



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

PROVINCE OF THE WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette Extraordinary

7228

Thursday, 20 March 2014

Buitengewone Provinsiale Koerant

7228

Donderdag, 20 Maart 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.)*

Provincial Notices

Provinsiale Kennisgewings

37 Swartland Municipality: Repeal and Replacement of Zoning Scheme Regulations 2

37 Swartland Munisipaliteit: Herroeping en Vervanging van Skemaregulasies 101

PROVINCIAL NOTICES

The following Provincial Notices are published for general information.

ADV. B. GERBER,
DIRECTOR-GENERAL

Provincial Building,
Wale Street
Cape Town.

PROVINSIALE KENNISGEWINGS

Die volgende Provinsiale Kennisgewings word vir algemene inligting gepubliseer.

ADV. B. GERBER,
DIREKTEUR-GENERAAL

Provinsiale-gebou,
Waalstraat
Kaapstad.

P.N. 37/2014

20 March 2014

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

The Minister of Local Government, Environmental Affairs and Development Planning has in terms of section 9(2) of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985), repealed the Zoning Scheme Regulations set out in **Schedule A** insofar as they apply to the Municipal area of the Swartland Municipality, and replaced them with the Integrated Zoning Scheme Regulations set out in **Schedule B**, which comes into effect on 1 April 2014.

SCHEDULE A

The following Zoning Scheme Regulations, as amended, are repealed and replaced:

1. The Zoning Scheme Regulations (and any amendments thereof) in terms of section 7(2) of the Ordinance, promulgated in PN1047/1988 and listed in the Schedule to the Notice, as published in the Provincial Gazette no. 4563 of 5 December 1988, and amended by PN257/2013 as published in the Provincial Gazette no. 7157 of 8 August 2013, where they are applicable to the Swartland Municipal area.
2. The Zoning Scheme Regulations (and any amendments thereof) in terms of section eight (8) of the Ordinance, promulgated in PN1048/1988 as published in the Provincial Gazette no. 4563 of 5 December 1988 and amended by PN257/2013 as published in the Provincial Gazette no. 7157 of 8 August 2013, where they are applicable to the Swartland Municipal area.

SCHEDULE B

Swartland Integrated Zoning Scheme Regulations

CLAUSE 1: GENERAL OVERVIEW

With the aid of this document members of the general public should be able to ascertain their rights and obligations regarding land use management and the use of land. The Swartland Zoning Scheme Regulations has been divided into 7 Clauses and 15 Chapters plus an Annexure section. The clauses and chapters have been further divided into sub-clauses and sub-chapters. This was done for ease of reference and to facilitate the finding of relevant provisions.

Practical hints are included in this general overview in order to make the Swartland Zoning Scheme Regulations more user-friendly. If further assistance or clarification is required, the municipal planning department can be contacted.

PRACTICAL HINTS

If there is uncertainty concerning the meaning of any word or phrase used in the Swartland Zoning Scheme Regulations, reference can be made to Clause 6 and Chapter 15 which contain definitions of words and phrases used in the Swartland Zoning Scheme Regulations.

Table A in Clause 7 provides a summary of the various zonings which are colour coded while Table B of Clause 7 provides a summary of the various use zones and land use provisions that apply in each zone. These tables can be used as a quick reference, but reference must be made to the relevant use zone chapters for accuracy.

The top right hand corner of each page indicates the date of issue. When amendments are made, as will be necessary from time to time, they will be listed in a "Record of Amendments" maintained by the Municipality. In comparing the amendment record as issued by the Municipality with the page numbers and page dates, it can be determined whether the latest issue is at hand. If more information is needed on a particular aspect, the contents list should be addressed first. In this way the correct heading can be found under which the relevant subject matter is dealt with. This will pinpoint references to the relevant pages.

Zoning has been allocated to all land within the municipal area for purposes of management of the use of land and buildings. Land situated within a particular zone is subject to the provisions specified in the zoning concerned as well as to the general provisions which apply to all zones. If the zoning or general use rights of land need to be confirmed, a zoning certificate can be obtained from the municipal planning department or an extract from the erf register can be provided by the municipal planning officials. No one is permitted to use land for any purpose unless it is specifically allowed in terms of the zoning of the land concerned.

If the primary rights, secondary rights or consent uses with respect to land, need to be established, the relevant chapter in the Swartland Zoning Scheme Regulations needs to be identified and consulted, on the basis of the zoning description (as used in the zoning certificate). The zoning of particular land can also be established through analysis of the zoning map at the municipal offices.

Land use may furthermore be affected by other legislation, apart from zoning, such as environmental regulations, traffic impact limitations, agricultural requirements or title deed restrictions. For advice on these matters, the municipal planning department must be consulted.

If application is made for an approval (e.g. rezoning or subdivision) reference must be made to Clause 2. If there is dissatisfaction with a decision taken by the Council, a committee or an official, there is a right of appeal in terms of national or provincial legislation or these Regulations.

TYPES OF APPLICATIONS

An owner of land may submit any one or more of the following types of applications. These applications may be required by the Council or other authorities, such as provincial or national departments.

- (a) A **rezoning application** is required to obtain approval for a land use not permitted in terms of the current zoning and which involves a change of use rights, after a prescribed public process has been followed.
- (b) A **departure application** is required to obtain:
 - (i) the amendment of zoning provisions which set out the permissible extent of the use or improvement of land (e.g. building lines or coverage), or
 - (ii) a temporary use right for a purpose not otherwise provided for in the particular zone after a prescribed public process has been followed.
- (c) A **consent use application** is required to obtain approval for a land use listed as a consent use in the applicable zone, after a prescribed public process has been followed.
- (d) A **subdivision application** is required to create two or more land units, which can be registered in the Deeds Registry.
- (e) **Authorisation** in terms of NEMA is required to obtain an environmental permit or exemption for a change of land use or activities governed by the provisions of that Act.
- (f) **Removal of restrictive title conditions** is required where such conditions exist, before applications under the Ordinance may be approved or land may be used for any purpose that is in conflict with the title conditions applicable to the land unit concerned.
- (g) **Amendment of conditions of approval** is needed to change a condition or conditions imposed in terms of the Ordinance.
- (h) **Approval or amendment of plans** (such as site development plans and precinct plans) is required in order to comply with conditions imposed by the Council.
- (i) **Other applications** may be required to obtain the Council's permission for a range of matters provided for in the Zoning Scheme Regulations (such as permission to use land for certain temporary activities).
- (j) **Subdivision of agricultural land** requires permission from the Department of Agriculture.
- (k) A **Mining Permit** is required from the Department of Mineral Resources for activities such as prospecting, sand extraction and mining.
- (l) **Amendment of Development Frameworks and Structure Plans** may be required if a development application is not consistent with an approved development framework or structure plan.
- (m) **Determination of a Contravention Levy** may be necessary if a building has been erected in contravention of the Zoning Scheme Regulations.
- (n) **Determination of the deemed zoning** of land may be required if the zoning is not clear from the Zoning Map.

The fact that land may, in terms of the Zoning Scheme Regulations, be used for a specific purpose or that an approval has been granted under the Zoning Scheme Regulations, does not exempt anyone from obtaining such other authorizations, permits, licences or approvals as may be required in terms of other legislation.

DECISION-MAKING STRUCTURES

The Council consists of municipal councillors, and all decisions in the municipal sphere are taken by either the Council, a committee of councillors, an individual councillor appointed by the Council or municipal officials to whom the Council has given delegated authority. Provision exists for municipal planning decisions to be subject to appeal. An aggrieved party may also take a decision on review to the High Court.

The highest ranking municipal official is the municipal manager, and in order to promote an efficient administration, the other municipal officials have been divided into a number of directorates and departments, one of which is charged with the responsibility for land use planning matters.

All applications made under the Swartland Zoning Scheme Regulations, are submitted to the relevant municipal department for investigation and a departmental report will in turn be submitted to the Council, a committee, a councillor or an authorised official for consideration and decision-making to take place.

CLAUSE 2: ADMINISTRATION & ENFORCEMENT**PROCEDURES****2.1 Requirements Relating to Applications**

2.1.1 In addition to the requirements stipulated in any other legislation, the following requirements apply in relation to applications submitted in terms of these Zoning Scheme Regulations.

- 2.1.2 Applicants must ensure that applications submitted to the municipality, are –
- (a) clearly and legibly printed or typed and written in plain language;
 - (b) fully completed and properly motivated, in the correct format and accompanied by the fees and other documents which are required by the Council;
 - (c) accompanied by a draft advertisement, if the application needs to be advertised, setting out the application proposal in the format prescribed by the municipal manager, and
 - (d) accompanied by an executive summary in the format prescribed by the Council.

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

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

2.1.5 If an application has not been completed at the satisfaction of the municipal manager, the applicant and municipal manager must endeavour to reach an agreement as to the content of the application within four weeks from 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, and
- (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.

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

2.2 Requirements relating to advertising

2.2.1 In addition to the requirements relating to advertising stipulated in the definition of 'advertise' in the Ordinance or in any other law, the following additional requirements relate to advertising in terms of these Regulations.

2.2.2 The municipal manager must cause each application:

- (a) for rezoning which is not consistent with strategies, proposals or guidelines contained in a current integrated development plan, spatial development framework, sectoral plan or structure plan, or
- (b) which may have an impact on the development of the province or a region, including an impact on one or more than one nearby municipality, to be advertised in the Provincial Gazette.

2.2.3 The municipal manager may require any application to be advertised by the Council, or may require the applicant to advertise an application in accordance with municipal requirements.

2.2.4 An applicant required to advertise an application in terms of 2.2.3 shall, after the date of advertising, provide the following documentation to the municipal manager:

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

2.2.5 If an approved development framework or structure plan exists in respect of the area in which the land concerned is situated and in the opinion of the municipal manager the proposed land use application is consistent with such framework or plan and with national or provincial policies, guidelines, norms or standards, the publication of a notice in the press shall, subject to 2.2.1, be sufficient advertisement of the application.

- 2.2.6 Notwithstanding the provisions of 2.2.4, the Council:
- (a) must require that the applicant re-advertise an application if the Council is of the opinion that substantial amendments were made to the proposal after the date of the initial advertising of the application, and
 - (b) may in any event follow such additional methods of making known the application as contemplated in terms of law.
- 2.2.7 If any application is also subject to advertising or notification in terms of any other legislation, the comprehensive, simultaneous advertising of such application in terms of all applicable legislation is encouraged.
- 2.2.8 The municipal manager must clearly mark each plan that is open for inspection at the offices of the Council, and indicate to which application it relates and on which dates the application was or is to be advertised in the press.

2.3 Requirements relating to public participation

- 2.3.1 In addition to requirements stipulated in any other law, the following requirements relate to petitions and public meetings.
- 2.3.2 All petitions must clearly indicate –
- (a) the full names and physical address of each signatory, and
 - (b) the full name, postal address, telephone numbers and facsimile numbers of two persons to whom further communications relating to the petition is to be directed, and
- each page of the petition containing the signature of a petitioner, must contain a full and correct statement of the gist of their objection.
- 2.3.3 If an applicant is required to hold a public meeting, the applicant must –
- (a) publish in the press a notice of such meeting at least two weeks prior to the date thereof, which should mention that objections may be lodged with the municipal manager within 30 days from the date of such meeting;
 - (b) cause those in attendance to be informed that it is required of anyone wishing his or her comments to be taken into consideration by the Council, to lodge written comment with the municipal manager within 30 days from the date of such meeting;
 - (c) after such meeting, provide the municipal manager with written confirmation that the provisions of (a) and (b) were complied with, and
 - (d) maintain a register of all people who attended the meeting and submit it together with the confirmation contemplated in (c) above to the municipal manager.
- 2.3.4 The municipal manager must submit to the applicant any objections or comment received within the prescribed period by no later than 30 days after the closing date for public comment.
- 2.3.5 The applicant must, within 60 days from the date of having been furnished with objections or comment in terms of 2.3.4, lodge any comments which he or she might wish to make in respect thereof with the municipal manager.
- 2.3.6 If the applicant fails to lodge such comment within the 60-day period, the applicant shall be deemed to have no comment, unless prior written permission for an extended period is given to the applicant by the municipal manager.

2.4 Applying for the determination of use rights

- 2.4.1 Any owner of land may apply in writing to the municipal manager for a determination of the lawful utilisation of the land in terms of the Ordinance.
- 2.4.2 An application in terms of 2.4.1 must be accompanied by a written motivation, which must include:
- (a) full particulars of the alleged 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) a written statement by a third party of confirmation of the alleged use of the land on 1 July 1986, and
 - (d) a conveyance's certificate confirming which title deed restrictions (if any) apply to the land concerned.
- 2.4.3 The Council shall, on its own initiative or on the written application of any interested party, determine the lawful utilisation of any land designated in terms of the Less Formal Township Establishment Act, 1991 (Act 113 of 1991) as on the date that a township register was opened as contemplated in section 6 or 17 of that Act.
- 2.4.4 An application in terms of 2.4.3 must be accompanied by a written motivation, which must include:
- (a) full particulars of the alleged use of the land on the date of opening of the township register concerned;
 - (b) the period in which the land was put to such use without interruption prior to the date of opening of the township register concerned;
 - (c) a written statement of confirmation by a third party of the alleged use of the land on the date of opening of the township register concerned, and
 - (d) a conveyance's certificate confirming which title restrictions (if any) apply to the land unit concerned.

2.4.5 The provisions of the Swartland Zoning Scheme Regulations shall apply to all applications submitted to the Council for determination of the lawful utilisation of land, and to determinations which the Council intends making through its own initiative, in terms of 2.4.1 and 2.4.3.

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

2.5 Pre-application consultation

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

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

DECISIONS & ENFORCEMENT

2.6 Procedures for Decisions

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

- (a) the desirability of the proposed land use, which includes the evaluation thereof considering the principles referred to in these Regulations;
- (b) any objections received in response to advertising of the application, as well as comments received from other organs of state;
- (c) any response received from the applicant to objections or comments, and
- (d) any approved integrated development framework, sectoral plan or structure plan that applies to the application or area concerned.

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

- (a) such period may, with the written consent of the applicant, be extended, and
- (b) any time taken by the applicant:
 - (i) to respond to objections or comments which the municipal manager submitted to the applicant, or
 - (ii) to complete and lodge any required impact assessment report with the municipal manager, must not be taken into account.

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

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

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

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

2.6.6 If no appeal is lodged within the prescribed period, the municipal manager shall notify the applicant in writing accordingly within 14 days after such period has lapsed.

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

2.7 Conditions of approval

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

- 2.7.2 Conditions imposed by the Council when granting approval have the same weighting as if they were part of these Regulations.
- 2.7.3 Conditions of approval imposed under the Townships Ordinance or the Ordinance shall continue to apply to the land concerned in so far as these conditions are more restrictive than the provisions of these Regulations, unless amended after due process.
- 2.7.4 The Council may impose conditions of approval for a consent use that:
- (a) limits the consent use rights to a particular owner or occupant of the land, and such consent shall lapse if the owner or occupant concerned vacates the land;
 - (b) limit the consent use for a specified period of time, or
 - (c) require that the consent use in question does not adversely affect the potential of that land for its primary use in terms of these Regulations.
- 2.7.5 The Council may only impose conditions in terms of 2.7.4 if the consent use in question:
- (a) requires the operator to possess particular skills or experience;
 - (b) needs to be monitored on an on-going basis to ensure that it does not adversely affect the pleasantness of the surrounding area; or
 - (c) needs to be limited in scale and impact.

2.8 The Council may authorise and condone action

- 2.8.1 Whenever an action is required to be done in terms of these Regulations in a certain manner, or within a specific timeframe, and such action has not been done, the Council may, if it is satisfied that the manner in which the action was completed will not substantially affect the rights of any other person, authorise the completion of such action in such manner or by such time as it may direct. In this way the action shall be deemed to have been validly completed in accordance with the provisions of these Regulations.
- 2.8.2 Whenever public notification is required in terms of these Regulations, and the provisions for such notification are not fully complied with, the Council may, if it is satisfied that such non-compliance will not substantially affect the rights of any other person, condone such non-compliance, and such notification shall be deemed to have been validly given in accordance with the provisions of these Regulations.
- 2.8.3 Except where expressly providing reason for countering, these Regulations, no Council approval, exemption, notice, order or action relating to the carrying out of the provisions of these Regulations shall be invalid or set aside merely by reason of want of form.

2.9 Enforcement

- 2.9.1 If any person is of the opinion that any provision of these Regulations or a condition of approval imposed under these Regulations has been or is being contravened, such person may lodge a written complaint with the municipal manager requesting action.
- 2.9.2 Where, in the Council's opinion, any contravention of these Regulations or a condition of approval occurs, the Council may serve a written directive to the alleged offender and, if the alleged offender is not the owner of the land concerned, the same will be applied to the land owner, requiring such person or persons to rectify the contravention.
- 2.9.3 A written directive in terms of 2.9.2 shall contain the following additional information, namely:
- (a) the full particulars of the owner of the land unit concerned;
 - (b) a detailed description of the alleged contravention;
 - (c) the directives to be adhered to 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.
- 2.9.4 A person to whom a directive is served in terms of 2.9.2 must comply with such directive within the time period stipulated, even if he or she disputes the existence of the contravention, failing which the Council may obtain an interdict or other appropriate relief in a Court of Law.
- 2.9.5 The Council may, when issuing a directive in terms of 2.9.2, suspend any approval granted under the Ordinance or these Regulations pending the outcome of an appeal.
- 2.9.6 If the Council has issued a directive regarding non-compliance with these Regulations or conditions of approval imposed under these Regulations and the persons to whom such directives were issued in terms of 2.9.2, fail to promptly comply with the provisions thereof, the Council may forthwith withdraw the relevant approval by written notification to the affected parties.

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

GENERAL ADMINISTRATION

2.10 Public scrutiny

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

2.11 Validity of information

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

CLAUSE 3: AUTHORIZATION

Swartland Zoning Scheme Regulations have been prepared in terms of the provisions of the Ordinance, and replaces any other zoning scheme regulations, whether promulgated or not, as well as any approved amendments of such zoning scheme regulations promulgated to date.

Swartland Zoning Scheme Regulations take effect from the date that notification of its adoption is published in the Provincial Gazette for or on behalf of the municipality.

If any provision in this Zoning Scheme Regulations should be struck down as invalid by a Court of Law, such provision shall be severable from the remainder of the Zoning Scheme Regulations and shall not affect the validity of the remaining provisions of this Zoning Scheme Regulations.

CLAUSE 4: AREA OF THE SWARTLAND ZONING SCHEME REGULATIONS

The area to which the Swartland Zoning Scheme Regulations applies, is the area of jurisdiction of the Swartland Municipality as indicated on the map published in the Provincial Gazette as an appendix to the notification of adoption of this Zoning Scheme Regulations.

CLAUSE 5: RESPONSIBLE AUTHORITY

Swartland Municipality is the authority responsible for the application and execution of the provisions of the Swartland Zoning Scheme Regulations.

CLAUSE 6: DEFINITIONS

In the Swartland Zoning Scheme Regulations, unless the context indicates otherwise:

A

abattoir, means a place where animals including poultry or sea-animals, are slaughtered and prepared for distribution to butcheries and food markets;

access gate, means a prominent access to or exit from an urban area or a specific part of an urban area which features man-made or natural characteristics and creates a strong feeling of arrival or departure;

access steps and porches, means access steps and porches for a building, including low walls and railings, if such steps and porches are not located within the retaining walls of the building;

activity corridor, means an area of generally higher intensity urban use or land suitable for intensification, parallel to and on both sides of an activity spine, and includes any higher order transport routes such as railway lines and through roads;

activity spine, means a public street, incorporating an existing or planned public transport route, and adjacent land used or intended for mixed use development;

additional dwelling unit, means a dwelling unit that may be erected on an agricultural land unit where a permitted dwelling house has first been erected, in a zone where 'additional dwelling unit' is a consent use, provided that:

- (i) the additional dwelling unit shall be erected on the same cadastral unit as the dwelling house that has first been erected;
- (ii) the additional dwelling unit shall comply with the other relevant requirements specified in these Regulations;
- (iii) the additional dwelling unit must have a lesser floor area than the dwelling house that has first been erected;
- (iv) in the Agricultural Zone 1, a maximum of one additional dwelling unit can be permitted if the extent of the cadastral unit does not exceed 10 ha, or if it does exceed 10 ha, then a maximum of 2, 3, 4 or 5 additional dwelling units will be permitted if the extent of the cadastral unit exceeds 10, 20, 30 or 40 ha respectively;

adult entertainment enterprise, means an establishment where films, photographs, books or magazines are hired or sold for payment, or where pornographic live performances occur for payment with the focus on the display or description of pornographic or erotic sexual activities or human genitals and includes an escort agency and a massage parlour, except a massage enterprise where massaging for medical or sport purposes is practised by a registered medical practitioner or similar professional person;

advertise, with regard to a matter in terms of these Regulations, means to serve a notice to each owner of land having an interest in the matter in the opinion of the municipal manager and whose address he knows or is able to obtain and, if the said municipal manager so decides, to publish a notice in the Provincial Gazette and in the press wherein:

- (i) the location where and the hours during which particulars of the matter will be available for inspection, are indicated, and
- (ii) it is mentioned that objections may be lodged with a person as indicated before a date which is also indicated, at a time which is at least 21 days after the date on which the notice is so served or published,

and “**advertisement**” unless otherwise indicated has a corresponding meaning;

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

advertisement structure, means any physical structure constructed to display an advertisement;

Advertising on Roads and Ribbon Development Act, means the Advertising on Roads and Ribbon Development Act, 1940 (Act 21 of 1940);

agriculture, means the cultivation of land for crops and other plants, or the keeping and breeding of animals, including sea animals, including oysters and abalone, or the operation of a game farm, including use on an intensive basis of the natural veld or land, and includes only such activities and buildings (including those for accommodation), as are reasonably connected with the main farming activities, but excludes an agricultural industry;

agricultural industry, means a business or an enterprise for the treatment and processing of agricultural products on or separate from the farm unit where those agricultural products are grown, due to the nature, perishability or fragility of such agricultural products, and includes, inter alia, wineries and farm packing stores, but does not include service trades;

agri-village, means a private settlement of restricted size, established and managed as a lawful enterprise in a rural area and where tenure is restricted to bona fide rural workers from the farms and forestry or conservation areas in the vicinity and their dependants, and which represents a partnership between land owners, labour and the state;

air rights or **underground rights**, means rights to development, of a defined space above or below a public street, railway line or land area utilised by another mode of transport usage, for specific purposes;

animal hospital, means a place where animals are treated and cared for, and ‘**animal clinic**’ has the same meaning;

antenna, means any system of wires, poles, rods, reflective surfaces, satellite dish, TV antenna or similar devices, used to transmit or receive electronic communication signals or electro-magnetic waves;

appeal, means an application to the competent authority for review of a decision made;

aquaculture, means the cultivation of water fauna and flora in artificially constructed dams including nets and containers in natural ponds and streams;

area of control, when used in the context of outdoor advertisement, means an area where advertising control must be applied, such as maximum, partial or minimum control, in accordance with the visual sensitivity of the area and the traffic safety conditions;

associated, when used in the context of an associated use or purpose, means a use, purpose, building or activity which is ancillary and subservient to the lawful dominant use of the land, and "**associate**" has the same meaning;

atrium, means a covered courtyard comprising a void within a building that extends for one storey or more in height, but does not contain floors that penetrate into the void; an atrium contains a floor and a roof or ceiling;

authority usage, means a use which is practised by or on behalf of a public authority and the characteristics of which are such that it cannot be classified or defined under the other uses of these Regulations, and includes a use practised by:

