Ruimtelike Ontwikkelingsplan of enige ander munisipale beleid, sal aanmoedig. Die sone maak voorsiening vir 'n verskeidenheid van aansporings om ontwikkeling en belegging aan te moedig.

Aanwysing van 'n Stedelike Vernuwings-oorlegssone

323. (1) Die Munisipaliteit mag 'n area, of areas, as Stedelike Vernuwings-oorlegssones aanwys en dit op die soneringskaart aandui.
- (2) By aanwysing van 'n gebied as 'n Stedelike Vernuwings-oorlegssone, moet die Munisipaliteit die volgende in ag neem:
- die voorskrifte van die Geïntegreerde Ontwikkelingsplan en/of Ruimtelike Ontwikkelingsplan of enige ander Munisipale beleid;
 - die waarskynlike impak van sodanige aanwysing op die omliggende gebiede.

Grondgebruik in die sone

324. Die oorlegssone beïnvloed nie die gebruike wat in die onderliggende sone toegelaat word nie.

Ontwikkelingsreëls

325. Die ontwikkelingsreëls van die onderliggende sone mag verslap word as aansporing tot ontwikkeling en belegging.

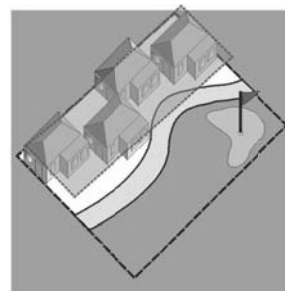
Soorte aansporings

326. By die aanwysing van 'n Stedelike Vernuwings-oorlegssone, mag die Munisipaliteit aansporings en beleide aangaande die volgende formuleer, maar is nie daartoe beperk nie:
- eiendomsbelastingkortings;
 - ontwikkelingsreëls soos in die onderliggende sone gespesifiseer;
 - bydraes tot munisipale diensverskaffing;
 - verbeterde skoonmaak en bestuur van die gebied; en
 - verbeterde terreinuitleg en openbare ruimtes.

HOOFSTUK 38: STEDELIKE GRENS-OORLEGSONE

Verwysing

327. Daar mag na die Stedelike Grens-oorlegsone as "SGO" verwys word en die sone moet op die soneringskaart met 'n rooi stippellyn aangedui word.



Doel van die sone

328. Die doel van die sone is:
- (a) om die buiterand van stedelike gebiede af te baken ten einde stedelike kruip te beheer, om hoër digtheid in stedelike gebiede aan te moedig en om vir verskillende ontwikkelingsreëls met betrekking tot stedelike en plattelandse of bewaringsgebiede buite die stedelike grens, voorsiening te maak;
 - (b) om 'n sensitiewe oorgang tussen stedelike gebiede en plattelandse of bewaringsgebiede, te verseker; en
 - (c) om waardevolle natuurlike, landbou- en plattelandse landskappe en hulpbronne aanliggend tot stedelike ontwikkeling, te beskerm.

Komponente van die Stedelike Grens-oorlegsone

329. Die Stedelike Grens-oorlegsone:
- (a) moet 'n afgemerkte lyn, naamlik die stedelike grens, wat die buitengrens van stedelike uitbreiding, bevat;
 - (b) mag aan een of beide kante van die stedelike grens bestuursgebiede aanwys, insluitend die aanwys van een of meer gebiede:
 - (i) binne die stedelike grens wat langs bestaande of beplande stedelike ontwikkeling en meegaande fasiliteite is, om as 'n stedelike oorgangsektor te dien; en
 - (ii) buite die stedelike grens as 'n nie-stedelike sektor; en
 - (c) mag verskillende grondgebruikbestuursdoelwitte en ontwikkelingsreëls met betrekking tot elke bestuursgebied, bepaal.