- (i) the State, such as military training centres and installations, police stations, correctional institutions or jails;
- (ii) the Provincial Government, such as road stations or road camps;
- (iii) the Council, such as fire services, waste water treatment works, waste control sites, reservoirs, composting installations or water purification works or a municipal office with related uses such as accommodation for staff who are required to be on standby for emergencies, or
- (iv) a public utility, such as a telecommunication facility;

average depth, in relation to a land unit, means:

- (i) the average perpendicular distance between a public street or road and the points at which the side boundaries meet the rear boundary, or
- (ii) in the case of a corner site, the average perpendicular distance between the public street or road and the point at which the side boundaries meet, or
- (iii) in the case of a panhandle site or a very irregular shaped land unit, the average depth as determined by the Council;

average width, in relation to a land, unit means:

- (i) the average of the length of the street boundary and the rear boundary, or
- (ii) in the case of a corner site, the average of the length of the shortest street boundary or the opposite side boundary, or
- (iii) in the case of a panhandle site or a very irregular shaped land unit, the average width as determined by the Council;

B

balcony, means a floor projecting outside a building at a level higher than that of the ground floor, enclosed only by low walls, railings or by main containing walls of rooms abutting such projecting floor, and includes a roof, if any, over such a floor and pillars supporting the roof;

basement, means part of a building of where the finished floor level is at least 2m below natural ground level, or the ceiling not more than 1m above, a height halfway between the highest and lowest natural ground level immediately contiguous to the building;

base zone, means that zone which determines the basic land use and land use provisions for land in terms of these Regulations, before the application of any overlay zone;

bed and breakfast establishment, means a dwelling house or second dwelling unit in which the occupant of the dwelling unit provides lodging and meals for compensation to transient guests who have permanent residence elsewhere, provided that:

- (i) the dominant use of the dwelling unit concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and
- (ii) the land unit complies with the provisions pertaining to a bed and breakfast establishment;

billboard, means any screen or board bigger than 4,5m² supported by a freestanding structure, which is to be used or is intended to be used for the purpose of posting, displaying or exhibiting an advertisement, which is also commonly known as an advertising board, whose main function is to advertise non-locality bound products, activities or services;

bioregion, means a geographical area that contains an entire ecosystem or several established ecosystems characterised by particular landforms, vegetative cover, human culture and history;

biosphere reserve, means areas of land, coastal or marine ecosystems or a combination thereof, which are internationally recognised within the framework of the Man and Biosphere Programme of the United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation (UNESCO);

boarding house, means a building, where lodging is provided with or without meals, together with the outbuildings as are normally used therewith, and includes an old age home, a building in which rooms are rented for residential purposes and a residential club, but does not include a dwelling house, group housing, a double dwelling house, an institution, a place of instruction, a hotel, a bed and breakfast establishment or flats;

boat launching facility, means land used to launch boats into the water and to retrieve boats from the water and includes a boat ramp and slipway;

bottle store, means premises where alcoholic drinks are sold primarily in the retail trade on an off-sales basis, and includes an off-sales facility which is under the same management as a licensed hotel;

boundary, in relation to a land unit, means one of the cadastral lines separating such unit from another land unit or from a public street or road;

builder's yard, means premises used for the storage of material and equipment which:

- (i) is required or is normally used for construction work;
- (ii) was obtained from demolition of structures or from excavations of land, or
- (iii) is necessary for or is normally used in land improvements, such as storage of material used for building roads, for the installation of 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:

- (i) any roofed structure;
- (ii) any external stairs, steps or landings of a building and any gallery, canopy, balcony, stoep, verandah, porch or similar feature of a building;
- (iii) any walls or railings enclosing any feature referred to in (ii), and
- (iv) any other portion of 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 (excluding a boundary fence) are completely or partially prohibited;

business premises, means a building or land from which business is conducted, and includes a shop, supermarket, restaurant, office, financial institution and buildings for similar uses, but does not include a place of assembly, place of entertainment, institution, service station, motor repair garage, industry, industrial hive, noxious trade, risk activity, adult entertainment enterprise or bottle store;

C

cadastral line, means a line representing the official boundary of a land unit as registered in the Deeds Office or as a record on a diagram or general plan approved by the Surveyor General;

camping site, means land on which tents and caravans are utilised as accommodation for visitors, and includes ablution, cooking area, barbeque and other facilities for the use of such visitors;

caravan, means a vehicle which has been well equipped for use by persons for living or sleeping purposes, regardless of whether such vehicle is a trailer or not and which can be readily moved;

caravan park, means a land unit or part thereof where tents or caravans for short-term holiday accommodation have been planned for and can be accommodated, and includes ablution, cooking and other facilities for the occupants of the caravans;

carriageway crossing, means a motor vehicle entrance or exit way, or a combined entrance and exit way, from a land unit to a public road;

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

car wash, means a building or structure equipped for the purpose of washing motor vehicles;

cellular telecommunication infrastructure, means, but is not limited to, one of the following:

- (i) an antenna support structure including any solid or lattice structure, mast pole, monopole, anchor tower, lattice tower, freestanding tower or any structure designed and primarily used to support the antenna;
- (ii) antenna structures including any system for wires, poles, rods or similar devices used for the transmission or reception of electromagnetic waves, attached to a building or mast, and includes cabling between the equipment room and the antenna;
- (iii) a base station site including the land, antenna support structures, and all associated infrastructure such as the antenna, microwave dish, equipment room and access road;
- (iv) an equipment room including a structure to house cellular telecommunication equipment associated with an antenna support structure and/or antenna, which may be a separate building used exclusively for the equipment or may be a container, room or multiple rooms within a building with another specific use, or
- (v) microwave dishes including any device incorporating a reflective surface that is solid, open mesh, or bar configured in the shape of a shallow dish, cone, horn or something similar, and is used to transmit and/or receive electromagnetic waves;

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

clinic, means an institution where patients are given medical treatment or medical-related advice, and may include a medical centre, an outpatients' centre or a wellness centre with associated uses, provided that a clinic does not contain live-in facilities for more than twenty persons, including staff and patients;

commencement date, means the date of commencement of these Regulations;

commercial antenna, means a facility, incorporating a high mast, for the transmission and/or receiving of electromagnetic waves, and includes a television station, a radio station and a cellular communication tower;

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

common boundary, in relation to a land unit, means a common boundary with an adjoining land unit and does not include a street boundary;

composting, the creation and sale of fertiliser that is allowed to form out of the storing and special treatment of organic residue;

conference facility, means a place of gathering, which also supplies meals, and which normally is an additional activity to a primary function such as a hotel, guest house 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 Council, after due consideration of the 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 land concerned;

consent use, means an additional use right or a variation of a development management provision that is permitted in terms of the provisions in a particular zone, only with the consent of the Council;

conservational usage, means the use and/or maintenance of land in its natural state with the purpose of conserving the biophysical properties of the land, including the flora and fauna occurring on the land;

conservation worthy, when used in the context of a heritage area, means the level of cultural or historical significance of a place and its relative value for conservation, as determined by the Council;

conservation worthy tree, means a protected tree listed under section 12 of the National Forest Act, 1998 (Act 84 of 1998), i.e. a tree taller than 6m, and a tree with a trunk circumference of more than 1,5m measured 1m from the ground, and that was not declared an invader plant within the Western Cape under section 2(3) of the Conservation of Agricultural Resources Act, 1983 (Act 43 of 1983);

correctional institution, means a building where children are housed and trained on instruction by a court of law, and includes a reformatory, place of detention or industrial school, but does not include a jail;

Council, means the Council of the municipality in whose jurisdictional area these Regulations apply and includes a Committee of the Council, or the municipal manager or another officer where such committee or officer received delegated powers to decide on a matter on behalf of the council, and '**municipality**' bears a corresponding meaning;

coverage, means the total area of a land unit that may be covered by buildings, expressed as a percentage of the net area of such land unit, and shall include:

- (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, porches, balconies, terraces and similar features, provided that the following portions of buildings shall be disregarded in the calculation of coverage:
 - (i) stoeps, entrance steps and landings;
 - (ii) cornices, chimney breasts, pergolas, flower boxes, water pipes, drain pipes and minor decorative features not projecting more than 500 mm from the wall of the building;
 - (iii) eaves not projecting more than 1 m from the wall of a building, and
 - (iv) a basement, provided that the basement ceiling does not project above the finished ground level;

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 through a process known as '**cremation**', and includes facilities for associated religious and administrative functions;

current use, means the use as determined by the Council in terms of applicable legislation or that which is practised actually and lawfully on land or in a structure or building or part thereof in the opinion of the Council, and **'existing building'** has the same meaning;

D

day care centre, means the use of a portion of a dwelling house or outbuildings by the occupant to provide day care, pre-school, play group or after school care services for children provided that:

- (i) no more than 20 children shall be registered at a time, or be present on the land unit concerned at any time;
- (ii) the service must primarily be of a day care and educational nature and may not be medical;
- (iii) the service may not operate outside the hours of 06h00 to 18h00, and
- (iv) the dominant use of the dwelling house shall remain for the living accommodation purposes of a single family;

provided that a child care service for 5 or less children may be regarded as an occupational practice, and a child care service for more than 20 children shall be regarded as a crèche or place of instruction;

dBA, means the physical unit used to describe noise level, that is, the A-weighted sound pressure level measured in decibels. The term **'dBA'** is therefore an abbreviation of the term **'decibel'**. 'A' frequency weighting is an adjustment made to sound-level measurement to accommodate the response of the human ear. This shall be measured in accordance with accepted scientific principles, as prescribed in the Noise Control Regulations in the Provincial Government of the Western Cape P.N. 627/1998 Noise Control Regulations, as amended, promulgated in terms of ECA;

department head, means the head of the department, or the person, that is charged with the administration of this Zoning Scheme Regulations;

departure, bears the meaning attached thereto in the Ordinance;

departure use, means the use of land that was considered legal before the date of commencement, but does not comply to the utilisation of land use provisions put forward in these Regulations and remains a legal use as long as changes requiring building plan approval are not made;

develop, in relation to land, means to prepare or develop land for occupation or use, whether by filling, drainage or levelling of areas; the removal of vegetation, the installation of engineering services, the subdivision of land or the erection, alteration or extension of buildings or structures on land, and "development" has a corresponding meaning in relation to land;

development framework means a plan or written strategy approved by the Council and, if applicable, the Provincial Government;

development management provisions, means measures, limitations, provisions or requirements that determine to which degree use or development of land will be permitted;

display, in relation to a sign, includes, without in any way limiting its ordinary meaning, the erection of any structure for support of such sign;

district distributor road, means a public road or street declared by the Council to be a district distributor road on the basis that it functions as an important distributor of traffic in an area or district;

disturbing noise, means the ambient noise level which exceeds the sound level of a zone concerned or, if no zone level has been determined, a noise level which exceeds the sound level of the environment at the same point of measurement by 7 dBA or more, provided that the determination of the sound level of the environment shall be done in accordance with Noise Control Regulations promulgated in terms of NEMA;

dominant use, means the predominant or major use of land, and may consist of the primary or consent uses permitted on the land;

double storey, means a storey above the ground floor. **'First storey'** has a similar meaning;

double dwelling house, means a building erected for residential purposes that is 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 therewith;

E

eave, means a part of a roof projecting from the facade of a building and includes gutters;

ECA, means the Environment Conservation Act, 1989 (Act 73 of 1989);

ecosystem, means a self-sustaining and self-regulating community of organisms and the interaction between such organisms with one another and their environment;

encroachment agreement, means an agreement between an owner and the Council relating to the projection of portions of a building or structure from the owner's land unit onto or over the Council's property;

engineering services, means infrastructure for the provision of water and electricity, sewerage infrastructure, storm water disposal infrastructure, streets, roads and pedestrian walkways, including all related services and equipment;

entrance steps and landings, means steps and landings of a building, including any low walls and railings, if such steps and landings are not within the main containing walls of the building;

environment, means the objects, conditions and influences in the direct environment put together, which affect the life and habits of persons or of any other organisms or collection of organisms;

environmental impact assessment, means a report concerning the impact on the environment of specified activities, and which shall comply with requirements laid down by NEMA ;

environmental management plan, a business plan that establishes and coordinates mitigation, rehabilitation and monitoring measures for the monitoring of the implementation of a proposal and for the monitoring of maintenance after implementation;

erection, in relation to a building or structure includes:

- (i) the building of a new building or structure;
 - (ii) the alteration or conversion, or addition to, a building or structure, and
 - (iii) the re-erection of a building or structure which has completely or partially been demolished,
- and **'erect'** has a corresponding meaning;

equipment room, means a building to accommodate communication equipment associated with telecommunication infrastructure – this can be a separate building used exclusively for the equipment or it can be a container, or a room within a building;

erf, means the same as **'land unit'**;

exhibition centre, means a premises where displays, social functions, markets as well as training can take place and includes associated facilities and amenities as well as infrastructure including parking;

F

family, means:

- (i) a single person maintaining an independent household, or
- (ii) two or more persons directly related by blood or marriage maintaining a common household, or
- (iii) no more than five unrelated persons maintaining a common household;

farm shop, means a building, located on a farm, which does not exceed 500m² in floor space, including storage facilities, where the farmer sells goods, whether to his employees or to the general public and can include a restaurant;

farm stall, means a building, located on a farm, which does not exceed 100m² in floor space, including storage facilities, where a farmer sells products produced and processed on his farm, whether to his employees or to the general public;

first storey, means the storey above the ground floor and has the same meaning as **'double storey'**;

flats, means a building of more than one storey containing three or more dwelling units as living accommodation for persons, where one or more dwelling units do not have a ground floor, together with such outbuildings as are ordinarily associated therewith. This excludes double dwelling houses or group houses, provided that in those zones where flats are permissible, one dwelling unit shall be permissible without the consent of the Council, in a building approved for other purposes than for flats;

flood, means a general and temporary condition of partial or complete inundation of land areas from the overflow of a body of water;

flood level, means the level of floodwater that on average occurs every 100 years (also called a 1 in 100 years flood), and means the same as '**base flood**';

floodway, means the channel, river or other watercourse and adjacent land areas that must be kept free of structures and other obstructions, for the base flood to be discharged without the water surface elevation being increased;

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 the maximum floor space of a building or buildings permissible on a land unit, and which is the floor space divided by the nett erf area of the land unit, so that the maximum permissible floor space can be calculated by multiplication of the floor factor with the net erf area;

floor space, in relation to a building, means the area of a floor which is covered by a concrete slab, roof or projection, provided that:

- (i) any area, including a basement, which is reserved solely for parking or loading of vehicles, shall be excluded;
- (ii) external entrance steps and landings, any stoep and any area required for external fire escapes, shall be excluded;
- (iii) a projection including a projection of eaves, and a projection which acts as a sunscreen or an architectural feature, whose projection does not exceed 1m beyond the exterior wall or similar support, shall be excluded;
- (iv) any uncovered internal courtyard, lightwell or other uncovered shaft which has an area in excess of 10m², shall be excluded;
- (v) any arcade, with a minimum width of 2m, which provides access through the building concerned from public parking, a public street or open space, to a separate public parking area, public street or open space, and which at all times is open to the public, as well as any covered walkway, the roof of which allows light to pass through, shall be excluded;
- (vi) any covered paved area outside and immediately adjoining a building at or below the ground floor level, where such paved area is part of a forecourt, yard, external courtyard, pedestrian walkway, parking area or vehicular access, shall be excluded;
- (vii) subject to (viii) below, any balconies, terraces, stairs, stairwells, verandas, common entrances and common passages covered by a roof shall be excluded, and
- (viii) any stairwells, liftwells or other entrance areas or atriums, in the case of multi-storey buildings, shall only be counted once,

provided further that floor space shall be measured from the outer face of the exterior walls or similar supports of such buildings. Where the buildings consist 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;

floor space ratio, means the same as '**floor factor**';

food processing, means the manufacturing of food products through the processing of agronomic and stock farming products as well as of already-existing food;

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

frail care facility, means a facility that provides short and long term care for people with chronic illnesses and disabilities with the aim of improving the quality of life of patients and their families facing problems associated with life threatening illness, through the prevention and relief of suffering and includes treatment of elderly people, people suffering from diabetes, cardiovascular disease, stroke, accident victims, HIV/ AIDS and other;

freestanding base telecommunication station, means a freestanding support structure on land or anchored to land and used to accommodate telecommunication infrastructure for the transmitting or receiving of electronic communication signals and may include an access road to such facility, and bears the same meaning as '**transmission tower**';

funeral parlour, means a premises where the dead are prepared to be buried or cremated and includes facilities for associated activities, administration and religious functions;

G

gambling facility, means a premises for gambling by gaming or wagering, and where there is the opportunity to receive a monetary reward;

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

grade line, means an imaginary line connecting the highest and the lowest natural levels of ground immediately contiguous to a building;

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 growing of plants under controlled environmental conditions;

gross density, means a measure of the number of dwelling units in a specified area, and is calculated, for the purposes of these Regulations, as follows:

$$\text{Gross density of dwelling units per hectare} = \frac{\text{Total dwelling units in a specified area}}{\text{Extent of the specified area in hectares}}$$

gross leasable area, means the total floor space designed for, or capable of, occupation 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;

gross parking space, means an area which incorporates one parking bay plus circulation and landscaping space for one parking bay;

ground floor, means the lowest floor of a building which is not a basement.

ground level, means the same as “natural ground level”;

ground storey, means the lowest storey of a building, the base of which is the ground floor, but which is not a basement;

group house, means a dwelling unit which forms part of a group housing scheme;

group housing, and ‘**group housing scheme**’, means a group of separate and/or linked dwelling units 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 where every dwelling unit has a ground floor, and of which the dwelling units may be cadastral subdivided;

group housing site, means one or more land units with a minimum size of 1 000 m² on which a group housing scheme or retirement village may be erected;

guest house, means a dwelling house that is used for the purpose of letting individual rooms for residential accommodation, with or without meals, and which exceeds the restrictions of a bed and breakfast establishment, provided that:

- (i) the dwelling house is retained in a form which can easily be re-used by a family as a single dwelling house, and
- (ii) all amenities and provision of meals shall be for the sole benefit of bona fide lodgers;

H

health care facility, means a building used for the care of people in a medical, social or social welfare facility, or for the administration thereof, and includes a hospital, clinic or home for the aged, indigent or physically handicapped, but does not include a correctional institution or jail;

height, of a building, means a vertical dimension of the building from the grade-line to the highest point of the building measured in metres or in number of storeys, provided that:

- (i) the height restriction which refers to storeys does not apply to roofs, domes, chimneys, flues, masts and antennae, and
- (ii) elevator or escalator motor rooms, satellite dishes, ventilation shafts, water tanks, air conditioning plant and equipment on the roof of a building, shall be deemed to constitute a storey, unless it is enclosed within the roof or hidden behind parapet walls not exceeding 2m in height, in which case they shall be deemed to form part of the top storey;

heritage conservation area, means an area designated for this purpose by the Council, in terms of these Regulations;

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

high water mark, means the high water mark as defined in the National Environmental Management: Integrated Coastal Management Act, 2008 (Act 24 of 2008);

hillside area, means an area which has a slope of 1 in 5 or greater;

holiday accommodation, means a harmoniously designed and built holiday development, used for holiday and recreational purposes, whether in private or public ownership, which:

- (i) consists of a single enterprise in which accommodation is supplied by means of short term rental or time sharing only;
- (ii) may include ancillary staff accommodation and the provision of camping sites;
- (iii) may include a restaurant and indoor and outdoor recreation facilities, and
- (iv) does not include a hotel or motel;

holiday housing, means a harmoniously designed and built holiday and/ or recreational development with an informally grouped layout which may include the provision of a camping site and land for mobile homes or dwelling units and which may be separately alienated by means of timeshare, sectional title division, the selling of block shares or cadastral subdivision;

horticulture, means the cultivation of plants and fungi on an intensive scale, including the cultivation of plants and fungi under one roof or in a greenhouse, and also refers to the sale of self-cultivated plants and fungi on a land unit;

home occupation, means the practicing of an occupation or trade, or the conducting of an enterprise from a dwelling unit by one or more occupants of the dwelling unit and his or their assistants, provided that the dominant use of the dwelling unit concerned shall remain for the living accommodation of a single family, and the provisions pertaining to home occupation in these Regulations are adhered to;

hospital, means a facility designed as an integrated complex for the diagnosis, care and treatment of human illness, and includes live-in facilities for patients, nurses and staff;

hotel, means premises used as a temporary residence for transient guests, where lodging and meals are provided, and may include associated conference and entertainment facilities that are subservient and ancillary to the dominant use which is for hotel purposes, as well as premises which are licensed to sell liquor for consumption on the premises, but does not include an off-sales facility;

home owners' association, means an association with legal capacity as intended in Section 29 of the Ordinance;

house tavern, means premises for the conducting of an enterprise from a dwelling house or outbuilding, by the occupant of the dwelling house concerned, for the sale of alcoholic beverages, and may include consumption of alcoholic beverages by customers on the land unit, provided that the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family;

house shop, means premises for the conducting of retail trade from a dwelling house or outbuilding by one or more occupants of the dwelling house concerned, provided that the dominant use of the dwelling house concerned shall remain for the living accommodation of a single family;

I

ICNIRP, means International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection;

industrial hive, means a building or a complex of uniformly designed buildings, containing a mix of retail and manufacturing activities, and arranged in an orderly manner around common spaces, which may include common parking and access;

industry, means premises which in the Council's opinion, are used as a factory and in which:

- (i) an article or part of such article is made, manufactured, produced, built, assembled, compiled, printed, ornamented, processed, treated, adapted, repaired, renovated, rebuilt, altered, painted (including spray painting), polished, finished, cleaned, dyed, washed, broken up, disassembled, sorted, packed, chilled, frozen or stored in cold storage, or
- (ii) livestock (including poultry) is slaughtered, or
- (iii) electricity is generated for use in processes referred to in (i) and (ii) above, provided that industry includes an office, caretaker's quarters or other uses which are subservient and ancillary to the use of the land as a factory, but does not include a noxious trade or risk activity;