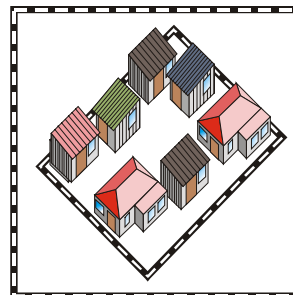
Ontwikkelingsreëls

330. (1) Enige persoon wat 'n aansoek kragtens hierdie Regulasies of die Ordonnansie bring om 'n perseel binne die sone te ontwikkel, moet 'n terreinontwikkelingsplan indien.
- (2) Die Munisipaliteit mag, by die afbakening van die stedelike grens, ontwikkelingsreëls wat op die oorlegsone of op gebiede binne die sone van toepassing is vasstel, welke reëls die volgende mag bevat, maar nie beperk is nie tot, reëls wat ten doel het:
- (a) om digtheid binne die stedelike grens te verhoog en digtheid buite die stedelike grens te verminder;
 - (b) om die visuele impak van ontwikkeling langs die stedelike grens te verminder;
 - (c) om brandgevaar te verminder;
 - (d) om natuurlike plantegroei, gebiede van kulturele of omgewingsbelang en ekologiese stroke te beskerm; en
 - (e) om landbougrond te beskerm.

HOOFSTUK 39: TUSSENTYDSE BEHUISING-OORLEGSONE

Verwysing

331. Daar mag na die Tussentydse Behuising-oorlegsone as "TBO" verwys word en die sone moet op die soneringskaart met 'n geel stippellyn aangedui word.



Doel van die sone

332. Die Tussentydse Behuising-oorlegsone erken die realiteit dat baie inwoners van Kaap Agulhas Munisipaliteit nie in permanente behuisingstrukture woon nie en dat hierdie situasie vir die afsienbare toekoms gaan voortduur totdat die lewering van huise die aanvraag bevredig het. Die sone maak voorsiening vir areas deur die Munisipaliteit aangewys waar informele behuisingstrukture toegelaat sal word met die oog daarop om sodanige gebiede met tyd te formaliseer. Soos hierdie behuising geformaliseer word, sal die oorlegsone nie meer van toepassing wees nie en sal sonering verwys na die permanente gebruik van die grond.

Aanwysing van 'n Tussentydse Behuising-oorlegsone

333. (1) Die Munisipaliteit mag 'n area of areas as tussentydse behuising-oorlegsones aanwys en sodanige gebiede op die soneringskaart aandui.

(2) By aanwysing van 'n area as 'n tussentydse behuising-oorlegsone, moet die Munisipaliteit die volgende in ag neem:

- (a) die bepalings van die onderliggende sone;
- (b) die bepalings van die Wet op Minder Formele Dorpstigting, 1991 (Wet No. 113 van 1991);
- (c) die bepalings van die Geïntegreerde Ontwikkelingsraamwerk, die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk of enige ander toepaslike beleid;
- (d) die impak van die voorgestelde area op omliggende gebiede;
- (e) enige relevante beleidsbepalings, soos 'n stedelike grens;
- (f) die beskikbaarheid van dienste;
- (g) die geo-tegniese stabiliteit van die grond;
- (h) enige afvloei wat die grond mag affekteer;
- (i) omgewingsaangeleenthede;
- (j) die nabyheid van sosio-ekonomiese geleenthede; en
- (k) die vermoë om die gebied van vervoerdienste te voorsien.

Grondgebruike binne die sone

334. Desnieteenstaande die bepalings van die onderliggende sone, word die volgende gebruike in hierdie sone toegelaat:

Primêre gebruik	Vergunningsgebruike
<ul style="list-style-type: none"> • Woonhuis • Tweede wooneenheid • Beroepsbeoefening • Huiswinkel • Skuiling 	<ul style="list-style-type: none"> • Gaste-akkommodasie • Huistaverne • Dagsorgsentrum • Onderrigplek