Informal Settlement Act, means the Informal Settlement Act, 1991 (Act 115 of 1991);

informal trading, means the lawful sale of products in areas specifically demarcated for this purpose by the Council, such as markets and demarcated areas in the business district;

institution, means premises used as or intended to be used as a social, health or welfare facility, or for the administration thereof, and includes a hospital, clinic, pharmacy, home for the aged, indigent or handicapped, rehabilitation centre, reformatory or place of detention, whether of a commercial or charitable nature, but does not include a jail;

integrated development framework, means a development framework which deals with integration of different strategies and sectoral plans relating to development, such as spatial, economic, social, infrastructure, housing, institutional, fiscal, land

reform, transportation, environmental or water plans, to attain the optimal allocation of limited resources in a particular geographic area, and may include an integrated development plan as defined in the Municipal Systems Act;

integrated development plan, means a plan envisaged in section 25 of the Municipal Systems Act;

intensive stock farming, means the keeping, feeding and breeding of animals on an intensive scale. These animals include poultry and sea-animals including oysters and abalone, on an intensive basis;

K

keeping of animals, means the accommodation of animals on a part-time basis;

L

land, means land with or without improvements in terms of land development and, includes land covered with water such as marsh or wetlands;

landscape plan, means a plan indicating detailed landscape proposals including walkways, paving, plants, water features, recreation areas, engineering services and any other such land uses;

landscaping, means the planting or placement of plants for the purpose of protecting and promoting aesthetic appeal, scenic beauty, character and value of land, as well as promotion of public health and safety through the reduction of noise pollution, storm water runoff, air pollution, visual pollution or light glare;

land survey certificate, means a certificate issued by a professional land surveyor;

land unit, means a portion of land registered or viable to be registered in a deeds registry;

level of the pavement, means

- (i) in the case of a pavement/ footway which has been constructed within a road reserve reserves to the back of the pavement/ footway, or
- (ii) the height determined by the Council, referring to a footway that was not been constructed or is yet to be constructed and '**level of the footway**' has the same meaning;

licensed hotel, means a building designed to comply with the requirements of a hotel as specified in the Hotels Act, 1965 (Act 70 of 1965), but does not include an off-sales facility;

linked, in relation to the definitions of town housing and group housing, means to be connected by means of a boundary wall or garage;

loading zone, means an area measuring not less than 4,5m x 7,5m, which is clearly demarcated for loading and off-loading of goods from commercial vehicles, which also provides vehicular access to a public street at the satisfaction of the Council;

local sign, means the same as '**permanent sign**';

lodge, means premises, not exceeding 450m² floor space, single storey, or 350m² footprint, double storey, used as a temporary residence for transient guests, where lodging and meals are provided, and may include associated conference and entertainment facilities that are subservient and ancillary to the dominant use of the premises as a lodge. '**Lodge**' also implies that there are premises on site which are licensed to sell liquor to be consumed on that same land unit, however does not include an off-sales facility;

lodger, means a person who pays rent for bedroom accommodation within another person's dwelling unit;

lodging, means bedroom accommodation which is made available in exchange for payment, and includes the services ordinarily related to such accommodation;

M

main road, means a public street or road which is defined as a main road in terms of Section 4 of the Roads Ordinance, 1976 (Ordinance 19 of 1976);

maximum floor space, means the greatest total floor space which is allowed for a building or buildings including all the storeys on a land unit, such maximum floor space being calculated by multiplication of the floor factor by the net erf area of the land unit or that portion of the land unit which is situated within a particular zone. This is applicable provided that where the land unit is situated within two or more zones in which different floor factors apply, the maximum floor space for the whole land unit shall be the total of the maximum floor space for each portion of the land unit;

medical consulting rooms, means premises, excluding a hospital or clinic, which are used for human medical or medically related consultation, examination or treatment, but does not include live-in facilities;

mezzanine, means an intermediate floor in a building between the ground floor and the first floor, which for the purposes of measuring height shall be counted as a storey;

Mineral and Petroleum Development Act, 200 (Act 28 of 2002), means the Act that controls the issuing of permits and licenses;

mining, means an enterprise which practices the extraction of raw material from the earth, whether by means of surface or underground methods, and includes, but is not limited to, the removal of stone, limestone, sand, clay, kaolin, ores, minerals, gas and precious stones as well as referring to the process of stone crushing;

mobile home, means a transportable factory-constructed structure with the necessary service connections, which is designed so that it can be used as a permanent dwelling;

mortuary, a place, specifically referring to a funeral home, where dead bodies are kept before burial or cremation;

motor vehicle, means a vehicle designed or used for propulsion by means of an internal combustion or electrical engine, and includes a motor cycle, trailer or caravan, but does not include a vehicle moving exclusively on rails;

municipality, has the same meaning as 'Council';

municipal manager, means the municipal manager of the Council, or an official, acting under given authority, charged with the responsibility to administer Regulations, such as those Regulations enclosed in this document;

N

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

National Constitution, means the Constitution of the Republic of South Africa, 1996 (Act 108 of 1996);

natural ground level, means the level of the land surface on a land unit:

- (a) in its unmodified state, or
- (b) in a state where the land has been graded, with a grading machine that levels out the surface land area, with the Council's permission, for the purposes of development, provided that:
 - (i) any grading of land for the purpose of development shall connect evenly with the existing levels of abutting land units;
 - (ii) where land is excavated, the excavated level is deemed to be the natural level of the ground;
 - (iii) where it is not possible to determine the natural level of the land owing to irregularities or disturbances of the land, the Council shall determine a level for the purpose of administering these Regulations, and
 - (iv) where land is excavated and the excavated material is used to elongate a building site (cut to fill) the Council shall define a level for the purposes of administering these regulations;

nature reserve, means a national park, or some other nature park which is in the ownership of a public authority or has been declared as such in terms of legislation and remains in private ownership. It consists of an area which is utilised as a game park or reserve for fauna and flora in its natural habitat and includes contextual size and impact related accommodation facilities for tourists or holidaymakers;

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

nett density, means the density of a specified area, calculated through land set aside for ancillary uses, such as open spaces, streets, schools and business use, being subtracted from the total area, at the satisfaction of the Council, and the number of residential units being divided by the remaining area that exist or for which planning is being done;

nett erf area, means the total area of a land unit, excluding all land reserved for public purposes, such as streets, roads or road widening;

noise level, means a reading on an integrated impulse sound level meter taken in accordance with accepted scientific principles, as described in the noise control regulations promulgated in terms of NEMA;

noise pollution, means any sound which, in the opinion of the Council, causes or may cause unreasonable nuisance, or which may disturb the comfort or peace and quiet of a person or persons in the vicinity;

non-conforming use, means use of land which was lawful before the commencement date, but which does not conform to the use or land use provisions stipulated in these Regulations and stays a lawful use as long as no changes requiring building plan approval are made;

noxious trade, means an offensive, poisonous or potentially harmful trade, use or activity which due to fumes, emissions, smell, vibration, noise, waste products, the nature of material used, the processes employed, or other causes, is deemed by the Council to be a potential source of danger, nuisance or offence to the general public or persons in the surrounding area;

nursery, means an enterprise for the sale of plants, horticultural products and horticultural equipment;

O

occupant, means any person who physically inhabits a building, a structure or land area, or a person having the charge or management thereof, and includes the representative of any person absent from the area or whose whereabouts is unknown;

occupational practice, means the same as '**home occupation**';

offices, means a room or a suite of rooms or a building used for an administrative function or for the conducting of an enterprise primarily concerned with administrative, clerical, financial or professional services, and includes a post office or magistrate's offices or professional use;

office park, means a group of office buildings which are designed and built as a harmonious architectural entity, arranged in an orderly manner within a landscaped environment, and involving shared use and management of amenities such as roads, services, access control or common land;

Ordinance, means the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) for the Western Cape or any land use legislation replacing it;

Organ of state, means an organ of the state as defined in Section 239 of the National Constitution;

outbuilding, means a structure, whether attached to or separate from the main building, which is designed to be normally used for the housing of domestic workers, for storing motor vehicles or for general storage purposes, provided that these uses are usually necessary in connection with the main building, however this does not include additional dwelling units;

outdoor advertisement, means the action or process of notifying, warning, informing, announcing or any other mode of communicating of information in a visual manner and which takes place outdoors;

outdoor recreation facility, means an area where leisure and recreational opportunities are available, primarily outdoor facilities such as, but not limited to, open-air concerts, miniature golf and roller-skating rinks. These are available usually in the interest of commercial gain;

overlay zone, means a category of zoning applicable to particular land, which stipulates additional land use provisions for such land in addition to the underlying zoning requirements, and may include parameters relating to consent use restrictions, subdivision, urban renewal, environmental protection or any other purpose as set out in these Regulations. This is given that overlay zoning may add further land use provisions in a particular area or zone which may be more restrictive or less restrictive than that of the land units which are not covered by the overlay zoning implying that '**overlay zoning**' has a corresponding meaning;

owner, in relation to land, means the person or entity in whose name that land is registered in a deeds registry, and may include the holder of a registered servitude right, or long term lease, or any successor in title;

P

package of plans, means the hierarchy of plans specified in terms of these Regulations;

panhandle, means a narrowed section of a land unit that provides access to a street;

parking bay, means an area measuring no less than 5m x 2,5m for perpendicular parking and 6m x 2,8m for parallel parking, which is clearly outlined and demarcated for the parking of one motor vehicle and which is accessible at the satisfaction of the Council;

parsonage, means a dwelling for the living accommodation of a spiritual leader who is in the full-time service of an organisation which conducts religion in a place of worship, and can include the living accommodation of the spiritual leader's family as well as a monastery;

patio, means a paved roofless area adjacent to and belonging to a building or an open-air courtyard;

pergola, means any roofless, horizontal or almost horizontal grid or framework and is applicable if the area seen in the horizontal projection of the solid portions of this grid does not exceed 25% of the total area thereof;

permanent sign, means a sign on a specific site, premises or building which is permanently displayed and which refers to an activity, product, service or attraction offered or provided on those premises on that site or inside the building, and has the same meaning as '**local sign**';

petroport, means a facility with direct access from a highway, thoroughway or main transport route, which provides rest, service and fuel facilities for long-distance trucks and other long-distance vehicular traffic, and includes facilities for emergency vehicle towing services;

petrol filling station, means the same as '**service station**';

Physical Planning Act, means the Physical Planning Act, 1967 (Act No. 88 of 1967);

To promote co-ordinated environment planning and the utilization of the Republic's resources, and for those purposes to provide for control of the zoning and subdivision of land for industrial purposes; for the reservation of land for use of specific purposes; for the establishment of controlled areas; to instill restrictions upon the subdivision and use of land in controlled areas; the compilation and approval of guide plans; and for restrictions upon the use of land for certain purposes unless reserved for use of such purposes; and for other matters incidental thereto;

place of assembly, means a public hall, a hall for public or social functions, a music hall, a concert hall or a hall for display purposes which is not directly related to a commercial enterprise, town hall or civic centre;

place of entertainment, means a theatre, cinema, dance hall, amusement park, sports centre, billiards room, games arcade, skating rink, or similar place and may include a gambling facility;

place of instruction, means a crèche, pre-primary school, school, college, technical institute, university, research institution, convent, public library, public art gallery, museum or other centre of education, and includes an associated hostel, but excludes a building or land unit which is predominantly used as a certified correctional institution or industrial school or as an institution;

place of worship, means a church, synagogue, mosque, temple, chapel or other place for practicing a faith or religion, and includes any building, including a residence, associated therewith, but does not include a funeral parlour, cemetery or crematorium with related chapel;

porch, means a roof (not being the roof or balcony) projecting from the outside of a building above a doorway, and forming a covered entrance to such building, and includes any paved area hereunder, any low walls or railings enclosing such paved area and any pillars supporting such roof;

Premier, means the Premier of the Western Cape Province;

primary distributor road, means a public street declared by the Council to be a primary distributor road;

primary use, in relation to land or buildings, means any use specified in these Regulations as a primary use, being a use that is permitted without the need to obtain the Council's consent except for building plan approval;

private open space, means land which is or will be under private ownership, or municipal land on a long term lease, with or without access control, used primarily as a site for outdoor sports, play, rest or recreation, or as a park, garden, or play area or for nature conservation;

private parking, means land, a building or part of a building which is managed by a private individual or institution and which is used exclusively for parking purposes and is not normally accessible to the general public except when payment is involved;

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

proclaimed road, means a road proclaimed in terms of the Roads Ordinance, 1976 (Ordinance 19 of 1976) or any other applicable legislation;

professional use, means that kind of use which is normally and reasonably associated with professionals such as doctors, dentists, attorneys, architects, engineers and town planners, where services rendered, are separate from trading are one of the distinguishing factors;

property, means land together with all buildings and structures on the land;

public authority, means a state department, a municipality or a department of the Provincial Government;

public garage, means a business where motor vehicles are provided with fuel in exchange for payment, and includes trading in motor vehicles, oil, tyres or motor spares, the repair or overhauling of motor vehicles, a restaurant or café together with bathroom facilities, spray painting, panel beating, blacksmith or body work;

public housing, means dwelling units which are built with funds granted by a public authority;

public nuisance, means any act, omission or condition which in the Council's opinion is offensive, induces injury or is dangerous to health, or materially interferes with the ordinary comfort, convenience, peace and quiet of the public, or which adversely affects the safety of the public, taking into account:

- (i) the reasonableness of the activities in question in the area concerned, and the impacts which result from these activities, and
- (ii) any noise levels stipulated in an overlay zone applying to the land concerned;

public open space, means land which is under or will be under the ownership of the Council, which is not, or is not to be, leased on a long term basis, and which is set aside for the public as an open space, park, garden, picnic area, playground, square or conservation area;

public parking, means land that is accessible to the general public for parking purposes with or without a fee;

public place, means land indicated on an approved plan, diagram or map, of which ownership vests in the Council or in another public authority;

public road or public street, means any land indicated on an approved plan, diagram or map, of which the ownership vests in the Council or another public authority in terms of applicable law, and which has been set aside for vehicular and pedestrian use;

publish in the press, means to publish a notice in such newspaper or newspapers as the municipal manager may determine from time to time, or in the Provincial Gazette or in both a newspaper or newspapers as intended herein and the Provincial Gazette, and '**publication in the press**' has a corresponding meaning;

R

racing track, means land used to race, rally and scramble, including go-karts, quad bikes, motorcycles, motorboats as well as racing animals (e.g. horses and dogs), and includes the testing of vehicles and boats;

rear boundary, with regard to a land unit, means every boundary situated thereon (other than a street or side boundary) which is parallel to, or is within 45° of being parallel to, every side boundary of such land unit and which does not intersect a street boundary, provided that, in the case of a panhandle land unit, the Council shall determine which boundary, if any, is the rear boundary;

recycling plant, a facility where waste is separated for reprocessing for further use as a product or raw material;

register, means the document held by the Council in connection with all departures, consent uses, site development plans, conditions relating to use rights or special zone land use provisions;

rehabilitation centre, means premises or part thereof used or intended to be used to rehabilitate people or animals through physical or mental stimulation;

religious leader's residence, means a building designed as a joint architectural unit on the same land unit as a place of worship;

renewable energy structure, means any wind, water or organic matter turbine or solar voltaic apparatus, or grouping thereof that captures and converts wind, water, organic matter 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 any test facility or structure that may lead to the generation of energy on a commercial basis;

residential building, means a building (excluding a dwelling house, a group house, a town house or flats) for occupation by persons, together with such outbuildings as are ordinarily used therewith, and includes a boarding house, lodging rooms, a licensed hotel (excluding an off-sales facility), an old-age home, a children's home and a hostel, but does not include buildings which, either by means of inclusion or exclusion, are mentioned in the definition of "place of instruction" or "institution";

resort shop, means a shop, within a holiday resort, which does not exceed 500m² in floor space, including storage facilities;

resource industry, means the process of extracting, mining, winning or quarrying raw materials from the ground including gravel, sand and stone, and includes buildings and activities connected with such operations as well as a crushing plant.;

restaurant, means a commercial establishment where meals and liquid refreshments are prepared and served to paying customers for consumption on the site, and includes licensed provision of alcoholic beverages for consumption on the site;

rezoning, means amendment of the Zoning Scheme Regulations in terms of the Ordinance in order to effect a change of zoning in relation to a particular land unit or part thereof or to land units;

riding school, means a place or undertaking for the leasing of horses and riding instructions being provided in exchange for payment, and includes the care and stabling of such horses;

right of use, in relation to land, means the right to use land in accordance with the zoning thereof, including any lawful departure;

risk activity, means an undertaking where the material handled or the processes carried out are liable to cause rapid combustion or give rise to poisonous fumes, or cause explosions, and includes activities involving dangerous and hazardous substances that are controlled in terms of national legislation;

road, means a public or private street or road;

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 antenna 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;

S

SABS, means South African Bureau of Standards;

satellite dish antenna, means an apparatus capable of receiving or transmitting communications from a satellite;

scenic drive, means a public road or street which has been declared as a scenic drive by the Council in recognition of the high visual amenity alongside that public road or street, including background vistas of mountains, open country, coastline or urban landscape;

scenic drive corridor, means all land within 200m on either side of a scenic drive as measured perpendicularly from the centre line of the road reserve;

Scheme Regulations, means regulations made in terms of Section 8 of the Ordinance or to which the provisions of Section 7 apply;

scrap yard, means a building or land which is utilised for one or more of the following purposes:

- (i) 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;
- (ii) the dismantling of second hand vehicles or machines to recover components or materials, and
- (iii) the storing or sale of second-hand parts, pipes, poles, steel, wire, lumber, tyres, bricks, containers or other articles which are suitable to be left in the open without any serious damage being incurred;

second dwelling, means a dwelling unit which may be erected with the consent of the Council on a land unit where a dwelling house, permitted as a primary use, has already been erected, provided that:

- (i) this regulation authorises the Council to grant its consent for a second dwelling unit in the zone concerned;
- (ii) the second dwelling unit shall remain on the same cadastral unit as the dwelling house;
- (iii) the second dwelling unit shall have a lesser floor area than the dwelling house;
- (iv) the second dwelling unit shall comply with other requirements specified in this regulation;
- (v) sectional title ownership for the main and second dwelling shall be permitted, provided that both dwellings shall have direct access to public roadway and both dwellings shall have direct connections to Municipal infrastructure.

secondary use, means a consent use which is stipulated by the Council, in terms of these Regulations, as a secondary use in order to indicate that it will probably be supported and approved relatively quickly, provided that it complies with an approved planning policy which has passed through an acceptable public process;

Sectional Titles Act, means the Sectional Titles Act, 1986 (Act 95 of 1986);

sectoral plan, means any written strategy or plan which deals mainly with one of the sectors or elements or particular subjects that form part of an integrated development plan and which may, for example, be an economic, land reform, environmental, housing, water, service or transport plan;

service station, means premises for the retail supply of fuel, and includes trading in motor vehicles, oil, tyres or motor spares, or the repair, overhauling or washing of motor vehicles, but does not include spray-painting, panel beating, blacksmith or body work, provided that any part of a shop or business premises which incorporates facilities for retail supply for the use of motor vehicles, shall be deemed to be a service station;

service trade, means an enterprise which:

- (i) is primarily involved in the rendering of a service to the local community such as the repair of household appliances or the supply of household services, and
- (ii) is not likely to be a source of disturbance to surrounding land units, and
- (iii) employs at most ten people, and
- (iv) is not liable, in the event of fire, to cause excessive combustion, give rise to poisonous fumes or cause explosions, and
- (v) includes a builder's yard and allied trades and a laundry, bakery, dairy depot and similar types of uses, but
- (vi) does not include an abattoir, a brick-making site, sewage works, a service station or a motor repair garage;

services agreement, means a written agreement which is concluded between a developer of land and the Council, in terms of which the respective responsibilities of the two parties for the planning, design, provision, installation, financing and maintenance of internal and external engineering services and the standard of such services are determined;

setback, means the line delimiting an area, measured from the centre line of a particular public street, within which no building or other structure including a boundary fence, may be erected;

shelter, means a unit of accommodation intended for human occupation, constructed of material which need not comply with the standards of durability intended by the National Building Act;

shop, means premises used for the retail sale of goods and services individually or in relatively small quantities to the public, and 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 manufacturing or repairs shall not comprise more than one third of the floor space of the shop, and provided further that "shop" does not include an industry, a service trade, a motor repair garage, a service station, a restaurant, an adult entertainment enterprise, a bottle store or an industrial hive, and if such uses occur on the same land unit as a shop, they shall be regarded as separate uses subject to the relevant separate land use provisions;

side boundary, means a boundary of a land unit other than the street boundary or the rear boundary;

sidewalk, means a path (or pavement) along the side of a road that may accommodate moderate changes in height and is normally separated from the vehicular section by a curb. There may also be a strip of vegetation, grass, bushes or trees or a combination of these between the pedestrian section and the vehicular section;

site development plan, means a plan which shows detail of proposed development at the level of a particular site, including:

- (i) existing biophysical characteristics of the site;
- (ii) the layout of the site, indicating the use of different portions thereof;
- (iii) the position, use and extent of buildings;
- (iv) sketch plans and elevations in regard to proposed structures, including information about their external appearance or outside elevation;
- (v) the alignment and general specifications of vehicle access, roads, parking areas and pedestrian footpaths;
- (vi) the position and extent of private, public and communal space;
- (vii) typical details of fencing or boundary walls around the perimeter of the site as well as within the site;
- (viii) electricity supply and external lighting proposals;
- (ix) provision for the disposal of storm water, sewage and refuse;
- (x) water supply;
- (xi) external signage details;
- (xii) general landscaping proposals including vegetation to be preserved, vegetation to be removed, vegetation to be planted, external paving, and measures for stabilising outdoor areas where applicable;
- (xiii) the phasing of the development;
- (xiv) the proposed development in relation to existing and finished ground levels, including excavations and cut and fill;
- (xv) statistical information about the extent of the proposed development, floor space allocations and sizes as well as the provision of parking, and
- (xvi) any other details as may reasonably be required by the Council;

slope, means the degree of deviation of a surface from the horizontal, usually expressed as a ratio and calculated for the purpose of this Zoning Scheme Regulations as follows:

$$\text{Slope } m = (1 \text{ in}) \frac{\text{Vertical rise}}{\text{Horizontal distance}}$$

special area, means an area of historical, cultural or ecological significance, or a biosphere zone, to which, over and above the zoning restrictions, additional guidelines regarding management and development must be applied;

special usage, means a use which is such, or in respect of which the land use provisions are such, that it is not otherwise provided for in these Regulations, which is defined fully and in respect whereof the land use parameters are defined fully by means of conditions of approval or by means of provisions applying to the special zone, and includes conservation usage;

stoep, means an uncovered paved area or projecting floor outside and immediately adjoining a building, at or below the level of the ground floor thereof, and includes any low walls or railings enclosing such paved areas or floors;

storey, means that portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the next floor above, or if there is no floor above, then the ceiling, provided that:

- (i) a basement does not constitute a storey;
- (ii) a roof, or dome which forms part of the roof, shall not constitute a separate storey unless the space within the roof or dome is designed for, or used for, human occupation, in which case it is deemed to be a storey, and
- (iii) any storey which is higher than 3m but equal to or less than 6m in height, shall, for the purpose of height measurement, be deemed to be 2 storeys, and every additional 3m in height or portion thereof, shall be deemed to be an additional storey;

street, in the context of provisions pertaining to street building lines, setbacks, street boundaries, street corners, off-street parking, site access or loading requirements, includes a public street and a private road;

street boundary, means the common boundary of a land unit with a street, provided that where a part of a land unit is reserved in terms of the Zoning Scheme Regulations or any other law for the purpose of a new street or street widening, the street boundary of the land unit is the boundary of such proposed new street or proposed street widening;

structure, without in any way limiting its ordinary meaning, includes any building, shelter, wall, fence, pillar, pergola, steps, landing, terrace, sign, ornamental architectural features, swimming pool, fuel pump and underground tank, as well as any portion of a structure;

structure plan, means a plan approved in terms of section 4(6) or 4(10) of the Ordinance;

subdivide and **subdivision**, in relation to land, means to subdivide land whether by means of:

- (i) survey;
- (ii) the allocation, with a view to a separate registration of land units, of undivided portions thereof in any manner, or
- (iii) the preparation thereof for such subdivision;

subdivisional area, means land zoned as subdivisional area or alternatively land zoned in a manner which shall allow subdivision as contemplated in section 22(1)(a) of the Ordinance;

subdivisional plan, means a plan which reflects the prescribed information in relation to intended subdivision, including but without being limited to, the relative location of the proposed subdivided land units, public places and public streets on a land unit that is to be subdivided;

substitution scheme, means a zoning scheme regulations which replaces any other zoning scheme regulations or a part thereof;

supermarket, means a retail concern with a net retail floor space of not less than 350m², 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:

- (i) foodstuffs;
- (ii) toiletries;
- (iii) household cleaning agents;
- (iv) clothing;
- (v) wine sales, or
- (vi) home and garden equipment;

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

T

Telecommunication infrastructure, means:

- (i) any part of the infrastructure of a telecommunication network for radio/ wireless communication including voice, data and video telecommunications, which may include antennae;
- (ii) any support structure, equipment room, radio equipment and optical communications equipment (laser or infra-red) provided by cellular network operators or any other telecommunication providers;
- (iii) all ancillary structures needed for the operation of telecommunication infrastructure, provided that fibre optic installations and point to point copper (cable) installations are excluded from this definition;

terrace, means an area to which the occupants of a building have access, created on a flat roof over a portion of a storey, resulting from the setback of a part of the building above such a storey;

these Regulations, means the Swartland Zoning Scheme Regulations as approved by the provincial Minister responsible for development planning;

title, in relation to tenure, means land ownership, and includes all forms of ownership that can be taken up in a title deed;

token zone, means the zoning of a relatively small part of a land unit which differs from the zoning of the larger part of the land unit;

total floor space, in relation to a building, means the sum of the floor space of all the storeys of such a building, including basements;

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 house, means a dwelling unit forming part of a town housing scheme;

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

town housing site, means a land unit or more than one land unit with a total minimum size of 2 000m², on which a town housing scheme has been erected or is to be erected;

Townships Ordinance, means the Townships Ordinance, 1934 (Ord. 33 of 1934) and includes all regulations made thereunder;

traffic impact assessment, means a study of demand for travel generated by a proposed development in relation to the existing and planned road system, where the development generates more than 275 trips or increases daily trips by more than 20% above existing levels;

traffic impact statement, means a statement of demand for travel generated by a proposed development in relation to the existing and planned road system, where the development generates less than 275 trips or increases daily trips by less than 20% above existing levels;

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

Transportation Act, means Road Transportation Act, Act No. 14 of 1977; means to provide for the control of certain forms of road transportation and for matters connected therewith;

transport usage, means an undertaking based on the provision of a transport service, and includes both public and private transport facilities, such as airports, airfields, railway stations, bus depots, taxi ranks, public transport interchanges and associated uses;

U

urban conservation, means the development or maintenance of the built environment in a prescribed manner, aimed at maximisation of its historic, aesthetic or social attributes and the enhancement of the value of the area, both for present and future use;

urban edge, means a demarcated line which may or may not follow cadastral boundaries, together with an interrelated policy which serves to determine, manage, direct and control the outer limit of urban expansion;

use, in addition to its ordinary meaning, includes earmarked use or intention to use;

use zone, means the part of this Zoning Scheme Regulations which is shown on the zoning map by means of a specific notation or bordering or any other distinguishing manner, in order to identify permitted use of the land;

utility usage, means a use or an element of infrastructure that is required to provide engineering or associated services for the proper functioning of urban development, and includes water reservoirs and purification works, electricity substations and transmission lines, waste water pump stations and treatment works (sewage), but does not include roads, parking or other transport usage;

V

verandah, means a covered area, not being an area which is part of a yard or parking area, or a projecting floor outside and immediately adjoining a building at or below the level of the ground floor thereof, and includes both such areas of the floor and roof or other feature covering it, as well as any low walls or railings enclosing such paved area or floor;

W

wall of remembrance, means a place where human ashes and corresponding plaques are placed, or only plaques for the dead are placed, and where space for remembering the dead is created;

warehouse, means premises 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, as well as for rendering of services, but does not include premises used for business of a predominantly retail nature;

waste disposal site, means a place where household, commercial or industrial products are stored, salvaged, treated or disposed of in a lawful manner, and includes sanitary infill;

winery, means a place where wine is made and may include a selling area for the general public and a wine-tasting area;

wine shop, means a place to sell packaged wine for consumption off the premises;

Z

zone, when used as a noun, means land which has been designated for a particular zoning, irrespective of whether it comprises one or more land units or parts of land units;

zone, when used as a verb in relation to land, means to designate 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 land use provisions applicable in respect of the said category of directions, as determined by the Zoning Scheme Regulations;

zoning map, means an approved map or approved maps showing the zones and land units in respect of land situated within the area of jurisdiction of the Council;

zoning scheme, means zoning scheme regulations which have been approved in terms of the Ordinance, and the zoning map and register, and.

zoning scheme regulations, means the same as *'these Regulations'*.

CLAUSE 7: ZONING

(A) Zoning according to utilization

The purpose of notations on the zoning map is to indicate land use rights and not land ownership. Land belonging to a public authority is only classified in the authority zone if the utilization thereof is such that no other zone in Table B is applicable.

If any other zone in Table B is indeed applicable, the land is indicated for that purpose regardless of the fact that it is in the possession of a public authority.

(B) General aims of zoning

The general aim of these Zoning Scheme Regulations is:

- (a) to promote as well as to implement applicable national, provincial and municipal planning and development principles, as approved from time to time, and
- (b) to determine use rights, to manage urban growth, development and the use of land, as well as to conserve the natural and cultural environment, with the aim to:
 - ❖ accomplish co-ordinated and harmonious development of the municipal area in a manner which results in the most effective promotion of public health, safety, good order, amenity, benefit and general welfare in respect of the residents of the municipal area;
 - ❖ promote integrated and sustainable development;

- ❖ increase the quality of the urban environment;
- ❖ protect important natural and cultural resources;
- ❖ promote a jointly supported mixture of land uses which are managed in an orderly manner;
- ❖ promote opportunities for affordable and appropriate housing in areas close to places of work;
- ❖ promote urban growth and limit urban sprawl, and
- ❖ manage and control the physical appearance of the natural and built environment.

(C) Components of the zoning scheme regulations

This zoning scheme regulations consists of three components: the zoning scheme regulations, the zoning maps in as far as the scheme has been mapped and the register in as far as there are items for the register e.g. departures.

Zoning of land as specified use zones

The land indicated on the zoning map, as indicated in column 2 or 3 of Table A, is zoned for the various purposes mentioned in column 1 of Table A and may, subject to relevant provisions of the Ordinance and these Regulations, not be used for any other purpose.

TABLE A

KEY / SLEUTEL:		
ZONING / SONERING	NOTATION / NOTASIE	COLOUR / KLEUR
Residential Zone 1: Low Density Residenslele Sone 1: Lae Dlgtheld	Yellow / Geel	
Residential Zone 2: Medium Density Residenslele Sone 2: Medlum Dlgtheld	Yellow / Geel	
Residential Zone 3: High Density Residenslele Sone 3: Hoë Dlgtheld	Yellow / Geel	
Residential Zone 4: Incremental Housing Residenslele Sone 4: Inkrimentele Behulsng	Yellow / Geel	
General Residential Zone 1: Group Housing Algemene Residenslele Sone 1: Groepbehulsng	Orange / Oranje	
General Residential Zone 2: Town Housing Algemene Residenslele Sone 2: Dorpsbehulsng	Orange with black hatching Oranje met swart skulnslyn arserng	
General Residential Zone 3: Flats Algemene Residenslele Sone 3: Woonstelle	Orange with black cross hatching Oranje met swart krukslyn arserng	
Business Zone 1: General Business Sakesone 1: Algemene Sake	Blue / Blou	
Business Zone 2: Neighbourhood Business Sakesone 2: Woonbuurtsakesone	Blue with black cross hatching Blou met swart krukslyn arserng	
Business Zone 3: Service Station Sakesone 3: Drensstasle	Blue with black hatching Blou met swart skulnslyn arserng	
Business Zone 4: Petroport Sakesone 4: Petroport	White with blue outline Wlt met bloulyn omboorsel	
Industrial Zone 1: Light Industry Nywerheidsone 1: Ligte Nywerheld	Purple with black hatching Pers met swart skulnslyn arserng	
Industrial Zone 2: General Industry Nywerheidsone 2: Algemene Nywerheld	Purple / Pers	
Industrial Zone 3: Risk Industry Nywerheidsone 3: Risiko Nywerheld	Purple with black cross hatching Pers met swart krukslyn arserng	
Industrial Zone 4: Extractive Industry Nywerheidsone 4: Ontginnngsnywerheld	White with purple outline Wlt met perslyn omboorsel	
Community Zone 1: Education Gemeenskapsone 1: Opvoedng	Light Blue with black letter E Llgblou met swart letter E	E
Community Zone 2: Place of Worship Gemeenskapsone 2: Aanbldng	Grey with black cross Grys met swart kruks	+
Community Zone 3: Institution Gemeenskapsone 3: Inrlgng	Grey with black hatching Grys met swart skulnslyn arserng	
Authority Zone 1: Government Owerheidsone 1: Staat	Red / Rooi	
Transport Zone 1: Transport usage Vervoersone 1: Vervoergebruik	Light brown with black hatching Llgbruin met swart skulnslyn arserng	
Transport Zone 2: Roads Vervoersone 2: Paale	Light Brown / Llgbruin	
Transport Zone 3: Parking Vervoersone 3: Parkerng	Light Brown with black letter P Llgbruin met swart letter P	P
Open Space Zone 1: Public Open Space Oopruimte Sone 1: Openbare Oopruimte	Dark Green / Donkergroen	
Open Space Zone 2: Private Open Space Oopruimte Sone 2: Privaat Oopruimte	Light Green / Llggroen	
Open Space Zone 3: Nature Reserve Oopruimte Sone 3: Natuurreservaat	Light green with black hatching Llggroen met swart skulnslyn arserng	
Open Space Zone 4: Cemetery Oopruimte Sone 4: Begraafplaas	Light Green with black letter C Llggroen met swart letter C	C
Resort Zone Oordzone	Pink / Plenk	
Leisure Accommodation Ontspanningsverblyf	Pink with black cross hatching Plenk met swart krukslyn arserng	
Agricultural Zone 1: Agriculture Landbouone 1: Landbou	Green with thick black hatching Groen met dlk swart skulnslyn arserng	
Agricultural Zone 2: Agricultural Processing Landbouone 2: Landbou Nywerheld	Green with thick purple hatching Groen met dlk pers skulnslyn arserng	
Rural Zone 1: Smallholdngs Landelike Sone 1: Kleinhoewes	Light green with thick yellow hatching Llggroen met dlk geel skulnslyn arserng	
Undetermined Zone Onbepaalde Sone	Dark brown / Donkerbruin	
Special Zone Spesiale Sone	White with Light Blue outline Wlt met llgblou omboorsel	
Subdivisional Area Onderverdelngsgebied	White with red outline Wlt met rooi omboorsel	

(E) Erection of buildings and use of land in specified use zones

The purposes, called primary uses, for which land may be used in the various zones indicated in column 1 of Table B, are mentioned in column 2 of Table B. The purposes, called consent uses, for which land may be used in the various zones indicated in column 1 of Table B with the approval of the Council, are mentioned in column 3 of Table B. Any use that does not occur in column 2 or 3, may, subject to overriding provisions of the Ordinance and these Regulations, not be permitted in the relevant zone.

In the case of land which had not been zoned prior to 1 July 1986 and of which the land use is subject to title conditions, the use thereof for the purpose of zoning as intended by Section 14(1) of the Ordinance, is deemed to be the use imposed or permitted by the Premier in terms of title conditions, or, if more than one use is thus permitted, one of such uses as determined by the Council.

It is important to note that the buildings and uses permitted in terms of Table B or which can be approved by the consent of the Council, may be subject to departures, which can render the use right relating to a land unit effectively more or less limited than appears from the notation on the map. In such cases the relevant information relating to the land unit must be noted in the register held for this purpose (see 7(C) above).

	TABLE B	
ZONING	Primary uses	Consent uses
RESIDENTIAL		
Residential Zone 1: Low density	Dwelling house.	Second dwelling, Double dwelling house, Bed & Breakfast establishment, Day care centre, Place of instruction, Place of worship, Home occupation.
Residential Zone 2: Medium density	Dwelling house.	Second dwelling, Bed & Breakfast establishment, Day care centre, Guest house, House shop, House tavern, Home occupation.
Residential Zone 3: High density Estate housing	Dwelling house, Private open space.	Group housing, Town housing, Flats, Hotel, Restaurant, Place of assembly, Home occupation.
Residential Zone 4: Incremental housing	Dwelling house, Second dwelling, Bed & Breakfast establishment, Shelter.	Double dwelling house, Day care centre, Place of Instruction, House tavern, House shop, Home occupation.
GENERAL RESIDENTIAL	Primary uses	Consent uses
General Residential Zone 1: Group housing	Group housing, Dwelling house.	Home occupation.
General Residential Zone 2: Town housing	Town housing, Dwelling house.	Flats, Home occupation.
General Residential Zone 3: Flats	Flats, Guest house, Boarding house, Dwelling house, Group housing, Town housing.	Shop, Lodge, Institution, Place of instruction, Place of assembly, Home occupation, Transmission tower, Rooftop base station.
BUSINESS	Primary uses	Consent uses
Business Zone 1: General business	Business premises, Flats, Offices, Office park, Restaurant, Service trade, Public parking, Animal hospital, Nursery, Transmission tower, Rooftop base station, Wine shop.	Service station, Hotel, Funeral parlour, Car wash, Residential building, Place of assembly, Place of entertainment, Adult entertainment enterprise, Institution, Bottle store.
Business Zone 2: Neighbourhood business	Business premises, Flats, Public parking, Transmission tower, Rooftop base station, Wine shop.	Offices, Place of assembly, Place of entertainment, Restaurant, Bottle store, Service trade, Car wash, Nursery, Lodge.
Business Zone 3: Service station	Service station, Car wash, Transmission tower, Rooftop base station.	Shop, Business premises, Restaurant, Wine shop.
Business Zone 4: Petroport	Petroport, Shop, Restaurant, Transmission tower, Rooftop base station.	Public garage, Tourist facility, Holiday accommodation, Lodge, Wine shop.

INDUSTRIAL	<i>Primary uses</i>	<i>Consent uses</i>
Industrial Zone 1: Light industry	Service trade, Industrial hive, Warehouse, Car wash, Restaurant, Service station, Public parking, Transmission tower, Rooftop base station.	Industry, Public garage, Shop, Bottle store, Offices, Office park, Adult entertainment enterprise.
Industrial Zone 2: General industry	Industry, Service trade, Warehouse, Transport usage, Car wash, Restaurant, Public parking, Industrial hive, Service station, Public garage, Transmission tower, Rooftop base station.	Shop, Bottle store, Place of instruction, Place of worship, Place of assembly, Adult entertainment enterprise, Funeral parlour, Waste disposal site, Scrap yard, Recycling plant.
Industrial Zone 3: Risk industry	Noxious trade, Risk activity, Transmission tower, Rooftop base station.	Industry, Service trade, Warehouse, Scrap yard, Transport usage, Shop, Service station, Waste disposal site, Crematorium, Public parking, Abattoir, Recycling plant.
Industrial Zone 4: Extractive industry	Mining, Transmission tower, Rooftop base station.	Industry, Risk activity.
COMMUNITY	<i>Primary uses</i>	<i>Consent uses</i>
Community Zone 1: Education	Place of instruction.	Conference facility, Place of assembly, Place of worship, Institution, Transmission tower, Rooftop base station.
Community Zone 2: Worship	Place of worship, Religious leader's residence, Transmission tower, Rooftop base station.	Place of assembly, Place of instruction, Cemetery, Wall of remembrance, Institution.
Community Zone 3: Institution	Institution.	Place of assembly, Place of instruction, Transmission tower, Rooftop base station.
AUTHORITY	<i>Primary uses</i>	<i>Consent uses</i>
Authority Zone 1: Government	Authority usage, Transmission tower, Rooftop base station.	Any use determined by the Council.
TRANSPORT	<i>Primary uses</i>	<i>Consent uses</i>
Transport Zone 1: Transport usage	Transport usage, Public parking, Transmission tower, Rooftop base station.	Shop, Offices, Hotel, Restaurant, Bottle store, Warehouse, Industry, Service trade, Service station, Place of assembly, Place of entertainment, Institution.
Transport Zone 2: Roads	Public street, Private road, Public parking, Private parking.	Any use determined by the Council.
Transport Zone 3: Parking	Public parking, Private parking, Transmission tower, Rooftop base station.	Shop, Business premises, Service station.
OPEN SPACE	<i>Primary uses</i>	<i>Consent uses</i>
Open Space Zone 1: Public open space	Public open space, Conservation usage, Transmission tower, Rooftop base station.	Cemetery, Wall of remembrance, Camping site, Boat launching facility, Racing track.
Open Space Zone 2: Private open space	Private open space, Conservation usage, Transmission tower, Rooftop base station.	Cemetery, Wall of remembrance, Camping site, 4x4 route, Boat launching facility, Racing track.
Open Space Zone 3: Nature reserve	Nature reserve, Conservation usage.	Tourist facility, Holiday accommodation, 4x4 route, Transmission tower, Rooftop base station, Boat launching facility.
Open Space Zone 4: Cemetery	Cemetery, Wall of remembrance, Private open space, Conservation usage.	Crematorium, Place of worship, Funeral parlour.
RESORT	<i>Primary uses</i>	<i>Consent uses</i>
Resort Zone: Resort	Holiday accommodation, Conservation usage, Private open space, Lodge.	Tourist facility, Resort shop, Conference facility, Transmission tower, Rooftop base station, Boat launching facility.

Leisure accommodation Zone	Holiday accommodation, Holiday Housing, Conservation usage, Private open space.	Lodge, Tourist facility, Resort shop, Transmission tower, Rooftop base station, Boat launching facility.
AGRICULTURE	Primary uses	Consent uses
Agricultural Zone 1: Agriculture	Agriculture, Farm stall.	Additional dwelling unit, Guest house, Tourist facility, Farm shop, Aquaculture, Intensive stock farming, Horticulture, Nursery, Riding school, Service trade, Mining, 4x4 route Commercial pet kennel, Bed & breakfast establishment, Conservation usage, Agri-village, Composting, Racing track, Boat launching facility, Conference facility, Exhibition centre, Transmission tower, Rooftop base station, Renewable energy structure.
Agricultural Zone 2: Agricultural industry	Agricultural industry, Transmission tower, Rooftop base station.	Dwelling house, Tourist facility, Farm stall, Nursery, Intensive stock farming, Horticulture, Composting.
Agriculture Zone 3: Smallholdings	Agriculture.	Additional dwelling unit, Farm stall, Bed & Breakfast establishment, Tourist facility, Riding school, Nursery, Intensive stock farming, Horticulture, Commercial pet kennel, Composting, Food processing, Home occupation, Transmission tower, Rooftop base station.
UNDETERMINED	Primary uses	Consent uses
Undetermined Zone	None.	None.
SPECIAL	Primary uses	Consent uses
Special Zone	Special usage.	Any use determined by the Council, Transmission tower, Rooftop base station.
SUBDIVISIONAL AREA	Primary uses	Consent uses
Subdivisional Area Zone	All zonings as described	As applicable to relevant zonings.

CHAPTER 1: RESIDENTIAL ZONES

General Policy Statement:

The following general policies shall apply in the residential zones, except where the policies and principles are superseded by an approved spatial development framework or spatial development plan;

- (i) Residential zones are intended to provide neighbourhoods with single family dwelling units with various densities and to protect the character and nature of residential areas. The general purpose of the residential zones is to present a comfortable, healthy, safe and pleasant environment for living and to promote the stability of residential areas by the protection of the character of the areas. There are, however, opportunities under controlled circumstances for work opportunities at home as well as low intensity mixed use development which is normally associated with residential uses, subject to approval by the Council;
- (ii) Opportunities are created under residential zone 3 for innovative design solutions and land use provisions that are specific to the premises to make various life styles, such as residential golf estates, marinas and horse riding estates, possible;
- (iii) In recognition of housing backlogs and present socio-economic realities, provision is made under residential zone 4 for informal housing in specific areas. In such areas building and planning standards are relaxed, but still with the purpose to upgrade them to an acceptable standard as soon as possible. When this standard is reached, the relevant land must be rezoned to residential zone 2.

Residential Zone 1:	Low density (R1)
----------------------------	-------------------------

Density: Maximum 8 units per hectare gross.

Colour notation: Yellow.

Objective:

The objective of this zone is to provide low to medium density residential development on relatively large erven and to protect the quality and character of such areas. Limited provision of employment and additional accommodation opportunities are possible as primary and consent uses, provided that the dominant use of the land remains residential and the impact of such use does not adversely affect the surrounding residential area.

1.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** dwelling house.
- (b) **Consent uses:** Second dwelling, double dwelling house, bed-and-breakfast establishment, day care centre, place of instruction, place of worship, home occupation.
- (c) **Additional use rights:** The occupant of a dwelling house may rent out rooms in the dwelling house, subject to paragraph 1.1.5.

1.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

(a) **Coverage**

Subject to the provisions of paragraph 1.1.4(g):

- (i) the maximum coverage for erven with a net area of less than or equal to 1000m² is 50%, and
- (ii) the maximum coverage for erven with a net area larger than 1000m² is 500 m², subject to the condition that if the Council is convinced that there will not be any substantial negative impact, the coverage of 500m² for a land unit with an area larger than 1000m² may be increased, provided that such coverage does not exceed 40%.

(b) **Height**

- (i) No building shall exceed a height of two storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 in 5, the owner may elect to regulate height in accordance with (ii) below;
- (ii) Where height is regulated in terms of this sub-section, no point on a building shall exceed a vertical distance of 6m in the case of a flat roofed building, or 8m in the case of a pitched roof building, above a point halfway on the grade line, provided that if it is a pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6m.

(c) **Building lines**

(i) **Street building line**

The street building line is determined as follows:

Where the average depth of the land unit,

- does not exceed 20m, the street building line is 3m, or
- exceeds 20m and the street building line is a public road, the street building line is 4m.

(ii) **Side building line**

The side building line is 1,5m, subject to the provisions applicable in respect of all zones.

(iii) **Rear building line**

The rear building line is 2m, subject to the general provisions applicable with respect to all zones.

(iv) **Garages and carports**

Garages and carports may be erected under the circumstances described in the general provisions, as applicable in respect of all zones.

(v) **Exceeding of building lines**

Eaves may exceed the prescribed street or side building line by a maximum of 0,75m, and the Council may approve of the erection of an outbuilding or second dwelling unit which exceeds a side building line, subject to the following:

- (i) that the street building line is adhered to;
- (ii) that such building may not exceed the height of one storey;
- (iii) that no doors or windows may be permitted in any wall of such building facing the relevant side boundary, and
- (iv) that another entrance than through a building will be provided, at least 1m wide, from a street to each unbuilt part of the relevant land unit, excluding a courtyard.

1.1.2 Subdivision and density standards

The following subdivision and density provisions shall apply:

- (a) **Minimum subdivision size**
 - (i) The zoning map may designate areas within this zone where a minimum subdivision size is specified for a land unit.
 - (ii) Where a minimum subdivision size is specified in terms of (a)(i) above, the net erf area of erven created by a new subdivision or any remainder to be zoned as residential zone 1, shall not be less than the minimum size specified.
- (b) **Maximum density**
 - (i) The zoning map may designate areas within this zone where a maximum density is specified for a land unit, area or precinct.
 - (ii) Where a maximum density is specified in terms of (b)(i) above, the gross density of development on the land unit, area or precinct shall not exceed the maximum density specified.

1.1.3 Home occupation

The following provisions shall apply where a portion of a dwelling house or dwelling unit is used for the purposes of home occupation:

- (a) the dominant use of the dwelling house or dwelling unit shall be for the living accommodation of a single family;
- (b) no portion of such dwelling, and no home occupation, shall be used for the purposes of a noxious trade, a risk activity or the sale of alcoholic beverages;
- (c) no goods for sale shall be publicly displayed and no external evidence of the home occupation shall be visible from the street, except for an advertising sign in accordance with (d);
- (d) no advertising sign shall be displayed other than a single un-illuminated sign or notice not projecting over a street, and such sign shall not exceed 2000cm² in area and shall indicate only the name, telephone number and profession or occupation of the occupant;
- (e) on-site parking must be provided at the satisfaction of the Council;
- (f) the space used for an activity associated with a home occupation shall not occupy more than 25% of the total floor area of the dwelling on the land unit or 50m², whichever is the most restrictive;
- (g) no products, goods, or supplies connected with the home occupation may be stored on the land unit outside a building;
- (h) no more than four persons in total may be engaged in home occupation activities on a land unit, including the occupant or occupants and any assistants;
- (i) no more than one commercial vehicle with a gross weight exceeding 10 000 kg, may be utilised for the home occupation, provided that a vehicle used by an occupant exclusively for personal purposes shall not be regarded as a commercial vehicle;
- (j) the hours of operation shall not extend beyond the hours of 07h30 to 17h30, and
- (k) any new structure, or alteration to the existing dwelling or outbuilding, shall conform to the residential character of the area concerned.

1.1.4 Second dwelling unit, double dwelling house

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

- (a) total floor space of a second dwelling unit shall not exceed 120m², while the total floor space of a dwelling unit in a double dwelling house is not subject to this restriction;
- (b) a second dwelling unit shall be constructed in an architectural style, with external materials, finishes and colours, compatible to the main dwelling house;
- (c) a second dwelling unit shall not exceed one storey in height;
- (d) both dwelling units in a double dwelling house shall be designed to give the appearance of a single large dwelling house, and both units may have a ground storey or one unit may be on the ground storey and one on the storey above;
- (e) the Council may stipulate minimum subdivision sizes and maximum density ratios for specified areas, as a requirement in granting consent for a second dwelling unit or double dwelling house;
- (f) the dwelling units in a double dwelling house may be separately alienated in terms of the Sectional Titles Act;
- (g) a second dwelling unit or a dwelling unit in a double dwelling house shall not be deemed as sufficient reason for the Council to approve subdivision of the land unit containing a second dwelling or double dwelling;
- (h) coverage, including all buildings, shall be at most 66%;
- (i) at least one additional parking bay shall be provided on the land unit, and
- (j) the Council's relevant municipal services department has certified that capacity is available on the services network in the area in which such second dwelling or double dwelling house is to be constructed.

1.1.5 Bed and breakfast establishment, accommodation of lodgers

In granting its consent for a bed and breakfast establishment, or where rooms are let to lodgers by an occupant of a dwelling house, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:

- (a) the dominant use of the land unit must remain as a dwelling for the living accommodation of a single family;
- (b) no more than three rooms per land unit shall be used for bedroom accommodation for paying guests or lodgers, who may be supplied with lodging or meals at any time;
- (c) a register of guests and lodgers must be kept, and completed when rooms are let, and the register must be produced for inspection on request by a Council official;
- (d) every guest room must be attached to the dwelling house, or second dwelling unit, whichever is applicable;
- (e) guest rooms may not be converted to, or used as separate dwelling units;
- (f) only meals which are supplied to guests or lodgers who have lodging at the bed and breakfast establishment, are permitted;
- (g) no advertising sign shall be displayed other than a sign or notice not projecting over a public street, and such sign may not exceed 1m² in area;
- (h) on-site parking must be provided at the satisfaction of the Council, subject to the parking areas being provided with a permanent dust free surface whether it be tar, concrete, paving or any other material, as approved by the Council beforehand, and the parking bays need to be clearly demarcated, and
- (i) where a land unit contains both a bed and breakfast establishment and rooms which are available for letting to lodgers, no more than six persons are permitted at any one time, as paying guests or lodgers.

1.1.6 Day care centre

In granting approval for a day care centre, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:

- (a) no more than 20 children shall be enrolled at the day care centre at any time, and
- (b) a minimum area of indoor play space and outdoor play space shall be provided in accordance with the following table:

Indoor Play Space	Outdoor Play Space
1.8m ² per child, of which not more than one third may be enclosed verandah space.	4.5m ² per child, to be fenced off from any public street.

1.1.7 Places of instruction, places of worship

With the exception of boundary walls and fences, no building erected or used for these purposes, may be located closer than 10m from any boundary of the land unit.

1.1.8 Places of worship: parking

The requirement in respect of the minimum provision of onsite parking which is prescribed for places of assembly in the business zone is applicable and must be observed.

Residential Zone 2: Medium density (R2)

Density: Maximum 15 units per hectare gross.

Colour notation: Yellow.

Objective:

The objective of this zone is to provide development on relatively small erven and to protect the quality and character of such areas. Limited provision of employment and additional accommodation opportunities are possible, provided that the dominant use of the land remains residential and the impact of such uses does not adversely affect the surrounding residential area.

1.2 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** dwelling house.
- (b) **Consent uses:** second dwelling, bed and breakfast establishment, day care centre, guest house, house shop, house tavern, home occupation.
- (c) **Additional use rights:** The letting out of rooms in the dwelling house by an occupant of the dwelling house subject to paragraph 1.2.5.

1.2.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

(a) Coverage

The maximum coverage is 60%.

(b) Height

- (i) The maximum height of buildings is two storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 in 5, the owner may elect to regulate height in accordance with sub-section (ii) below;
- (ii) Where height is regulated in terms of this sub-section, no point on a building shall exceed a vertical distance of 6m in the case of a flat roofed building, or 8m in the case of a pitched roof building, above a point halfway on the grade line, provided that if it is a pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6m.

(c) Building lines

- (i) **Street building line**
The street building line is 2m and is subject to the general provisions applicable to all zones.
- (ii) **Side building line**
The side building line is 1m and is subject to the general provisions applicable to all zones.
- (iii) **Rear building line**
The rear building line is 1m and is subject to the general provisions applicable to all zones.

(d) Window and door placement

Any portion of a building which contains a window or door facing directly onto a side or rear boundary, shall comply to the safety distance as determined by the National Building Regulations. The portion of the building required to be placed back from the boundary shall include the window or door, together with such additional length of wall as is required to make up a total length of at least 3m.

(e) Garages and carports

Garages and carports may be erected under the circumstances described in the general provisions applicable to all zones.

(f) Parking and access

Parking and access must be provided on the land unit in accordance with the provisions of paragraph 13.1 applicable to all zones, and also subject to the parking areas being provided with a permanent dust free surface whether it be tar, concrete, paving or any other material, as approved by the Council beforehand, and the parking bays being clearly demarcated.

1.2.2 Subdivision and density standards

The following subdivision and density provisions shall apply:

(a) Minimum subdivision area

- (i) The zoning map may designate areas within this zone where a minimum subdivision size is specified for a land unit;
- (ii) Where a minimum subdivision size is specified in terms of (a)(i) above, the nett erf area of erven created by a new subdivision or any remainder to be zoned as residential zone 2, shall not be less than the minimum size specified.

(b) Maximum density

- (i) The zoning map may designate areas within this zone where a maximum density is specified for a land unit, area or precinct;
- (ii) Where a maximum density is specified in terms of (b)(i) above, the gross density of development on a land unit, area or precinct shall not exceed the maximum density specified.

1.2.3 Second dwelling unit, double dwelling house

The land use provisions applicable to a second dwelling unit and double dwelling house in this zone shall be the same as those applicable in the residential zone 1.

1.2.4 Home occupation

The land use provisions applicable to home occupation in this zone shall be the same as those applicable in residential zone 1; provided that no more than 4 persons in total may be engaged in home occupation activities on a land unit, including the occupant or occupants and any assistants.

1.2.5 Bed and breakfast establishment, accommodation of lodgers

The land use provisions applicable to a bed and breakfast establishment and lodgers in a residential zone 1 shall also apply in this zone.

1.2.6 Day care centre

In granting its consent for a day care centre, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:

- (a) no more than 20 children may be enrolled with the day care centre at a time.
- (b) a minimum area of indoor play space and outdoor play space shall be provided in accordance with the following table:

Indoor Play Space	Outdoor Play Space
1.8m ² per child, of which not more than one third may be enclosed verandah space.	4.5m ² per child, to be fenced off from any public street.

1.2.7 House shop

In granting its consent for a house shop, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:

- (a) the extent and position of the retail component must be clearly defined on a plan, and shall not exceed 25m² or 50% of total floor space (excluding any toilet, change room and storeroom), whichever is the lesser area;
- (b) in addition to the house shop, the land unit must contain a dwelling house which shall be occupied by the proprietor of the house shop;
- (c) any new structure, or alteration to the existing dwelling or outbuilding, shall conform to the residential character of the area concerned;
- (d) no more than three persons, including the occupant of the dwelling house, are permitted to be engaged in retail activities on the land unit;
- (e) only one sign shall be permitted and shall not exceed 1m² in area, and shall not exceed the land unit boundaries with any part of it, while it shall indicate only the name of the owner, name of the business and nature of the retail trade;
- (f) the following are not permitted in a house shop:
 - sale of liquor or alcoholic beverages;
 - storage or sale of gas and gas containers;
 - vending machines;
 - video games, and
 - snooker or pool tables, and
- (g) permission to operate a house shop is granted to a particular operator who operates from a particular land unit, and is not transferable.

1.2.8 House tavern

In granting its consent for a house tavern, the Council may impose, but is not limited to, the following conditions:

- (a) the extent and position of the house tavern must be clearly identified on a plan to be approved by the Council, and the Council may restrict the floor area or specific location of the house tavern on the land unit;
- (b) in addition to the house shop, the land unit must contain a dwelling house which shall be occupied by the proprietor of the house tavern;
- (c) the Council may restrict the maximum number of patrons, operating hours, number of staff and signage relating to the house tavern;
- (d) the Council may require structural alterations to the land unit for fire or health reasons, and to ensure that the impact of the house tavern on neighbouring uses is minimized;
- (e) the owner of the house tavern must obtain a liquor license in terms of the relevant legislation, and in the event of the liquor license being withdrawn or suspended, the Council's consent for the operation of the house tavern shall automatically lapse;
- (f) permission to operate a house tavern is granted to a particular operator who operates from a particular land unit, and is not transferable, and
- (g) only one sign shall be permitted, and shall not exceed 1m² in area, and shall not exceed the land unit boundaries with any part of it, while it shall indicate only the name of the owner, name of the business and nature of the retail trade.

Residential Zone 3:	High density (R3) Estate housing
----------------------------	---

Density: 40 units per hectare gross.

Colour notations: Yellow.

Objective:

The objective of this zone is to provide a high degree of flexibility for low to medium density residential projects which have integrated site and design features, and which require individual design solutions and individually tailored development control provisions. This zone does not accommodate a resort, but is particularly suitable for residential estates that are governed by a home owners' association, with access control and co-ordinated design requirements (such as golf estates, equestrian estates and residential marinas).

1.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** dwelling house, private open space.
- (b) **Consent uses:** group housing, town housing, flats, hotel, restaurant, place of assembly, home occupation.

1.3.1 Land use provisions:

The following land use provisions shall apply:

- (a) the Council 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;
- (b) a site development plan must be submitted at the satisfaction of the Council;
- (c) the constitution for a home owners' association must be submitted at the satisfaction of the Council, and all owners of land within this zone shall be members of an approved home owners' association;
- (d) architectural guidelines and a system of architectural control must be submitted at the satisfaction of the Council;
- (e) an environmental management plan must be submitted at the satisfaction of the Council, and
- (f) the land unit must be developed:
 - (i) in accordance with the site development plan, architectural guidelines and environmental management plan as approved by the Council, and
 - (ii) at the satisfaction of the Council.

1.3.2 Home occupation

The Council may grant its consent for home occupation in this zone provided that:

- (a) no consent application shall be considered unless the owner has obtained the prior written comment of the relevant home owners' association, and;
- (b) if the Council grants its consent, such consent will be subject to the same conditions applicable in residential zones 1 and 2 relating to a dwelling house or dwelling unit which is used for the purpose of home occupation, and the Council may also impose additional conditions which may be even more restrictive.

Residential Zone 4: Incremental housing (R4)

Density: Maximum 100 units per hectare, gross.

Colour notation: Yellow.

Objective:

The objective of this zone is to allow for upgrading and incremental housing transforming informal settlements into formal settlements. In recognition of the realities of poor and marginalized communities, land use provisions are not restrictive and local employment generation is encouraged within this zone. Once the upgrading of an area has reached an appropriate stage, as determined by the Council, it is contemplated that the area may be rezoned to a residential zone 2 zone or another such zone.

1.4 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** dwelling house, second dwelling unit, bed and breakfast establishment, shelter.
- (b) **Consent uses:** double dwelling house, day care centre, place of instruction, house tavern, house shop, home occupation.
- (c) **Additional use rights** which the Council may grant as consent uses, are the following:
 - (i) an occupant of any dwelling house, second dwelling unit or shelter may utilize such unit for any social, educational, religious, occupational or business purpose subject to the following conditions:
 - the dominant use of the land unit shall remain residential; and
 - the use concerned shall not interfere with the amenity of the neighbourhood, and
 - (ii) land zoned for road purposes forming an integral part of the land zoned as residential zone 4, may be used for business purposes, provided that any structure used will be of a temporary nature and provided that the Council may terminate such uses should the Council be of the opinion that they will interfere with the pedestrian or vehicle movement or with amenities of the neighbourhood or if such use causes a public nuisance.

1.4.1 Land use provisions:

The following land use provisions shall apply:

- (a) **Coverage**
The maximum coverage is 80%.
- (b) **Height**
No building shall exceed a height of two storeys.
- (c) **Building lines**
- (i) **Street building line**
The street building line is 1m.
- (ii) **Side building line**
If the Council is satisfied that adequate fire protection measures exist, a land unit may have a zero side building line on one side boundary, provided that there is at least a 1m side building line on the other side boundary, and that the combined distance between two structures on adjacent land units amounts to 2m. If, in the Council's opinion, there are inadequate fire protection measures on the land unit, the side building line shall be at least 1m from both side boundaries.
- (iii) **Rear building line**
The rear building line is 1m, provided further that if a mid-block sewerage system is installed, a rear building line of 2m may be imposed by the Council.
- (d) **Garages and carports**
Garages and carports may be erected under the circumstances described in the general provisions, as applicable in respect of all zones.
- (e) **Parking and access**
- (i) 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, double dwelling house	One parking bay if required by the Council
Second dwelling unit, home occupation, bed and breakfast establishment	As required by the Council
Place of instruction, place of worship, House shop, house tavern	As required by the Council

- (ii) Land units in this zone are exempt from the requirements of paragraph 13.1 relating to parking and access.

CHAPTER 2: GENERAL RESIDENTIAL ZONES

General Policy Statement:

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

- (i) Higher density residential development needs to be encouraged in suitable areas to help manage the pressure of urban growth and reduce urban sprawl. The general residential zones aim to provide a healthy, safe and pleasant environment for urban living at higher densities;
- (ii) The general residential zones are designed to provide opportunities for multi-family residential development at a variety of densities;
- (iii) Within the general residential zones there are controlled opportunities for home occupation and low intensity mixed use development. However, it is important to balance these needs with the need to protect the character and amenity of the residential area.

General Residential Zone 1:	Group housing (GR1)
------------------------------------	----------------------------

Density: Maximum 30 units per hectare gross.

Colour notation: Orange.

Objective:

The objective of this zone is to encourage residential development of a medium density, with a co-ordinated design, and to accommodate group housing where special attention is given to aesthetics, architectural form and the interrelationship between components of the group housing scheme.

2.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** group housing, dwelling house.
- (b) **Consent use:** home occupation.

2.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions shall apply to group housing sites:

- (a) **Design principles**
 - (i) The principles that are reflected in the definition of “group housing”, must be closely followed and implemented;
 - (ii) Special attention must be given to aesthetics, architectural co-ordination, urban design and landscaping.
- (b) **Density**

The maximum gross density for group housing sites shall be 25 dwelling units per hectare.
- (c) **Height**
 - (i) No building shall exceed a height of two storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 in 5, the owner may elect to regulate height in accordance with (ii) below;
 - (ii) Where height is regulated in terms of this sub-section, no point on a building shall exceed a vertical distance of 6m in the case of a flat roofed building, or 8m in the case of a pitched roof building, above a point halfway on the grade line, provided that if it is a pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6m.
- (d) **Open space**
 - (i) 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;
 - (ii) A minimum outdoor living area of 50m² per dwelling unit 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 group housing site;
 - (iii) Where there is no distinction between public or communal open space, and an 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 group housing site;
 - (iv) If, in the opinion of the Council, sufficient outdoor living area has been provided on each erf, where public or communal open space has been provided appropriately in the environment (partly or completely), the minimum requirements for public or communal open space per dwelling unit may be decreased.
- (e) **Service yard**

A service yard shall be provided for each dwelling unit, or a combined service yard may be provided for several units. Service yards shall be of an adequate area and screened by a wall, at the satisfaction of the Council.
- (f) **Store room**

A store room with a minimum inner floor space of 2m² must be provided on each group erf if no lock-up garage is provided on the erf.
- (g) **Building lines**
 - (i) **Street building lines** shall be 2m to ensure safe parking and traffic circulation;
 - (ii) **Side and rear building lines**
 - Internal side and rear building lines may be zero unless the Council requires a building line for fire fighting purposes, and
 - where a group housing site abuts on another zone or another group housing site, the side and rear building lines shall be 2m.

(h) Parking and access

- (i) Parking and access shall be provided in accordance with paragraph 13.1;
- (ii) at least two parking bays are required per group house; both can be provided at such group house, or some of the required number of parking bays at some of the group houses and the rest in the form of communal parking for the relevant group housing scheme, or the total requirement in the form of communal parking.

(i) Internal street width

The minimum internal road reserve width is 8m, provided that the Council may require a greater road reserve width where it is of the opinion that the vehicular use or length of road justifies greater road reserve width.

2.1.2 Site development plan

A site development plan of the proposed group housing scheme, must be submitted at the satisfaction of the Council, and the Council's approval in respect of the proposed development must be attained in terms of paragraph 12.6.

2.1.3 Proximity of group housing schemes

The Council shall not approve the establishment of an additional group housing scheme adjacent to, or in close proximity to, an existing group housing scheme unless, in its opinion, the following minimum conditions are adhered to:

- (a) Adequate provision must be made outside any walls surrounding the additional group housing scheme for landscaping, either on the group housing site, in the road reserve, or on public open space in the vicinity of the group housing site;
- (b) 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 group housing site and the public street, and
- (c) a plan, acceptable to the Council, must be prepared, which co-ordinates the provision of public amenities, including community facilities, public streets, public open space and public transport requirements.

2.1.4 Home occupation

The Council may grant its consent for home occupation in this zone, provided that:

- (a) no consent application shall be considered unless the owner has obtained the prior written comment of the relevant home owners' association, and
- (b) if the Council grants its consent, such consent will be subject to the same conditions applicable to single residential zones 1 and 2 relating to a dwelling house or dwelling unit which is used for the purpose of home occupation, and the Council may also impose additional conditions which may be even more restrictive.

General Residential Zone 2:	Town housing (GR2)
------------------------------------	---------------------------

Density: Maximum 50 units per hectare gross.

Colour notation: Orange with black hatching.

Objective:

The objective of this zone is to encourage residential development of a greater density than for general residential zone 1 while retaining the emphasis on design co-ordination and a modest scale in terms of height. Opportunities are also provided for small-scale integration of flats within the co-ordinated scheme.

2.2. Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** town housing, dwelling house.
- (b) **Consent uses:** flats, home occupation.

2.2.1 Land use provisions:

The following land use provisions shall apply to town housing development:

- (a) **Design principles**
 - (i) The principles which are reflected in the definition of "town housing", shall be closely followed and implemented;
 - (ii) Special attention shall be given to aesthetics, architectural co-ordination, urban design and landscaping.
- (b) **Density**

The maximum gross density for town housing sites shall be 50 units per hectare.
- (c) **Coverage**

The maximum coverage is 50%.