Ontwikkelingsreëls

335. Die volgende ontwikkelingsreëls is op die sone van toepassing:

Maksimum dekking	Maksimum hoogte	Straat-boulyn	Syboulyn	Agterste boulyn
80%	8,0 m vanaf die hoogste punt van die natuurlike grondvlak direk langs die gebou. Waar die gebou op 'n helling gebou word, mag die gebou op geen punt 10 m, gemeet vanaf die natuurlike grondvlak direk langs die punt, oorskry nie.	1,0 m	Indien die munisipaliteit tevrede is dat voldoende brandbeskermingsmaatreëls bestaan, mag 'n grondeenheid 'n 0 m boulyn aan een sygrens hê, met dien verstande dat daar minstens 'n 1,0 m boulyn aan die ander kant is en dat die gekombineerde afstand tussen die twee strukture 2,0 m is. Indien, volgens die Munisipaliteit daar nie genoegsame brandbeskerming is nie, sal die boulyn 1,0 m aan beide sygrense wees.	Die agterste boulyn is 1,0 m, met dien verstande dat indien 'n midblokriool aangebring is, die Munisipaliteit 'n 2,0 m boulyn mag afdwing.

Parkering en toegang

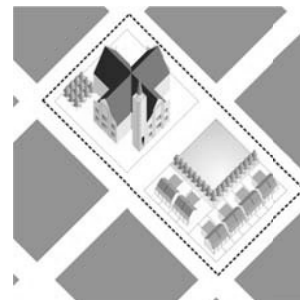
336. Parkering in die sone sal ooreenkomstig die volgende tabel voorsien word:

Gebruik van grond of gebou	Parkering
Skooling	Geen parkeerplekke vereis
Woonhuis, tweede wooneenheid, beroepsbeoefening, gaste-akkommodasie, huistaverne	Een parkeerplek indien die Munisipaliteit dit vereis
Onderrigplek, plek van aanbidding, huiswinkel	Soos deur die Munisipaliteit vereis

HOOFSTUK 40: PLAASLIKE AREA-OORLEGSONE

Aanwysing

- 337.** Daar mag na die Plaaslike Area-oorlegsone as "PAO" verwys word en die sone moet met 'n swart stippellyn op die soneringskaart aangedui word.



Doel van die sone

- 338.** Die doel van die Plaaslike Area-oorlegsone is om gemeenskappe die geleentheid te bied om spesifieke plaaslike bestuursbepalings vas te stel, wat die plaaslike omstandighede weerspieël. Dit gee erkenning aan die feit dat verskillende gemeenskappe, verskillende vereistes mag hê en dat die identiteit van spesifieke plaaslike areas, bydra tot die diversiteit en rykheid van die stedelike en sosiale omgewing. Die Plaaslike Area-oorlegsone, bied ook aan die Munisipaliteit die geleentheid om spesifieke plaaslike bestuursbepalings vas te stel wat ontwikkeling ter ondersteuning van die plaaslike ekonomie aanmoedig.

Ontwikkelingsreëls

- 339.** Die ontwikkelingsreëls vervat in die Plaaslike Area-oorlegsone mag wissel tussen plaaslike areas en mag die volgende kwessies aanspreek, maar is nie daartoe beperk nie:
- (a) vereistes vir 'n minimum grootte van nuwe onderverdelings om die karakter van 'n area te behou;
 - (b) beperkings op die maksimum toelaatbare digtheid of maksimum toelaatbare vloeroppervlakte van nuwe ontwikkelings om die karakter van 'n area te behou of om die kapasiteit van dienste optimaal te benut;
 - (c) vereistes vir 'n minimum digtheid of minimum vloeroppervlakte van nuwe ontwikkelings om doelmatigheid of hoëdigtheid-ontwikkeling te bevorder;
 - (d) spesifikasies vir grensmure of heinings om die karakter van 'n area te behou en om 'n visuele band tussen die straat en aanliggende ontwikkeling te behou;
 - (e) beperking op die maksimum hoogte van geboue om die karakter van 'n area te behou, om belangrike vistas te beskerm en om 'n gepaste skaal van ontwikkeling te behou;
 - (f) argitektoniese ontwerpstriglyne, soos vereis vir nuwe ontwikkeling om goeie ontwerp te bevorder, nuwe ontwikkeling te laat inskakel by bestaande ontwikkeling en om die spesiale argitektoniese karakter van 'n area te bevorder;
 - (g) beperkings op die Munisipaliteit se diskresie om spesifieke vergunnings toe te staan binne die plaaslike area om te verseker dat sodanige vergunningsgebruike nie in die area plaasvind nie;
 - (h) geagte goedkeuring vir vergunningsgebruike om sodoende sulke gebruike toe te laat sonder dat 'n aparte aansoek nodig is kragtens die Regulasies;
 - (i) riglyne en vereistes vir die goedkeuring van vergunnings en die voorwaardes wat deur die Munisipaliteit opgelê moet word;
 - (j) beleid aangaande spesifieke aktiwiteite wat toegelaat kan word soos die aanhou van diere;
 - (k) beperkings en riglyne vir buitemuurse advertensies in 'n plaaslike area.

DEEL SES: ONDERVERDELING**HOOFSTUK 41: ONDERVERDELING VAN GROND****Onderverdelingsaansoeke**

- 340.** Die Munisipaliteit mag 'n aansoek vir onderverdeling van 'n grondeenheid af- of goedkeur, ooreenkomstig die Ordonnansie en onderhewig aan voorwaardes, wat enige voorwaardes kragtens 'n Onderverdelingsgebiedsone, insluit.

Toestaan van onderverdeling

- 341.** Die Munisipaliteit mag nie 'n nuwe onderverdeling toestaan tensy hulle verseker is dat daar vir elke grondeenheid wat geskep is, voldoende en wetlike:
- (a) toegang na en vanaf 'n openbare straat is;
 - (b) watervoorsiening is, indien benodig; en
 - (c) riolering is, indien benodig.

Weier van onderverdeling

- 342.** (1) Die Munisipaliteit sal nie die onderverdeling van 'n grondeenheid wat beskerm is of voorlopig beskerm is kragtens Artikel 29 van die Wet op Nasionale Erfenishulpbronne, 1999 (Wet No. 25 van 1999), toestaan nie.

(2) Indien die Munisipaliteit die beskermingsnota uitgereik het, mag hulle nie die beskerming terugtrek en die onderverdeling toestaan sonder om 'n erfenis-impakstudieverslag wat aan die minimum vereistes van Artikel 38(3) van die Wet op Nasionale Erfenishulpbronne, 1999 (Wet No. 25 van 1999), voldoen, te oorweeg nie.

Minimum onderverdelingsgrootte

- 343.** Die soneringskaart mag areas aandui waar 'n minimum grootte onderverdeling voorgeskryf word, in welke geval die totale area van 'n nuwe onderverdeling en enige oorblywende gedeelte, nie kleiner as die voorgeskrewe minimum mag wees nie.

Onderverdeling wat meegaande wooneenhede insluit

- 344.** Na die onderverdeling van twee of meer aangrensende grondeenhede met wooneenhede wat onder aparte titel gehou gaan word, moet die eienaars:
- (a) sodanige deel van enige steunmuur, dak, pyp, geut, bedrading of ander struktuur wat met die aangrensende eiendom gedeel word, onderhou;
 - (b) elke deel van sodanige muur, dak, pyp, bedrading of ander struktuur wat op daardie grond is, of dit oorsteek, onderhou;
 - (c) reg van toegang tot sodanige grondeenhede toelaat vir die onderhoud, herstel, vernuwing of verandering van enige muur, pyp, geut, bedrading of enige ander struktuur;
 - (d) nie enige veranderinge aanbring, enige deel van die geboue op die grondeenhede, insluitende grensmure en heinings afbreek of verander sonder die skriftelike toestemming van die Munisipaliteit nie.