- (d) **Height**
- (i) No building shall exceed a height of 3 storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 in 5, the owner may elect to regulate height in accordance with (ii) below;
 - (ii) Where height is regulated in terms of this sub-section, no point on a building shall exceed a vertical distance of 9m in the case of a flat roofed building, or 11m in the case of a pitched roof building, above a point halfway on the grade line, provided that if it is a pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 9m.
- (e) **Building lines**
- (i) **Street building lines** shall be 2m to ensure safe parking and traffic circulation;
 - (ii) **Side and rear building lines**
 - internal side and rear building lines may be zero except if the Council requires a building line for fire fighting purposes, and
 - where a town housing site abuts another zone or another town housing site, the side and rear building lines shall be 2m.
- (f) **Parking and access**
- (i) Parking and access shall be provided in accordance with paragraph 13.1;
 - (ii) at least two parking bays are required per town house; both can be provided at such town house, or some of the required number of parking bays at some of the town houses and the rest in the form of communal parking for the relevant town housing scheme or the total requirement in the form of communal parking.
- (g) **Internal street width**
- The minimum internal road reserve width is 8m provided that the Council may require a greater road reserve width where it is of the opinion that the vehicular use or length of road justifies such greater road reserve width.

2.2.2 Site development plan

A site development plan of the proposed town housing scheme must be submitted to the Council and the Council's approval thereof, in terms of paragraph 12.6, obtained.

2.2.3 Home occupation

The Council may grant its consent for home occupation in this zone provided that:

- (a) no consent application shall be considered unless the owner has obtained prior written comment of the relevant home owners' association, and
- (b) if the Council grants its consent, such consent will be subject to the same conditions applicable in single residential zones 1 and 2 relating to a dwelling house or dwelling unit which is used for the purpose of home occupation, and the Council may also impose additional conditions which may be even more restrictive.

General Residential Zone 3:	Flats (GR3)
------------------------------------	--------------------

Density: Maximum floor factor of 2.0.

Colour notation: Orange with black cross hatching.

Objective:

The objective of this zone is to encourage higher density residential development and multi-family buildings of medium height.

2.3. Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** flats, guest house, boarding house, dwelling house, group housing, town housing.
- (b) **Consent uses:** shop, lodge, institution, place of instruction, place of assembly, home occupation, transmission tower, rooftop base station.

2.3.1 Land use provisions

The following land use provisions shall apply to flats, boarding houses and guest houses.

- (a) **Floor factor**
The floor factor shall not exceed 2.0.

- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 40%.
- (c) **Height**
No building shall exceed a total height of 21m.
- (d) **Building lines**
 - (i) **Street building line**
The street building line is 5m.
 - (ii) **Side and rear building lines**
Side and rear building lines shall be 5m.
- (e) **Open space**
 - (i) Every block of flats, boarding house, lodge, guest house or, for any other land use in this zone, each dwelling unit, shall have access to an outdoor living area, which may include private or communal open space but excludes roads, service yards and parking areas;
 - (ii) A minimum outdoor living area of 10% of the gross land unit area shall be provided;
 - (iii) The outdoor living area may include an open courtyard within the complex and shall have reasonable dimensions and be situated where it can be used equitably by all occupants.
- (f) **Parking and access**
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with paragraph 13.1.

2.3.2 Site development plan

The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

2.3.3 Group housing

The land use provisions applicable to group housing in general residential zone 1 shall also apply to group housing in this zone.

2.3.4 Town housing

The land use provisions applicable to town housing in the general residential zone 2 shall also apply to town housing in this zone.

2.3.5 Institutions, places of instruction, places of assembly

The land use provisions which respectively apply to an institution, place of instruction and a place of assembly in community zone 1 shall also apply in this zone. However, in cases where the institution, place of instruction or place of assembly is situated within a building that is also used for flats or a boarding house, the coverage, height and building line requirements for the flats or boarding house shall apply.

2.3.6 Home occupation

The Council may grant its consent for home occupation in this zone provided that:

- (a) no consent application shall be considered unless the owner has obtained the prior written comment of the relevant home owners' association, and
- (b) if the Council grants its consent, such consent will be subject to the same conditions applicable in single residential zones 1 and 2 relating to a dwelling house or dwelling unit which is used for the purpose of home occupation, and the Council may also impose additional conditions which may be even more restrictive.

2.3.7 Shop

The Council may grant a consent use for a shop to be incorporated within the ground floor of a block of flats, provided that the gross leasable area of the shop does not exceed 500m², or 25% of the floor space of the ground floor, whichever is the lesser.

2.3.8 Rooftop base station

A rooftop base station's antenna support structure or equipment room that is not part of the building may not extend more than 2,5m in height above the top of the building to which it is attached without the prior approval of the Municipality, within any zone in terms of these regulations.

CHAPTER 3: BUSINESS ZONES

General Policy Statement:

The following general policies and principles shall apply in the business zones unless these policies and principles are superseded by an approved spatial development framework or spatial development plan:

- (i) The business zones are designed to provide locations for a wide range of economic activities, and to include mixed land uses such as residential and community development. Different business zones permit different levels of development intensity;
- (ii) Provisions are included to encourage, where appropriate, the use of detailed urban design criteria to achieve specific urban environments and mix of uses;
- (iii) The business zones are intended to be in context with the scale and intensity of development in the surrounding area. Low intensity business zones are appropriate for local neighbourhood shops, while high intensity business centres are appropriate for a central business district that accommodates a full range of compatible land uses;
- (iv) Particular business zones are provided for petrol filling stations and associated development because of important road access implications.

Business Zone 1: General business (BZ1)

Colour notation: Blue.

Objective:

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

3.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** business premises, flats, offices, office park, restaurant, service trade, public parking, animal hospital, nursery, transmission tower, rooftop base station, wine shop.
- (b) **Consent uses:** service station, hotel, funeral parlour, car wash, residential building, place of assembly, place of entertainment, adult entertainment enterprise, institution, bottle store.

3.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor factor**
The floor factor of the land unit shall not exceed 3.0.
- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 100%.
- (c) **Height**
 - (i) No building may exceed a height of 6 storeys;
 - (ii) Notwithstanding the definition of a "storey", the ground storey of a building in business zone 1 may extend 4m from the surface of the ground floor to the surface of the next floor above.
- (d) **Setback**
 - (i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8m from the centre line of the abutting public street or streets;
 - (ii) The provisions of paragraph 12.1 shall apply.
- (e) **Street building line**
The street building line is zero subject to the following:
 - (i) the setback regulation;
 - (ii) a 5m street building line may be required where the street boundary abuts a declared road, and

- (iii) minor architectural and sun screen features may project or extend beyond the street building line provided that such features are situated above the ground storey and do not project more than 1000mm into the street.
- (f) Side and rear building line**
The side and rear building lines may be zero, provided that:
- (i) a building or portion of a building which is erected on the side boundary of a land unit shall have no doors, windows, ventilation openings or other openings inserted in any wall on such boundary, unless the Council is satisfied that such opening will not adversely affect any future development on adjacent land units, and
- (ii) where the side boundary of a business zone 1 land unit abuts a residential zone land unit, the side building line on the business zone 1 shall be 3m from that side of the rear or side boundary, subject to paragraph 12.1.
- (g) Canopies or balconies**
The Council may require, and may permit, a canopy or balcony projection over the street boundary in accordance with the conditions stipulated for a canopy or balcony projection in business zone 2.
- (h) Projection over the street boundary**
Notwithstanding the street building line, the Council may permit a projection of the building over the street boundary subject to the following conditions:
- (i) The projection may not encroach over the 1,5m street boundary;
- (ii) The projection may extend from the building at a level between the ground storey and the storey above that, or if not, then one storey higher;
- (iii) The ground floor level of the projection shall be used exclusively as a public pedestrian way, with or without a colonnade;
- (iv) The projection shall provide at least 2,8m clearance above the level of the pavement,
- (v) The floor space of the additional storey that may be erected over the ground floor level of the projection, shall not be included in the calculation of maximum floor space.
- (i) Public pedestrian way along the street boundary**
If the owner provides a public pedestrian way of at least 3m wide on the land unit, which is situated alongside the street boundary, is open to a public street and is accessible to the public at all times, the maximum floor space of a building which contains a public pedestrian way, may be increased by twice the area of the public pedestrian way.
- (j) Street corners**
The Council may require that the owner of a building, situated at a public street corner which the Council considers to be significant, shall incorporate in the building architectural features which focus visual interest on the corner, and which emphasize the importance of pedestrian movement around the corner. Such features may include building cut-offs, walkthrough covered arcades, plazas or other elements.
- (k) Parking and access**
- (i) Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with paragraph 13.1;
Primary use, excluding places of assembly: 4 parking bays per 100 m² of the total floor space shall be provided;
- (ii) Places of assembly: one parking bay for every 4 seats provided in the building.
- For the purpose of loading and off-loading goods from vehicles, space or spaces shall be provided on the site and at the satisfaction of the Council as follows:

Total floor space of building (to nearest m ²)	Required loading and off-loading area
0 – 2 500 m ²	1 loading bay
2 501 – 5 000m ²	2 loading bays
5 001 – 10 000 m ²	3 loading bays
Each additional 10 000 m ² or portion thereof	1 additional loading bay

- (l) Screening**
The Council may require screening in accordance with the conditions stipulated in business zone 2.

3.1.2 Site development plan

The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

3.1.3 Office park, industrial hive

The following land use provisions and design principles shall apply to an office park:

- (i) The principles reflected in the relevant definition shall be closely followed and implemented;
- (ii) Special attention shall be given to aesthetics, architectural co-ordination, urban design and landscaping;
- (iii) A site development plan of the proposed development must be submitted at the satisfaction of the Council in terms of paragraph 12.6.

Business Zone 2: Neighbourhood business (BZ2)

Colour notation: Blue with black cross hatching.

Objective:

The objective of this zone is to provide for low intensity commercial and mixed-use development which satisfies the needs of the local precinct for commodities and personal services. Such development should be limited in extent and must be able to integrate with the adjacent precinct without adversely affecting the amenities of the residential precinct.

3.2 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** business premises, flats, public parking, transmission tower, rooftop base station, wine shop.
- (b) **Consent uses:** offices, place of assembly, place of entertainment, restaurant, bottle store, service trade, car wash, nursery, lodge.

3.2.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor factor**
No building in this zone may exceed a floor factor of 1,5 whereby not less than 0,75 may be used for dwelling purposes above the ground floor.
- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 75%.
- (c) **Height**
 - (i) No building shall exceed a height of 2 storeys;
 - (ii) Notwithstanding the definition of "storey", the ground storey of a building in business zone 2 may extend to 4m from the surface of the ground floor to the surface of the next floor above.
- (d) **Setback**
 - (i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are setback at least 6,5m from the centre line of the abutting street or streets;
 - (ii) The provisions of paragraph 12.1 shall apply.
- (e) **Street building line**
 - (i) The street building line is subject to:
 - the setback regulation, and
 - a 5m street building line that may be required where the street boundary abuts a declared road;
 - (ii) Minor architectural and sun screen features may project or extend beyond the street building line provided that such features are situated above the ground storey and do not project more than 1000mm beyond the street boundary.
- (f) **Side building line**
The side building lines may be zero, provided that:
 - (i) a building or portion of a building which is erected on the side boundary of a land unit shall have no doors, windows or ventilation or other openings inserted in any wall on such boundary, unless the Council is satisfied that such opening will not adversely affect any future development on adjacent land units, and
 - (ii) where the side boundary of a business zone 2 land unit abuts a single or general residential zone land unit, the side building line on the business zone 2 land unit shall be 3m, subject to paragraph 12.1.
- (g) **Rear building line**
The rear building line is 3m, subject to paragraph 12.1.
- (h) **Canopies and balconies**
The Council may require, and may permit, a canopy or balcony projection over the street boundary in accordance with the following conditions:

- (i) the canopy shall not project nearer than 1000mm to a vertical plane through the street boundary or proposed kerb line;
 - (ii) no portion of a canopy projection shall be less than 2,8m above the pavement, and
 - (iii) the Council may lay down more restrictive requirements relating to the dimensions, design and materials of the canopy or balcony.
- (i) Street corners**
The Council may require that the owner of a building, situated at a public street corner which the Council considers to be significant, shall incorporate in the building architectural features which focus visual interest on the corner, and which emphasize the importance of pedestrian movement around the corner. Such features may include building cut-offs, walkthrough covered arcades, plazas or other elements.
- (j) Parking and access**
- (i) One parking bay per 25m² of the total floor space is required in respect of all the primary and consent uses, however with the exception of dwelling units and places of assembly;
 - (ii) One point two five (1.25) parking bays for every dwelling unit and 1 additional parking bay for every 4 dwelling units. Of the parking bays described above, one uncovered parking bay for every 4 dwelling units must be provided on the premises and demarcated clearly and appropriately by means of a notice board, at the satisfaction of the Council, and be indicated for use by visitors to the premises;
 - (iii) Places of assembly: a minimum-area shall be provided on the basis of one parking bay for every 4 seats which are provided in the building;
 - (iv) As an alternative to the stated parking requirement, the owner may, with the consent of the Council, if the Council is of the opinion that it is undesirable or impractical from a planning point of view to provide all the parking bays on the site, acquire a prescribed area of land for the relevant parking facilities elsewhere in a position approved by the Council, provided that he registers a notarial deed of servitude for such land to the effect that the Council and the public shall have free access thereto for the purpose of parking, and that the owner is obliged to level this land, to provide it with a surface and to maintain it at the satisfaction of the Council, and that the costs of registration of the servitude shall be borne by the owner.
- (k) Screening**
The Council may require that:
- (i) any part of the land unit which is used for the storage or loading of goods, shall be screened with a suitable brick wall or concrete wall or suitable landscaping, and
 - (ii) any external utility service or equipment which is required for a building, whether on the roof, side of the building or ground, shall be appropriately screened from view, and such screening shall be integrated with the building in terms of materials, colour, shape and size and shall be to the Council's satisfaction.
- (l) Advertising**
Advertising must occur by means of advertisement signs and no pictures on walls will be allowed.

3.2.2 Site development plan

The Council may require that a site development plan be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar concerns.

Business Zone 3: Service station (BZ3)

Colour notation: Blue with black hatching.

Objective:

The objective of this zone is to provide opportunities in urban areas, for the erection of service stations, motor repair garages and associated facilities.

3.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** service station, car wash, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** shop, business premises, restaurant, wine shop.

3.3.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor factor**
The maximum floor factor on the land unit is 2.5.

- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 75%.
- (c) **Height**
No building may exceed a height of three storeys and no structure, including a billboard, shall exceed a height of 10m measured from a point halfway on the grade-line.
- (d) **Setback**
(i) The Council may require that all buildings or structures on the land unit are set back at least 8m from the centre line of the abutting public street or streets;
(ii) The provisions of 1.1 shall apply.
- (e) **Street building line**
The street building line is 5m in the case of a declared road and 3m in the case of other roads, subject, however, to the provisions of paragraph 12.1.
- (f) **Side and rear building line**
The side and rear building lines may be zero, provided that:
(i) a building or portion of a building which is erected on the side boundary of a land unit shall have no doors, windows or ventilation or other openings inserted in any wall on such boundary, unless the Council is satisfied that such opening will not adversely affect any future development on adjacent land units, and
(ii) where the side boundary of a business zone 3 land unit abuts a residential zone land unit, the side building line on the business zone 3 shall be 3m from that side of the side or rear boundary, subject to paragraph 12.1.
- (g) **Parking**
At least 4 parking bays per repair bay and one parking bay per 50m² of the gross leasable area devoted to spares and sales activities shall be provided, with a minimum of eight parking bays on the land unit.
- (h) **Site access requirements**
(i) The total width of vehicle carriageway crossings shall, where they cross the street boundary, not exceed 10m, regardless of whether such vehicle carriageway crossings are separate or combined;
(ii) A wall, at least 100mm thick and 200mm high, shall be erected on the street boundary between different vehicle carriageway crossings. The wall shall continue along such boundary unless the land unit is otherwise enclosed;
(iii) 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;
(iv) Notwithstanding the provisions of (iii), where the total length of the street boundary exceeds 30m, one additional entrance and exit or one additional combined entrance and exit will be allowed;
(v) At the point where the street boundary is crossed, a vehicle carriageway crossing or combined vehicle carriageway crossing, may not be located closer than:
 - 30m to the intersection of a declared road with any other road of a like status;
 - 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, and
 - 10m from the corner of an intersection not referred to above, if such intersection is not splayed, or 5m from the point where the splay meets the road boundary if such intersection is splayed.
 -
- (i) **Screening**
Any part of a land unit where a service station which is used for the repair of motor vehicles, or for the storage of inoperable motor vehicles, of parts of motor vehicles, of empty containers such as oil drums and packing cases, or of any other scrap whatsoever, is located, shall be enclosed with a brick or concrete screen wall, at the satisfaction of the Council, at least 1,8m high, or shall be contained in a building.
- (j) **Advertising**
Advertising must occur by means of advertisement signs and no pictures on walls will be allowed.

3.3.2 Site development plan

The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

Business Zone 4: Petroport (BZ4)

Colour notation: White with blue outline.

Objective:

The objective of this zone is to make the realisation of petroports possible, to provide facilities for motorists along main routes in order to prevent exhaustion of drivers and to provide facilities for long distance road users.

3.4 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** petroport, shop, restaurant, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** Public garage, tourist facility, holiday accommodation, lodge, wine shop.

3.4.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

(a) **Site development plan**

A site development plan must be submitted in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that:

- (i) the site development plan shall give particular attention to vehicle carriageway crossings and circulation, vehicle and pedestrian safety, risk management of fuel pumps and fuel tanks, the screening of areas used for storage purposes, visual impact on the surrounding rural environment, aesthetics, landscaping, impact softening on adjoining land uses, and location of buildings, indicators and structures, and
- (ii) the site development plan shall comply with the development parameters as stipulated hereunder.

(b) **Coverage**

The maximum coverage is 50%.

(c) **Height**

No building may exceed a height of 2 storeys.

(d) **Street building line**

The street building line is 10m.

(e) **Side and rear building lines**

The side and rear building lines are 3m.

(f) **Parking**

Parking shall be provided as follows:

In the case of:

- public garages: 4 parking bays per repair bay, and
- all other uses: one parking bay per 25m² building area plus 8 additional parking bays.

(g) **Lighting**

Lighting shall be provided in a manner that shall not adversely affect the safety of the users of the abutting street. Parking areas shall be lit at the satisfaction of the Council.

(h) **Billboards and advertising boards**

Billboards and advertising boards shall be restricted to signs directly related to the activities of the petroport. The height of the signs on the site shall be restricted to 12m.

(i) **Retail component**

Retail facilities and associated storage areas shall not exceed 100m² per fuel pump.

(j) **Landscaping plan**

A landscaping plan shall be submitted to the Council for approval. At least 20% of the land unit, which may include picnic areas, shall be set aside for landscaping purposes.

CHAPTER 4: INDUSTRIAL ZONES

General Policy Statement:

The following general policies and principles shall apply in the industrial zones unless these policies and principles are superseded by an approved spatial development framework or spatial development plan.

- (i) The industrial zones are designed to accommodate manufacturing and related industrial processes. These cover a wide range of uses, from light industrial uses which have limited impact on surrounding areas, to hazardous or noxious uses which have a potentially high impact and need to be carefully managed;
- (ii) The different zones are based on the degree of potential impacts resulting from the different activities and processing of materials, including impacts associated with noxious, risk and extractive processes;
- (iii) Industrial development often has particular requirements in terms of road and waste infrastructure, and it is important for industrially zoned land to remain reserved for industrial purposes so that optimal utilisation of this infrastructure can be ensured;
- (iv) Limited opportunities are given for consent uses associated with industrial areas, such as factory shops.

Industrial Zone 1:	Light industry (IND1)
---------------------------	------------------------------

Colour notation: Purple with black hatching.

Objective:

The objective of this zone is to accommodate industrial uses and service trades that may be exercised without nuisance to other land or the general public. Such uses may be located next to business uses and in close proximity to residential areas, and do not present a potentially negative impact on the character or amenity of such areas.

4.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** service trade, industrial hive, warehouse, car wash, restaurant, service station, public parking, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** industry, public garage, shop, bottle store, offices, office park, adult entertainment enterprise.
- (c) **Additional use rights:**
The occupants of industrial or service trade premises may sell goods which have been completely or partially manufactured on the land unit, and such other goods as the Council may permit, provided that:
 - (i) the total floor space devoted to the sale of goods shall not exceed 10% of the total floor space of all the buildings on the land unit, and
 - (ii) such other goods that are offered for sale but that have not been manufactured on the land, are connected with the goods that are manufactured or partially completed on the land.

4.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply (except in regard to service stations and industrial hives):

- (a) **Floor factor**
The floor factor on the land unit shall not exceed 1.5.
- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 75%.
- (c) **Height**
 - (i) No height restriction applies to an industry, service trade, warehouse or transport usage;
 - (ii) Other buildings shall not exceed 10m in height measured from a point halfway on the grade-line, provided that where a greater height is shown to be important for the function of a building, the Council may grant permission for such greater height.
- (d) **Street building line**
The street building line is 5m, subject to paragraph 12.1.
- (e) **Side building line**
 - (i) Where an external wall is constructed of brick, cement bricks or concrete and there are no openings in such external wall, and the land unit abuts another industrial zone, a zero building line is permitted;
 - (ii) Where the land unit abuts a zone that is not an industrial zone, a 3m side building line or the building line as applicable in that specific zone, whichever is the largest, shall apply;
 - (iii) In all other cases a 3m side building line shall apply.
- (f) **Rear building line**
 - (i) No building shall be erected closer than 3m to the rear boundary;

- (ii) In cases where a building extends to both side building lines, and there is no other means of obtaining access to the rear of the land unit, other than through the building, at least one opening in the external wall of the building shall be provided to the rear boundary, and such opening shall be protected by automatic fire shutters at the satisfaction of the Council.

(g) Boundary walls

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

(h) Parking and access

Parking shall be provided in accordance with the following table as well as paragraph 13.1:

The number of parking bays to be provided on the premises, shall bare relation to the total floor area of the building and the total number of employees on the premises or a part thereof:

Parking bays in relation to the floor area of the building	
1 Parking bay for every 100 m ² floor area or part thereof up to 1 500 m ² , and	
1 Parking bay for every 200 m ² floor area or part thereof above 1 500 m ² .	
25% of the abovementioned parking bays shall be set aside for use by visitors and must be indicated as such by means of road signs.	

Parking bays in relation to the number of employees on the premises	
Up to 25 employees.	1 parking bay for every 4 persons or part thereof.
Thereafter, for the next 25 Employees.	1 parking bay for every 5 persons or part thereof.
Thereafter, for the next 50 Employees.	1 parking bay for every 10 persons or part thereof
Thereafter, for any further number of employees.	1 parking bay for every 25 persons or part thereof.