Dienste

- 345.** Na die toestaan van 'n onderverdeling, moet die eenaar van enige grondeenheid, die volgende toelaat:
- (a) die aanlê van gaspype, elektrisiteits-, telefoon- en televisiekabels, waterpype, rioolpype, stormwaterpype, slote en kanale oor die betrokke eiendom sonder vergoeding;
 - (b) installasies soos mini-substasies, meter-kiosks en dienspilare daarop, indien deur die Munisipaliteit nodig geag, en op so 'n wyse en plek wat van tyd tot tyd redelikerwys vereis kan word; en
 - (c) die reg van toegang te enige redelike tyd vir konstruksie, verwydering of inspeksie van enige werke wat met bogenoemde verband hou.

Grondbankstabiliteit

- 346.** Na toestaan van 'n onderverdeling, moet die eienaar van enige grondeenheid, sonder vergoeding:
- (a) sodanige materiaal ontvang of uitgrawing op die grond toelaat as wat noodsaaklik is om die volle breedte van 'n aangrensende straat te gebruik, en 'n veilige en behoorlike helling na die grondbank te voorsien, soos vereis deur die verskille tussen die vlak van die voltooide straat en die vlak van die grondeenheid; of
 - (b) as alternatief, mag die eienaar verkies om stutmure na bevrediging van die Munisipaliteit en binne 'n tydperk deur laasgenoemde bepaal, op te rig.

Toepassing van ontwikkelingsreëls op gekonsolideerde grondeenhede

- 347.** Wanneer twee of meer grondeenhede gekonsolideer word, sal die grense van die gekonsolideerde grond, vir doeleindes van hierdie Regulasies, die nuwe kadastrale grense wees, soos op 'n goedgekeurde opmetingskaart aangedui. Voormalige boulyne, dekking en ander voorskrifte wat op die vorige individuele eenhede van toepassing was, sal nie op sodanige voormalige eenhede van toepassing wees nie, maar sal op die gekonsolideerde eenheid, ooreenkomstig hierdie Regulasies, van toepassing wees. Wanneer twee of meer grondeenhede aparte sonerings het, sal die voormalige kadastrale grense van toepassing wees ten einde die grens tussen die sonerings te bepaal.

Bykomende ontwikkelingsreëls

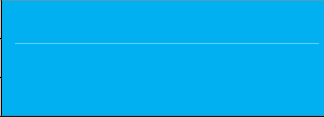
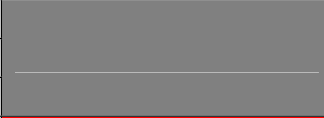
- 348.** Die Munisipaliteit mag bykomende ontwikkelingsreëls toepas waar twee of meer grondeenhede gekonsolideer is en die Munisipaliteit 'n voor-aansoeknavraag, of bouplan-aansoek kry, wat na die mening van die Munisipaliteit:
- (a) die karakter van die gebied negatief verander as 'n direkte gevolg van die grootte van die gekonsolideerde grondeenheid; en
 - (b) 'n groter gebou-oppervlak beslaan, groter strukture vorm of ruimte tussen geboue sodanig verminder as wat voor konsolidasie moontlik sou wees as gevolg van die voorskrifte met betrekking tot boulyne en dekking wat voorheen op die afsonderlike grondeenhede kragtens hierdie Regulasies van toepassing was.



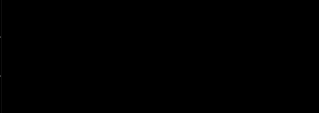
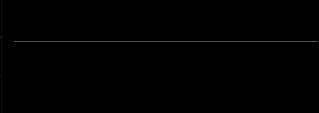







Toepassing van bykomende ontwikkelingsreëls





- 349.** Die bykomende ontwikkelingsreëls waarna hierbo verwys word, mag:
- (a) betrekking hê op die skaal, spasiëring, en posisie van die gebou op die grondeenheid, en
 - (b) mag meer beperkend wees as die ontwikkelingsreëls wat normaalweg ingevolge hierdie Regulasies, op gekonsolideerde eiendomme van toepassing is, maar
 - (c) mag nie meer beperkend wees as die ontwikkelingsreëls wat op die voormalige afsonderlike eenhede van toepassing was nie, tensy die grond hersoneer is.

AANHANGSEL A

KLEURNOTASIES VIR SONERINGS VAN GRONDEENHEDE OP DIE SONERINGSKAART

Sonering	Beskrywing	RGB Kode	Kleurnotasie
Enkel Residensieel	Geel	R: 255	
		G: 255	
		B: 0	
Mediumdigtheid Residensieel	Geel met swart arsering	R: 255	
		G: 255	
		B: 0	
Hoëdigtheid Residensieel	Oranje	R: 236	
		G: 113	
		B: 20	
Landgoedbehuising	Oranje met swart arsering	R: 249	
		G: 65	
		B: 7	
Inkrementele Behuising	Mosterdgeel	R: 218	
		G: 152	
		B: 20	
Sake	Blou	R: 0	
		G: 176	
		B: 240	
Plaaslike Sake	Blou met swart arsering	R: 0	
		G: 176	
		B: 240	
Dienssake	Bloupers	R: 68	
		G: 23	
		B: 233	
Diensstasie	Bloupers met grys arsering	R: 68	
		G: 23	
		B: 233	
Industrie	Rooipers	R: 153	
		G: 0	
		B: 153	
Skadelike Industrie	Rooipers met swart arsering	R: 153	
		G: 0	
		B: 153	
Mynbou	Rooipers met swart kruisarsering	R: 153	
		G: 0	
		B: 153	
Publiek en Sosiaal	Grys	R: 128	
		G: 128	
		B: 128	
Owerheidsgebruik	Rooi	R: 255	
		G: 0	
		B: 0	

Vervoergebruik	Donkerbruin	R: 122	
		G: 60	
		B: 40	
Strate	Ligbruin	R: 175	
		G:70	
		B: 5	
Parkering	Ligbruin met swart arsering	R: 175	
		G:70	
		B: 5	
Natuurbeewaringsgebied	Donkergroen met swart arsering	R: 3	
		G: 101	
		B: 22	
Oop Ruimte	Donkergroen	R: 3	
		G: 101	
		B: 22	
Oordt	Pienk	R: 255	
		G: 102	
		B: 255	
Landbou	Geelgroen	R: 147	
		G: 176	
		B: 4	
Landbou-industrie	Geelgroen met swart arsering	R: 147	
		G: 176	
		B: 4	
Kleinhoewe	Liggroen	R: 100	
		G: 215	
		B: 91	
Onbepaald	Blougroen	R: 36	
		G: 168	
		B: 80	
Spesiale Gebruik	Olyfgroen	R: 90	
		G: 112	
		B: 46	

Onderverdelingsgebied	Pers buitelyn	R: 112	
		G: 48	
		B: 160	
Erfenisbeewaring-oorlegsone	Bruin gebroke buitelyn	R: 121	
		G: 57	
		B: 5	
Uitsigroete-oorlegsone	Groen gebroke buitelyn	R: 4	
		G: 172	
		B: 24	
Stedelike Vernuw-ing-oorlegsone	Blou gebroke buitelyn	R: 0	
		G: 112	
		B: 192	

Stedelike Grens-oorlegsone	Rooi gebroke buitelyn	R: 255	-----
		G: 0	
		B: 0	
Tussentydse Behuising-oorlegsone	Geel gebroke buitelyn	R: 255	-----
		G: 255	
		B: 0	
Plaaslik Area-oorlegsone	Swart gebroke buitelyn	R: 0	-----
		G: 0	
		B: 0	