As an alternative for the stated parking requirement, the owner may, with the consent of the Council, if the Council is of the opinion that it is undesirable or impractical from a planning point of view to provide the required parking bays on the site, acquire a prescribed area of land for the relevant parking facilities on nearby premises in a position approved by the Council, provided that a notarial deed is registered for such land to the effect that the Council and the public shall have free access thereto for the purpose of parking, and that the owner is obliged to level this land, provide it with a surface and maintain it at the satisfaction of the Council. The cost of registration of the notarial deed shall be borne by the owner. These conditions may only be amended with special approval by Swartland municipality.

(i) Loading bays

Loading bays shall be provided in accordance with the following table as well as paragraph 13.2:

Total floor space of building (to nearest m²)	Required loading and off-loading area
0 – 2 500 m ²	1 loading bay
2 501 – 5 000m ²	2 loading bays
5 001 – 10 000 m ²	3 loading bays
Every additional 10 000 m ² or portion thereof	1 additional loading bay

Such a loading bay shall measure at least 7m x 4.5m and shall have a vehicle exit to the street (which shall be at the satisfaction of the Council and not less than 5m wide, and if it passes through a building, not less than 3m high).

(j) Screening

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

4.1.2 Storage of hazardous substances

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

4.1.3 Site development plan

The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

4.1.4 Industrial hive

The following land use provisions shall apply to an industrial hive:

- (a) **Design principles**
 - (i) The principles which are reflected in the definition of Industrial Hive shall be closely followed and implemented;
 - (ii) Special attention shall be given to aesthetics, architectural co-ordination, urban design and landscaping.
- (b) **Site development plan**

A site development plan of the proposed industrial hive shall be submitted at the satisfaction of the Council in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval.
- (c) **Parking and access**

Parking and access shall be provided in accordance with paragraph 13.1.
- (d) **Mix of retail and industrial development**
 - (i) The Council may impose conditions specifying limits on the mix of retail and manufacturing activities;
 - (ii) In the absence of conditions referred to in (i), not more than 50% of the total floor space allocated to retail activities in an industrial hive may be used for shops or associated uses.

4.1.5 Service stations

The land use provisions that apply to service stations in business zone 3 shall apply to a service station in this zone.

Industrial Zone 2: General industry (IND2)

Colour notation: Purple.

Objective:

The objective of this zone is to accommodate all forms of industry, except noxious trades and risk activities, in order to promote the manufacturing sector of the economy. Allowance is made for non-industrial activities, but these should not compromise the general use of the area zoned for industry. It is accepted that the intensive nature of the industrial activity or the scale of the operation could generate some negative impact on adjacent land.

4.2 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** industry, service trade, warehouse, transport usage, car wash, restaurant, public parking, industrial hive, service station, public garage, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** shop, bottle store, place of instruction, place of worship, place of assembly, adult entertainment enterprise, funeral parlour, waste disposal site, scrap yard, recycling plant.
- (c) **Additional use rights:**

The occupant of an industry or service trade may sell goods which have been completely or partially manufactured on the land unit, and other such goods as the Council may permit, provided that:

 - (i) 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
 - (ii) such other goods that are offered for sale but that have not been manufactured on the land unit, are connected with the goods that are manufactured or partially manufactured on the land unit.

4.2.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply (service stations and industrial hives are not included):

- (a) **Floor factor**

The floor factor on the land unit shall not exceed 2.0.

- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 75%.
- (c) **Height**
(i) No height restriction applies to an industry, service trade, warehouse or transport usage;
(ii) Other buildings shall not exceed 21m in height measured from a point halfway on the grade-line, provided that where a greater height is shown to be important for the function of a building, the Council may grant a departure for such greater height.
- (d) **Street building line**
The street building line is 5m subject to paragraph 12.1.
- (e) **Side building lines**
(i) Where an external wall is constructed of brick, cement brick or concrete, and there are no openings in such external walls, and the land unit abuts another industrially-zoned land unit, a zero building line is permitted;
(ii) Where the land unit abuts a zone that is not an industrial zone, a 3m side building line or the more restrictive building line as applicable in the other specific zone, whichever is the larger, shall apply;
(iii) In all other cases a 3m side building line shall apply.
- (f) **Rear building lines**
(i) No building shall be erected closer than 3m to the rear boundary of a land unit, subject to paragraph 12.1;
(ii) In cases where a building extends to both side boundaries of the land unit, and there is no other means of obtaining access to the rear of the land unit, other than through the building, at least one opening in the external wall of the building shall be provided to the rear boundary, and the Council may require that such opening shall be protected by automatic fire shutters at the satisfaction of the Council.
- (g) **Boundary walls**
Where a land unit has a common boundary with another land unit that is not zoned for industrial purposes, the Council may require a 1,8m high wall to be erected along the boundary to its satisfaction.
- (h) **Parking and access**
Parking shall be provided in accordance with the following table:
The number of parking bays to be provided on the premises, shall be in relation to the total floor area of the building and the total number of employees on the premises or a part thereof:

Parking bays in relation to floor area of the building	
1 Parking bay for every 100m ² floor area or part thereof up to 1 500m ² , and	
1 Parking bay for every 200m ² floor area or part thereof above 1 500m ² .	
25% of the abovementioned parking bays shall be set aside for use by visitors and must be indicated as such by means of road signs.	

Parking bays in relation to the number of employees on the premises	
Up to 25 employees.	1 parking bay for every 4 persons or part thereof.
Thereafter, for the next 25 Employees.	1 parking bay for every 5 persons or part thereof.
Thereafter, for the next 50 Employees.	1 parking bay for every 10 persons or part thereof
Thereafter, for any further number of employees.	1 parking bay for every 25 persons or part thereof.

As an alternative for the stated parking requirement, the owner may, with the consent of the Council, if the Council is of the opinion that it is desirable or practical from a planning point of view to provide the required parking bays on the site, acquire the prescribed area of land for the relevant parking facilities on nearby premises in a position approved by the Council, provided that he registers a notarial deed against such land to the effect that the Council and the public shall have free access thereto for the purpose of parking, and that the owner is obliged to level this land, to provide it with a surface and to maintain it at the satisfaction of the Council. The cost of registration of the notarial deed shall be borne by the owner. These conditions may only be amended with special approval by Swartland municipality.

(i) Loading zones

Loading bays shall be provided in accordance with the following table:

Total floor space of building (to nearest m ²)	Required loading and off-loading area
0 – 2 500m ²	1 loading bay
2 501 – 5 000m ²	2 loading bays
5 001 – 10 000m ²	3 loading bays
Every additional 10 000m ² or portion thereof	1 additional loading bay

Such a loading bay shall measure at least 7m x 4.5m and shall have a vehicle exit to the street (which shall be at the satisfaction of the Council and not less than 5m wide, and if it passes through a building, not less than 3m high).

(j) Screening

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

4.2.2 Storage of hazardous substances

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

4.2.3 Site development plan

The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

4.2.4 Industrial hive

The same land use provisions which apply to an industrial hive in an industrial zone 1 shall apply to an industrial hive in this zone.

4.2.5 Service station

The same land use provisions which apply to a service station in business zone 3 shall apply to a service station in this zone.

4.2.6 Scrap yard

Premises or a portion of premises used as a scrap yard, must be fenced or screened entirely or in relation to that portion of the premises used as a scrap yard, as the case may be, with a suitable brick or concrete wall at least 1,8m high, measured from the natural height of the land abutting such fence.

Industrial Zone 3:	Risk Industry (IND3)
---------------------------	-----------------------------

Colour notation: Purple with black cross hatching.

Objective:

The objective of this zone is to provide for those industries which are noxious in terms of smell, product, waste or other objectionable consequence of their operation, or which carry a high risk in the event of fire or accident. While other uses are permitted with consent, the Council must ensure that there is sufficient capacity for noxious trade in the limited areas suitable for this zone. Risk industry should not be located close to residential areas.

4.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) Primary uses:** Noxious trade, risk activity, transmission tower, rooftop base station.
- (b) Consent uses:** Industry, service trade, warehouse, scrap yard, transport usage, shop, service station, waste disposal site, crematorium, public parking, abattoir, recycling plant.
- (c) Additional use rights:**
The occupant of a risk industry may sell goods which have been completely or partially manufactured on the land unit, and such other goods as the Council may permit, provided that:

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

4.3.1 Environmental impact:

- (a) No land shall be utilised for industrial zone 3: risk industry, unless an environmental impact assessment has been undertaken, and the Council is satisfied with the conclusions of the environmental impact assessment;
- (b) No activity, which includes storage of on-site hazardous substances, shall be permitted unless a risk management and prevention plan has been approved by the Council.

4.3.2 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

(a) Floor factor

The floor factor on the land unit shall not exceed 2.0.

(b) Coverage

The maximum coverage is 75%.

(c) Height

- (i) No height restriction applies to a noxious trade, risk activity or industry;
- (ii) Other buildings shall not exceed 10m in height measured from a point half-way on the grade line, provided that where a greater height is shown to be important for the function of the building, the Council may grant permission for such greater height.

(d) Building lines

- (i) The street building line is 5m;
- (ii) The side and rear building lines are 3m.

(e) Parking and access

Parking shall be provided in accordance with the following table as well as paragraph 13.1:

The number of parking bays to be provided on the premises, shall bare relation to the total floor area of the building and the total number of employees on the premises or a portion thereof:

Parking bays in relation to floor area of the building	
1 Parking bay for every 100m ² floor area of portion thereof up to 1 500m ² , and	
1 Parking bay for every 200m ² floor area or portion thereof above 1 500m ² .	
25% of the abovementioned parking bays shall be set aside for use by visitors and must be indicated as such by means of road signs.	

Parking bays in relation to the number of employees on the premises	
Up to 25 employees	1 parking bay for every 4 persons or part thereof.
Thereafter, for the next 25 employees	1 parking bay for every 5 persons or part thereof.
Thereafter, for the next 50 employees	1 parking bay for every 10 persons or part thereof
Thereafter, for any further number of employees	1 parking bay for every 25 persons or part thereof.

As an alternative for the stated parking requirement, the owner may, with the consent of the Council, if the Council is of the opinion that it is not desirable or practical from a planning point of view to provide the required parking bays on the site, acquire the prescribed area of land for the relevant parking facilities on nearby premises in a position approved by the Council, provided that he registers a notarial deed for such land to the effect that the Council and the public shall have free access thereto for the purpose of parking, and that the owner is obliged to level this land, to provide it with a surface and to maintain it at the satisfaction of the Council. The cost of registration of the notarial deed shall be borne by the owner. These conditions may only be amended with special approval by Swartland municipality.

(f) Loading bays

Loading bays shall be provided in accordance with the following table as well as paragraph 13.1:

Total floor space of building (to nearest m ²)	Required loading and off-loading area
0 – 2 500m ²	1 loading bay
2 501 – 5 000m ²	2 loading bays
5 001 – 10 000m ²	3 loading bays
Every additional 10 000m ² or portion thereof	1 additional loading bay

Such a loading bay shall measure at least 7m x 4.5m and shall have a vehicle exit to the street (which shall be at the satisfaction of the Council and not less than 5 m wide, and if it passes through a building, not less than 3 m high).

(g) Screening

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

(h) Boundary walls

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

4.3.3 Site development plan

The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

4.3.4 Service stations

The same land use provisions that apply to service stations in the business zone 3, shall apply to a service station in this zone.

4.3.5 Scrap yard

Premises or a portion of premises used as a scrap yard, must be fenced or screened entirely or in relation to that portion of the premises used as a scrap yard, as the case may be, with a suitable brick or concrete wall of at least 1,8m high, measured from the natural height of the land abutting such fence.

Industrial Zone 4:	Extractive Industry (IND4)
---------------------------	-----------------------------------

Colour notation: White with purple outline.

Objective:

The objective of this zone is to provide for the use of land for the extraction of minerals and other raw materials as well as to allow associated business operations to a limited extent.

4.4 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) Primary use:** mining, transmission tower, rooftop base station.
- (b) Consent uses:** industry, risk activity.

4.4.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

(a) Application requirements

- (i) The owner shall comply with national and provincial statutory requirements applicable to mining, including but not limited to:
 - the permits and licenses necessary in accordance with the Mineral and Petroleum Development Act, 2002 (Act 28 of 2002);
 - the authorizations or exemptions necessary in accordance with NEMA;
- (ii) Any application to rezone a land unit to accommodate industrial zone 4 shall contain an explanation of the measures that will be implemented to address safety and environmental concerns, including but not limited to:
 - control of drainage, sedimentation and erosion;

- preservation of natural vegetation and wildlife habitats;
 - protection of surface and subsurface water;
 - preservation of topsoil;
 - provision for restoration and the re-use of the site;
 - provision for noise and visual buffering;
 - accommodation of heavy traffic and vehicles on roadways, and
 - provision for a phased programme of commitments and liabilities commensurate with the restoration requirements;
- (iii) In the assessment of an application to conduct industrial activities in this zone, particular consideration shall be given to the potential nuisance or risk such activity may pose to the surrounding area and persons or community.
- (b) Site development plan**
A site development plan shall be submitted at the satisfaction of the Council in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval.
- (c) Operational requirements**
The following provisions shall apply during the operation of an extractive industry:
- (i) The owner or operator of an extractive industry shall:
- notify the Council of any seasonal, temporary or permanent shutdown occurrences;
 - not increase drainage and water runoff to any adjacent land unit or watercourse, and
 - provide adequate on-site dust control at the satisfaction of the Council.
- (ii) Haulage routes for vehicles and equipment travelling to and from the site shall be subject to the approval of the Council;
- (iii) The Council may impose such other conditions and land use provisions, as it deems necessary.

CHAPTER 5: COMMUNITY ZONES

General Policy Statement:

The following general policies shall apply in the community zones except where the policy and principles are subordinate to an approved spatial development framework or spatial development plan:

- (i) Community zones are designed to accommodate a range of social uses directed at serving local community needs such as educational, religious and health facilities. Provision is also made for higher order facilities that serve the broader community;
- (ii) The diversity of development requirements for community uses is recognized and land use provisions, including the use of site development plans, are directed at mitigating negative impacts on surrounding areas;
- (iii) Nevertheless community buildings constitute important social and urban design focal points, and prominent architectural forms should be encouraged.

Community Zone 1: Education (CZ1)

Colour notation: Light blue with black letter E.

Objective:

The objective of this zone is to provide for the entire spectrum of educational facilities, together with controlled provision for other reconcilable community uses.

5.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) Primary use:** place of instruction.
- (b) Consent uses:** conference facility, place of assembly, place of worship, institution, transmission tower, rooftop base station.
- (c) Additional use rights:** A land unit in this zone may occasionally be used for social functions provided:
- (i) the social functions are incidental and related to the activities permitted in this zone, and
- (ii) the social functions do not, in the Council's opinion, generate excessive or prolonged disturbance such as noise.

5.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) Floor factor**
The floor factor may not exceed 1.0.

- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 60%.
- (c) **Height**
No building may exceed a height of 3 storeys.
- (d) **Street building line**
The street building line is 10m.
- (e) **Side and rear building line**
The side and rear building lines are 5m.
- (f) **Parking and access**
One parking bay per class room shall be provided together with one bus parking bay per 20 learners. One parking bay per 4 seats applicable for other uses.
- (g) **Site development plan**
The Council may require a site development plan to be submitted in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

Community Zone 2:	Worship (CZ2)
--------------------------	----------------------

Colour notation: Grey with black cross.

Objective:

The objective of this zone is to provide for places where communities can congregate and worship according to the custom of their specific faith or religion.

5.2 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** place of worship, religious leader's residence, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** place of assembly, place of instruction, cemetery, wall of remembrance, institution.
- (c) **Additional use rights:** A land unit in this zone may occasionally be used for social functions provided that:
 - (i) the social functions are incidental and related to the activities permitted in this zone, and
 - (ii) the social functions do not, in the Council's opinion, generate excessive or prolonged disturbance such as noise.

5.2.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor factor**
The floor factor may not exceed 1,0.
- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 60%.
- (c) **Height**
No building may exceed a height of 2 storeys, except for a bell tower, steeple, minaret or similar architectural feature designed to accentuate the significance of the building as a place of worship.
- (d) **Street building line**
The street building line is 10m.
- (e) **Side and rear building lines**
The side and rear building lines are 5m.
- (f) **Parking and access**
One parking bay per 4 seats shall be provided.
- (g) **Site development plan**
The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to

address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

Community Zone 3: Institution (CZ3)
--

Colour notation: Grey with black hatching.

Objective:

The objective of this zone is to provide health facilities that are located conveniently in relation to the local and general community, but will restrict negative impact on adjoining areas.

5.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** institution.
- (b) **Consent uses:** place of assembly, place of instruction, transmission tower, rooftop base station.

5.3.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor factor**
The floor factor may not exceed 1.0.
- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 60%.
- (c) **Height**
No building may exceed a total height of 21m.
- (d) **Street building line**
The street building line is 10m.
- (e) **Side and rear building lines**
The side and rear building lines are 5m.
- (f) **Parking and access**
One parking bay per bed shall be provided.
- (g) **Site development plan**
The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval, provided that the Council may require amendments to the site development plan to address reasonable concerns relating to access, parking, architectural form, urban design, landscaping, engineering services or similar matters.

CHAPTER 6: AUTHORITY ZONE

General Policy Statement:

The following general policies and principles shall apply in the authority zone unless these policies and principles are superseded by an approved spatial development framework or a spatial development plan:

- (i) Government sites, whether national, provincial or municipal, shall be zoned according to their use, not ownership;
- (ii) Notwithstanding the above, government activities which cannot be classified into other zones, should be included in this zone;
- (iii) Certain government or parastatal activities, such as prisons and military bases, may have impacts on adjacent areas that cannot be prevented but should be mitigated.

Authority Zone 1: Government (AZ1)

Colour notation: Red.

Objective:

The objective of this zone is to reserve land for uses normally undertaken by central, provincial and municipal government agencies, and which do not fall into another zoning category.

6.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** authority usage, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** any use determined by the Council.

6.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) No structure shall be erected nor land used in this zone, unless it is considered by the Council to be consistent with “authority usage”, or a use associated with authority usage;
- (b) The Council shall determine the land use provisions applicable to land units in this zone.

CHAPTER 7: TRANSPORT ZONES**General Policy Statement:**

The following general policies shall apply to the transport zones:

- (i) Transport zones are designed to facilitate efficient operation of the various transport systems. There is a close relationship between transportation and development, and appropriate development can help to promote public transport. Provision is made for controlled mixed use development in certain transport zones, provided that the operation of the transport system is not compromised;
- (ii) Ideally, transport systems run along defined corridors, and there are opportunities for air rights and underground rights, whereby appropriate development can be constructed at a different level to the transport system without the operation of the system being compromised.

Transport Zone 1: Transport Usage (TZ1)

Colour notation: Light brown with black hatching.

Objective:

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

7.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** transport usage, public parking, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** shop, offices, hotel, restaurant, bottle store, warehouse, industry, service trade, service station, place of assembly, place of entertainment, institution.

7.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor factor**
The floor factor shall not exceed 2.0.
- (b) **Coverage**
The maximum coverage is 80%.
- (c) **Height**
The Council may determine a height restriction for specific land units in this zone.
- (d) **Building lines**
 - (i) The street building line is zero, except where the street boundary abuts a declared road, in which case a 5m street building line may be required;
 - (ii) The side and rear building lines are nil, except where the boundary abuts a zone which is not a transport zone, in which case the side and rear building lines are 3m.
- (e) **Parking and access**
Parking and access shall be provided on the land unit as required by the Council.
- (f) **Air rights and underground rights**
The Council may grant permission for air or underground rights above or below land in this zone, provided that:

- (i) The Council is satisfied that the structural components, clearance and operational characteristics are sufficient to ensure safe and efficient operation of the transport usage, and
- (ii) an agreement defining the extent of rights, ownership and maintenance obligations relating to such building or premises, is concluded between the parties concerned and is approved by the Council.

Transport Zone 2: Roads (TZ2)

Colour notation: Light brown.

Objective:

The objective of this zone is to provide for public streets and private roads, whether constructed or still to be constructed.

7.2 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** public street, private road, public parking, private parking.
- (b) **Consent uses:** any other uses determined by the Council subject to the following:
 - (i) such uses do not, in the Council's opinion, compromise the movement of vehicles or pedestrians in the vicinity;
 - (ii) such land should be rezoned if the use constitutes a significant and permanent change from the primary use, and if these Regulations provide a more suitable alternative zone, and
 - (iii) any public street, or any portion of land indicated as a public street on an approved plan that has not lapsed, shall be deemed to be zoned as transport zone 2: roads.

7.2.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Street hawkers**
Use of the road reserve in a public street for business by street vendors, peddlers or hawkers, is permitted subject to compliance with any applicable Council by-laws relating to street vendors, peddlers or hawkers.
- (b) **Construction and deposit of materials**
No person shall:
 - (i) construct a private crossing, bridge or culvert onto or across a public street;
 - (ii) construct or lay a sidewalk on a public street;
 - (iii) construct a verandah, a stoep, a wall, steps or any other projection in or over a public street, or
 - (iv) deposit or leave any goods, articles, building materials or waste in a public street other than for a reasonable period during the course of loading, off-loading or removal thereof.
- (c) **Air rights and underground rights**
The Council may grant permission for air or underground rights above or below land zoned for transport usage as consent uses, provided that:
 - (i) the Council is satisfied that structural components, clearance and operational characteristics are sufficient to ensure safe and efficient operation of the transport usage, and
 - (ii) an agreement defining the extent of rights, ownership and maintenance obligations relating to such building or premises is concluded between the parties concerned and is approved by the Council.
- (d) **Proposed public street, street widening and street closure**
Any reference on the zoning map to proposed public streets, proposed street widening or proposed street closure shall be subject to paragraph 12.7.

Transport Zone 3: Parking (TZ3)

Colour notation: Light brown with black letter P.

Objective:

The objective 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.

7.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** public parking, private parking, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** shop, business premises, service station.

7.3.1 Land use provisions:

the Council shall determine the land use provisions applicable to land units in this zone, in accordance with the objective of this zone.

CHAPTER 8: CONSERVATION AND OPEN SPACE ZONES

General Policy Statement:

The following general policies and principles shall apply in conservation and open space zones unless these policies and principles are superseded by an approved spatial development framework or spatial development plan:

- (i) Provision is made for different types of open space, depending on the different functions of those open spaces. Public open space has a particularly important status because of its contribution to the general public interest and the difficulty of replacing public open space once lost. For these reasons, public open space needs to be differentiated from private open space, and the status of public open space should not be changed without very careful consideration;
- (ii) Certain open spaces have special significance as nature areas, whether public or private, and need to be clearly identified in terms of the zoning map. These areas may also be subject to other requirements in terms of environmental legislation regarding their use;
- (iii) Cemeteries have sometimes been included in the public open space zone, but they have a different function and characteristics, and should rather be zoned separately. A zone is created for this purpose in these Regulations.

Open Space Zone 1: Public open space (OS1)

Colour notation: Dark green.

Objective:

The objective of this zone is to provide for active and passive recreational areas on public land, in order to promote recreation, enhance the aesthetic appearance of an area, maintain fauna and flora and protect areas of undeveloped landscapes, including forest areas, hills, swamps and the coast line.