AANHANGSEL B

LYS VAN SPESIALE SONE AANHANGSELS KRAGTENS HOOFSTUK 33

NAAM VAN DIE SPESIALE SONE	AANHANGSELNOMMER VIR SPESIALE SONE REGULASIES (INDIEN VAN TOEPASSING)	VERWYSINGSNOMMER (INDIEN VAN TOEPASSING)

AANHANGSEL C

LYS VAN ERFENISGEBIED-OORLEGSONE AANHANGSELS KRAGTENS HOOFSTUK 35

NAAM VAN DIE ERFENISGEBIED-OORLEGSONE	AANHANGSELNOMMER VIR ERFENISGEBIED-OORLEGSONE (INDIEN VAN TOEPASSING)	VERWYSINGSNOMMER (INDIEN VAN TOEPASSING)

AANHANGSEL D

LYS VAN UITSIGROETE-OORLEGSONE AANHANGSELS KRAGTENS HOOFSTUK 36

NAAM VAN DIE UITSIGROETE-OORLEGSONE	AANHANGSELNOMMER VIR UITSIGROETE-OORLEGSONE REGULASIES (INDIEN VAN TOEPASSING)	VERWYSINGSNOMMER (INDIEN VAN TOEPASSING)

AANHANGSEL E

LYS VAN STEDELIKE VERNUWING-OORLEGSONE AANHANGSELS KRAGTENS HOOFSTUK 37

NAAM VAN DIE STEDELIKE VERNUWING-OORLEGSONE	AANHANGSELNOMMER VIR DIE STEDELIKE VERNUWING- OORLEGSONE-REGULASIES (INDIEN VAN TOEPASSING)	VERWYSINGSNOMMER (INDIEN VAN TOEPASSING)

AANHANGSEL F

LYS VAN STEDELIKE GRENS-OORLEGSONE AANHANGSELS KRAGTENS HOOFSTUK 38

NAAM VAN DIE STEDELIKE GRENS- OORLEGSONE	AANHANGSELNOMMER VIR STEDELIKE GRENS- OORLEGSONE REGULASIES (INDIEN VAN TOEPASSING)	VERWYSINGSNOMMER (INDIEN VAN TOEPASSING)

AANHANGSEL G

LYS VAN TUSSENTYDSE BEHUISING-OORLEGSONE AANHANGSELS KRAGTENS HOOFSTUK 39

NAAM VAN DIE TUSSENTYDSE BEHUISING-OORLEGSONE	AANHANGSELNOMMER VIR TUSSENTYDSE BEHUISING- OORLEGSONE REGULASIES (INDIEN VAN TOEPASSING)	VERWYSINGSNOMMER (INDIEN VAN TOEPASSING)

AANHANGSEL H**LYS VAN PLAASLIKE AREA-OORLEGSONE AANHANGSELS KRAGTENS HOOFSTUK 40**

NAAM VAN DIE PLAASLIKE AREA-OORLEGSONE	AANHANGSELNOMMER VIR PLAASLIKE AREA-OORLEGSONE REGULASIES (INDIEN VAN TOEPASSING)	VERWYSINGSNOMMER (INDIEN VAN TOEPASSING)
Napier Plaaslike Area Oorlegsone	G	OS1-N/PA

AANHANGSEL G: NAPIER PLAASLIKE AREA-OORLEGSONE – OS1- N/PA

1. Desnieteenstaande die feit dat 'n spesifieke grondgebruik toegewys is aan spesifieke areas kragtens die Soneringskema, laat hierdie oorlegsonne toe vir die beheer van ontwikkeling en grondgebruik deur middel van spesiale ontwikkelingsreëls binne die area aangedui as die Napier Plaaslike Area-oorlegsonne, ongeag die normale ontwikkelingsreëls wat elders in die Soneringskema voorgeskryf is.

Doel van die Napier Plaaslike Area-oorlegsonne

2. Die doel van die oorlegsonne is om:
 - (i) die unieke plattelandse karakter van die dorp te beskerm;
 - (ii) die unieke vestigingspatroon en dorpsaansigte wat mettertyd ontwikkel het, te beskerm;
 - (iii) voorsiening te maak vir gebruik wat gepas sal wees in Napier en voordelig sal wees vir die plaaslike ekonomie, maar nie noodwendig elders in Kaap Agulhas Munisipaliteit gepas sou wees nie.

Ontwikkelingsreëls

3. Desnieteenstaande beperkings wat elders in die Soneringskema bepaal is, mag diere as volg binne die area van die Napier Plaaslike Area-oorlegsonne aangehou word:

Area	Diere
Meentgrond en kleinhoewes	Beeste, skape, varke, bokke, perde, donkies, pluimvee en voëls en enige ander diere wat as gepas beskou word deur die Munisipaliteit.
Bo-dorp vanaf Amandelstraat ooswaarts, en tussen Reservoir- en Sarel Cilliersstrate, insluitend die erwe aan die noordekant van Sarel Cilliersstraat & Tamatiekraal: die area tussen Sarel Cilliersstraat en Eskomstraat, wat die area aan beide kante van die Klippedrifrivier behels.	Alle bogenoemde diere behalwe varke
Res van die Napier Plaaslike Area-oorlegsonnegebied	Pluimvee en voëls

4. Die Munisipaliteit mag vir die doeleindes van gepaste bestuur en beheer, addisionele Regulasies ten opsigte van, maar nie beperk tot die volgende nie, voorskryf:
 - (i) die aantal diere wat per vierkante meter aangehou mag word;
 - (ii) gesondheidsRegulasies vir diere; en
 - (iii) rege van diere tot gepaste voeding, skulping, ruimte en versorging.
5. Desnieteenstaande beperkings wat elders in die Soneringskema bepaal is, mag stedelike landbou beoefen word in die area van die Napier Plaaslike Area-oorlegsonne, met dien verstande dat die Munisipaliteit addisionele Regulasies ten opsigte van, maar nie beperk tot die volgende nie, mag voorskryf:
 - (i) die gebruik van gifstowwe en organiese bemesting; en
 - (ii) die stoor van implemente en produkte.
6. Die Munisipaliteit mag, met die hulp van bewaringskundiges en in oorleg met die plaaslike gemeenskap, addisionele ontwikkelingsreëls formuleer wat daarop gemik is om die historiese karakter van die dorp te bewaar. Die doel van die ontwikkelingsreëls moet wees om die oorblywende bewaringswaardige aspekte te behou en om nuwe ontwikkeling te beheer sodat dit nie afbreuk doen aan die natuurlike, historiese en argitektoniese karakter van die dorp nie. Sodanige reëls mag die volgende aspekte aanspreek, maar is nie daartoe beperk nie:
 - (i) die straataansig van geboue;
 - (ii) boulyne;
 - (iii) die voorsiening van parkeerplekke op persele;
 - (iv) die hoogte van geboue;
 - (v) veranderings en instandhouding van bestaande geboue;
 - (vi) die eksterne voorkoms van geboue, insluitend afwerkings;
 - (vii) dekking van geboue;
 - (viii) die bewaring van bome;
 - (ix) terreinuitleg;

- (x) die onderverdeling van eiendomme;
- (xi) mure en heinings;
- (xii) leivore;
- (xiii) straatligte;
- (xiv) straat ameublement; en
- (xv) die vertoon van advertensies en borde.

Die Munisipaliteit mag 'n spesiale advieskomitee of komitees met verteenwoordiging van die plaaslike gemeenskap en spesialiste in relevante velde, byeenroep om hom te adviseer ten opsigte van:

- (i) die formulering van regulasies oor die aanhou van diere;
 - (ii) die formulering van regulasies oor die beoefening van stedelike landbou; en
 - (iii) die formulering van regulasies en riglyne ten opsigte van die bewaring van die plattelandse karakter van die dorp en die beoordeling van enige ontwikkelingsaansoeke in die Napier Plaaslike Area-oorlegsone.
-