8.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** public open space, conservation usage, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** cemetery, wall of remembrance, camping site, boat launching facility, racing track.

8.1.1 Land use provisions:

the Council shall determine the land use provisions applicable to land units in this zone, in accordance with the objective of this zone.

Open Space Zone 2: Private Open Space (OS2)

Colour notation: Light green.

Objective:

The objective of this zone is to provide for active and passive recreational areas on private land, in order to promote recreation, enhance the aesthetic appearance of an area, maintain fauna and flora and protect areas of undeveloped landscapes, including forest areas, hills, wetlands and the coast line.

8.2 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** private open space, conservation usage, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** cemetery, wall of remembrance, camping site, 4x4 route, boat launching facility, racing track.

8.2.1 Land use provisions:

The Council shall determine the land use provisions applicable to land units in this zone and in accordance with the objective of this zone.

Open Space Zone 3:	Nature reserve (OS3)
---------------------------	-----------------------------

Colour notation: Light green with black hatching.

Objective:

The objective of open space zone 3: nature reserve is to provide for nature reserves owned publicly or privately, which have been proclaimed as such in terms of any law.

8.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** nature reserve, conservation usage.
- (b) **Consent uses:** tourist facility, holiday accommodation, 4x4 route, transmission tower, rooftop base station, boat launching facility.

8.3.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (i) An environmental management plan shall be prepared at the satisfaction of the Council, and
- (ii) The Council shall determine the land use provisions for the land unit, based on the aims of this zone and the particular circumstances of the land, and in accordance with an approved environmental management plan.

Open Space Zone 4:	Cemetery (OS4)
---------------------------	-----------------------

Colour notation: Light green with black letter C.

Objective:

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

8.4 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** cemetery, wall of remembrance, private open space, conservation usage.
- (b) **Consent uses:** crematorium, place of worship, funeral parlour.

8.4.1 Land use provisions:

- (a) The Council shall determine the land use provisions applicable to land units in this zone, in accordance with the objective of this zone;
- (b) Parking shall be provided on the land unit in accordance with paragraph 13.1.

CHAPTER 9: RESORT ZONES

General Policy Statement:

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

Resort zone:	Resort (RE)
---------------------	--------------------

Colour notation: Pink.

Objective:

The objective of this zone is to promote tourist and holiday facilities in areas with special environmental or recreational attributes, and to encourage access to these facilities by the general public. At the same time care is necessary to minimize potential negative impacts of development on fragile environments. The guiding principle should be that a resort must not detract from the pleasantness that attracted the holiday facilities in the first place, nor should it cause a public nuisance for other people living and working in the vicinity.

9.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** holiday accommodation, conservation usage, private open space, lodge.
- (b) **Consent uses:** tourist facility, resort shop, conference facility, transmission tower, rooftop base station, boat launching facility.

9.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) The Council shall stipulate development parameters with regard to density, height, coverage, layout, building design, landscaping, parking, access and the use of buildings or land;
- (b) A site development plan shall be submitted at the satisfaction of the Council in terms of paragraph 12.6;
- (c) A landscape plan and environmental management plan shall be prepared to the Council's satisfaction;
- (d) The Council may require that a qualified landscape architect forms part of the design team that prepares the site development plan, and to supervise implementation of the landscape proposals;
- (e) The Council may require an environmental management plan to form part of any civil and building contracts for development on the land.

Leisure Accommodation Zone: Leisure accommodation (LA)

Colour notation: Pink with black cross hatching.

Objective:

The objective of this zone is to allow small-scale tourist and holiday facilities in areas with special environmental or recreational attributes.

9.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** holiday accommodation, holiday housing, conservation usage, private open space.
- (b) **Consent uses:** lodge, tourist facility, resort shop, transmission tower, rooftop base station, boat launching facility.

9.3.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) The Council shall stipulate development parameters with regard to density, height, coverage, layout, building design, landscaping, parking, access and the use of buildings or land;
- (b) A site development plan shall be submitted at the satisfaction of the Council in terms of paragraph 12.6;
- (c) A landscape plan and environmental management plan shall be prepared to the Council's satisfaction;
- (d) The Council may require that a qualified landscape architect forms part of the design team that prepares the site development plan, to supervise implementation of the landscape proposals, and
- (e) The Council may require an environmental contract to form part of any civil and building contracts for development on the land.

CHAPTER 10: AGRICULTURE AND RURAL ZONES
General Policy Statement:

The following general policies shall apply in the agricultural zones:

- (i) Agricultural land must generally be protected against development that renders the land less suitable for agriculture, or detracts from its aesthetic or cultural value. Undesirable subdivision of farms must not be permitted and economically viable units must be maintained. Subdivision and rezoning of agricultural land should only be considered when this will help to promote sustainable development;
- (ii) Bona fide agricultural activities should not be subject to unreasonable limitations, because the economic viability of the agricultural sector is important. Complementary activities to conventional agriculture will also assist with the viability of the sector. To this end compatible uses, listed as consent uses, can be considered to enhance economic viability of farms;
- (iii) Aside from sustaining a valuable economic resource, preservation of agricultural land can help to promote stability of the urban edge, conserve wetlands and other naturally sensitive areas, as well as maintain rural characteristics that are valued by the community.

Agricultural zone 1: Agriculture (AGRI)

Colour notation: Dark green with thick black hatching.

Objective:

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

10.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** agriculture, farm stall.
- (b) **Consent uses:** additional dwelling unit, guest house, tourist facility, farm shop, aquaculture, intensive stock farming, horticulture, nursery, riding school, service trade, mining, 4x4 route, commercial pet kennel, bed and breakfast establishment, conservation usage, agri-village, composting, racing track, boat launching facility, conference facility, exhibition centre, transmission tower, rooftop base station, renewable energy structure.

10.1.1 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor space:**
No farm shop may exceed a floor space of 500m², provided that the Council may relax this requirement if the Council is of the opinion that this would be necessary due to the extent or nature of products offered.
- (b) **Building line:**
The building line restriction is 30m in respect of all boundaries.
- (c) **Parking:**
Parking and access shall be provided in accordance with 13.1.
- (d) **Height:**
 - (i) Dwelling houses shall not exceed a height of 2 storeys, provided that, where the slope of the grade line is greater than 1 in 5, the owner may elect to have height regulated in accordance with (ii) below;
 - (ii) Where the height is regulated in terms of this subparagraph, no point on a building shall exceed a vertical distance above a point half-way on the grade line, of 6m in the case of a flat roofed building, or 8m in the case of a pitched roof building, provided that if it is a pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6m;
 - (iii) Agricultural buildings other than dwelling houses shall not exceed 12m in height above a point half-way on the grade line to the ridge of the roof, provided that where the Council is satisfied that a greater height is necessary for the functioning of the building, it may permit such greater height.

10.1.2 Site development plan

The Council may require that a site development plan be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 in respect of consent uses.

10.1.3 Bed and breakfast establishment

The land use provisions applicable to a bed and breakfast establishment in the residential zone 1 shall also apply in this zone.

10.1.4 Home occupation

The Council may grant its consent for a home occupation in this zone provided that:

- (a) no consent application shall be considered unless prior written consent from the relevant owner has been obtained, and
- (b) if the Council grants consent, such consent will be subject to the same conditions applicable in single residential zones 1 and 2 relating to a dwelling house or dwelling unit which is used for the purpose of home occupation, and the Council may also impose additional conditions which may be less restrictive or more restrictive.

10.1.5 Renewable energy structure

Special provisions applying to a Renewable Energy Structure:

- (a) Definitions applicable to these measures:
 - (i) "Appurtenant structure" means any structure or accessory necessary for, or directly associated with generation of renewable energy;
 - (ii) "Owner" has the same meaning as in the Land Use Planning Ordinance, 1985;
 - (iii) "Site" means the land utilised for Renewable energy structures, regardless of cadastral boundaries, and inclusive of Renewable energy structures.

- (b) Land use restrictions
- (i) Height:
- a) 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;
 - b) The height of a structure for solar generation facilities will be technology-dependent;
 - c) The height of buildings is restricted to a maximum of 8.5m and is measured from the mean ground level of the footprint of the building to the highest point of the roof.
- (ii) Setback:
- In the case of a wind turbine, a distance equal to 1,5 times the overall blade tip height of the turbine, measured from:
- a) 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;
 - b) the cadastral boundary of the land unit;
 - c) any public road or private or public right of way; and
 - d) any electrical infrastructure.
- 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.
- (c) Additional requirements
- (i) Site Development Plan (SDP):
- a) As part of the application or as a condition of approval, a Site Development Plan (SDP) must be submitted to the competent authority. The site must be surveyed and the exact delineation of the construction footprint must be shown in the SDP;
 - b) To the extent necessary, any relevant measures contained in these regulations must be incorporated into a Site Development Plan.
- (ii) Initial measure in the event of failure:
- As a condition of consent use approval, the owner must make financial provision, to the satisfaction of the competent authority, for protection against failure at any time after site construction has started 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.
- 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 in question or to remove the facility.
- (iii) Visual and environmental impact:
- Visual and environmental impacts must be taken into account for height determination and in general, to the satisfaction of the competent authority.
- (iv) Land clearing, soil erosion and habitat impact:
- The clearing of natural vegetation is limited to that which is necessary for the construction, operation and maintenance of the Renewable energy structure as regulated by the applicable Environmental Legislation;
- Wind turbines, solar structures, access roads and other infrastructure must be located to minimise damage to natural vegetation, water courses and wetlands;
- 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;
- Soil erosion may not take place, and the rehabilitation of any high risk erosion area, at the satisfaction of the competent authority, is essential;
- 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;
- The exact co-ordinates in the above regard must be provided to determine possible environmental impacts.
- (v) Noise, Air Quality and Nuisance
- The development must be compliant with regulations controlling pollution, including:
- a) the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998);
 - b) provincial regulations in force; and
 - c) municipal by-laws.

- (vi) **Finishing and Colour**
A wind turbine structure must be treated with a neutral, non-reflective exterior colour designed to blend in with the surrounding natural environment, to the satisfaction of the competent authority;
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.
- (vii) **Appurtenant Structures**
a) 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;
b) Appurtenant structures, including, but not limited to, equipment shelters, storage facilities, transformers and sub-stations, 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;
c) Appurtenant structures shall only be used for the storage of equipment or other uses directly related to the operation of the particular facility;
d) 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.
- (viii) **Lighting**
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.
The lighting requirements of the South African Civil Aviation Authority in accordance with aeroplane safety standards must be adhered to.
- (ix) **Signage and Advertising**
Signs on Renewable energy structures must comply with national and local signage regulations and must be limited to:
a) those necessary to identify the operator;
b) provide 24 hours emergency contact numbers; and
c) warning of any danger.
No commercial advertising, including in respect of the provider and operator, may be displayed on Renewable energy structures.
- (x) **Maintenance**
The owner is responsible to maintain a Renewable energy structure in a good condition. Maintenance must include, but is not limited to:
a) painting;
b) structural repairs;
c) rehabilitation measures; and
d) the upkeep of security and safety measures.
The owner is responsible for the cost of maintaining the facility and any access road, unless deemed as a public way, and for the cost of repairing any damage resulting from construction or operation.
- (xi) **Modification**
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:
a) departure;
b) amendment of conditions;
c) new consent use approval;
d) amendment of the Site Development Plan;
e) amendment of the building plan.
- (xii) **Decommissioning**
Any Renewable energy structure and associated infrastructure, including buildings, power lines, cables and roads which has reached the end of its productive life or has been abandoned must be removed;
When a Renewable energy structure is scheduled to be decommissioned or operations have been discontinued or it has been abandoned, the land owner must notify the competent authority within 30 days after the operation ceased by registered mail of the proposed or past date concerned, and of plans for removal;
The owner is responsible for the removal of the structure in all its parts, within 150 days after the date of 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 prescribed in the approved Environmental Management Plan and the approved decommissioning plan;

Decommissioning must include, inter alia:

- a) the removal of all wind turbines, solar voltaic structures and appurtenant structures, including equipment, bases, foundations, security barriers and transmission lines;
- b) disposal of all solid and hazardous waste in accordance with provincial and local waste disposal regulations; and
- c) the stabilisation and re-vegetation of the site to minimise erosion;

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, or other underground components which do not cause any pollution as contained in the decommissioning plan;

If the owner fails to remove the structure or parts 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.

(xiii) **Abandonment**

A Renewable energy structure shall be considered abandoned in the event of the structure failing to continuously operate for more than one year, or when part or all of the structure is confirmed as a hazard and no remedial action has been undertaken, unless the owner can prove otherwise.

Agricultural Zone 2:	Agricultural industry (AGR2)
-----------------------------	-------------------------------------

Colour notation: Green with thick purple hatching.

Objective:

The objective of this zone is to make provision for the processing of agricultural products on farms or portions of farms where such processing may, in the Council'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 amenities of agricultural areas.

10.2 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** agricultural industry, transmission tower, rooftop base station.
- (b) **Consent uses:** dwelling house, tourist facility, farm stall, nursery, intensive stock farming, horticulture, composting.

10.2.1 Token zoning

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

10.2.2 Land use provisions:

The following land use provisions apply:

- (a) **Floor space:**
The Council may stipulate additional floor space limitations taking into account the character of the area and operational requirements of a particular agricultural industry.
- (b) **Coverage**
The maximum coverage for all buildings on an area earmarked as a token zoning, or a land unit zoned, for agricultural zone 2, is 80%.
- (c) **Building lines**
A building line restriction of 10m shall apply around agricultural industry improvements.
- (d) **Parking**
 - (i) At least 1 parking bay per 200m² of the total floor space shall be provided;
 - (ii) For the purposes of loading and off-loading goods from vehicles, at least two loading bays shall be provided for every 50m² or portion thereof, of the floor space used for the agricultural industry;
 - (iii) The Council may impose additional parking and loading requirements to provide for the operational requirements of a particular agricultural industry.

(e) Height

The Council may determine a height limitation in response to the operational requirements of a particular agricultural industry.

10.2.3 Site development plan

The Council may require a site development plan, to its satisfaction, and in line with paragraph 12.6 for consideration and approval, for all new development and extensions of existing development within this zone. Upon the rezoning of land to agricultural zone 2, the Council may prescribe any special conditions in respect of permitted uses, parking and loading requirements, access, fencing and aesthetics so that the use will have the minimum possible influence on the environment.

Agricultural Zone 3: Smallholdings (AGR3)

Colour notation: Green with thick yellow hatching.

Objective:

The objective of this zone is to accommodate smaller agricultural land units which may be occupied as places of residence for people who seek a rural lifestyle. Such land units often occur adjacent to towns and villages.

10.3 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) Primary use:** agriculture.
- (b) Consent uses:** additional dwelling unit, farm stall, bed and breakfast establishment, tourist facility, riding school, nursery, intensive stock farming, horticulture, commercial pet kennel, composting, food processing, home occupation, transmission tower, rooftop base station.

10.3.1 Land use provisions

The following land use provisions apply:

- (a) Building lines**
The building lines are 30m in respect of all boundaries. Where land units are smaller than 2 hectares, the street building line remains 30m, but building lines for all other boundaries are 10m,
- (b) Parking**
Parking and access shall be provided on the land unit in accordance with paragraph 13.1.
- (c) Height**
 - (i)** No building may exceed a height of two storeys, provided that where the slope of the grade-line is greater than 1 to 5, the owner may elect to have height regulated in accordance with (ii) hereunder;
 - (ii)** Where the height is regulated in terms of this sub-paragraph, no point on a building shall exceed a vertical distance above a point half-way on the grade line, of 6m in the case of a flat roofed building, or 8m in the case of an inclined or pitched roof building, provided that if it is an inclined or pitched roof building, only the roof structure may exceed a height of 6m.

10.3.2 Minimum subdivision size

No land unit zoned Agriculture zone 3 shall have an extent of:

- (i)** less than 2ha, if no minimum subdivision size is specified on the zoning map, or
- (ii)** less than the specified minimum size if the zoning map specifies a minimum subdivision size for a land unit in this zone.

10.3.3 Site development plan

The Council may require that a site development plan for a consent use be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval.

CHAPTER 11: ALTERNATIVE ZONES**General Policy Statement:**

The following general policies and principles shall apply to land in the alternative zones, except where the policies and principles are superseded by an approved spatial development framework or spatial development plan:

- (i)** This chapter deals with three zones, named *undetermined*, *special* and *subdivisional area*. The *undetermined zone* enables the Council to defer a decision regarding a specific land use and land use provisions until the

- circumstances affecting the land unit, have been properly investigated, or until the owner of the land makes an application for rezoning or a zoning determination is made by the Council;
- (ii) The *special zone* provides the Council with a mechanism whereby special or site specific directives, land use parameters and design parameters may be established for a land unit or area. The special zone can be applied by the stipulation of these special measures in an annexure to these Regulations, or in terms of an approved site development plan;
 - (iii) In applying the *special zone*, the Council must bear in mind the objectives of these Regulations and of any applicable integrated development plan. The technique can be used to generate appropriate responses to local or site specific issues, but should be used responsibly;
 - (iv) The *subdivisional area zone* provides the Council with a mechanism where special or unique factors justify the use of different zonings within a specific site without creating a new zone in these Regulations.

Undetermined zone (UN)

Colour notation: Dark brown.

Objective:

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

11.1 Use of land:

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** none.
- (b) **Consent uses:** none.

11.1.1 Land use provisions

New development shall not be permitted on any land in this zone, unless the land is rezoned to a zone which permits such new development, either as a token zoning or the entire land unit.

Special zone (SZ)

Colour notation: White with light blue outline.

Objective

The objective of this zone is to provide for circumstances where special or unique factors justify the creation of a new zone on the zoning map for specific land without justifying the creation of a new zone in these Regulations. In addition, an opportunity is provided for the introduction of collaborative planning techniques into the development process, whereby a negotiated settlement between the Council and the applicant is possible in the interest of sustainable development. The mechanism provides for unforeseen or special circumstances where it is not possible or expedient to accommodate the use or activity in an existing use zone, and it allows for innovative design, architectural styles, building forms and site relationships. As one of the key aims of the Zoning Scheme is to provide clarity and consistency, special zones should be used sparingly.

11.2 Use of land

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary use:** special usage.
- (b) **Consent uses:** any use determined by the Council, transmission tower, rooftop base station.

11.2.1 Alternative methods of development management

- (a) The Council may, at its discretion, employ one of the following methods of development management in this zone:
 - (i) Special land use provisions may be determined by the Council and described as a separate special zone in an annexure to these Regulations. This method is known as the *special zone annexure*;
 - (ii) The land use provisions may also be determined by the Council by means of a site development plan. This method is known as the *special zone site development plan*;
 - (iii) The Council may combine both the special zone annexure method and the special zone site development plan method.
- (b) The special zone annexure mechanism is suitable for land where:
 - (i) the land use provisions can be clearly determined, but the development proposals require some flexibility; or

- (ii) the size of the proposed development, number of land units or range of uses is such that the proposed development, in the opinion of the Council, could not readily be categorized into an existing zoning, and special zoning would be the most appropriate option.
- (c) The special zone site development plan mechanism is suitable for sites where:
 - (i) the land use proposals are reasonably fixed and only limited flexibility is required; or
 - (ii) the size of the proposed development, number of land units or range of uses is such that the Council considers this method to be the most appropriate for development management.

11.2.2 Land use provisions

The following land use provisions apply:

- (a) **General**
 - (i) If special and unique factors justify the creation of special land use provisions for land without the creation of a major new zone in these Regulations being justified, such land may be zoned as a special zone;
 - (ii) When considering the rezoning of land to this zone, the Council shall determine land use provisions in accordance with the procedures stipulated in (b) or (c) below;
 - (iii) Any rezoning to a special zone will be deemed to be a zoning scheme amendment, unless the proposed parameters of a particular rezoning already exist with regard to another special zone governed by these regulations that has already been approved.
- (b) **Special zone annexure**
 - (i) When the Council 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 land use provisions for that area as a separate special zone in an annexure to these Regulations;
 - (ii) Each special zone, where the management provisions differ from those of another special zone, shall be given a separate number, and each number with the accompanying land use provisions, shall be described as a separate special zone in the annexure to these Regulations;
 - (iii) A list of special zone annexures established in terms of these Regulations shall be provided in Annexure A which is being provided for this purpose.
- (c) **Special zone development plan**
 - (i) Where the Council employs the site development plan method of development management, it shall require a site development plan to be submitted in terms of paragraph 12.6;
 - (ii) The reference number of a site development plan approved by the Council shall be recorded in the register.

Subdivisional Area zone (OZ)

Colour notation: White with red outline.

Objective: The objective of this zone, is to provide for circumstances where special or unique factors justifies the creation of a subdivisional area, where interactive orientated planning techniques whereby a negotiated agreement between the council and the applicant in the interest of sustainable development is possible, be brought into the development process. This leaves space for innovative design, architectural styles, building forms and site scales. Future subdivision and development rights are granted subject to conditions including the submission of a detailed subdivision application. This zone confirms only the principle of subdivision, not the detail which will be determined when an actual application for subdivision is approved.

11.3 Use of land

The following use restrictions apply to land in this zone:

- (a) **Primary uses:** all zonings as depicted in these regulations.
- (b) **Consent uses:** as applicable to the various zoning categories.

11.3.1 Alternative methods of development management

Council may according to its discretion apply one of the following methods of development management in this zone:

- (i) Special development management provisions may be determined by Council and described as a separate special zone in an annexure to these regulations. This method is known as a special zone annexure;
- (ii) The development management provisions may also be determined by Council by means of a site development plan. This method is known as the special zone site development plan;
- (iii) 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;

- (iv) The density requirement and other conditions that are laid down at the time of approval of the rezoning to Subdivisional Area shall apply;
- (v) 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;
- (vi) At the confirmation of a subdivision for land that has been zoned as Subdivisional Area, the zoning parameters approved by the Council as part of the subdivision approval shall be deemed to be a substitution scheme.

CHAPTER 12: General provisions applicable to all zones

12.1 BUILDING LINES

12.1.1 Encroachment of building lines

The following additional land use provisions apply in the case of encroachment on building lines:

- (a) Notwithstanding the building line regulations set out in Clause 7, the following structures or portions of structures may be erected within the prescribed building lines:
 - (i) boundary walls and fences;
 - (ii) open and uncovered stoeps;
 - (iii) entrance steps, landings and entrance porches;
 - (iv) eaves projecting no more than 0,75m from the wall of the building;
 - (v) cornices, chimney breasts, flower boxes, water pipes, drain pipes and minor decorative features not projecting more than 500mm from the wall of the building;
 - (vi) screen-walls not exceeding 1,8m in height above the natural level of the ground, provided that no screen-wall shall be erected over the street building line without the Council's consent;
 - (vii) swimming pools not closer than 1m from any boundary;
 - (viii) drying yards, provided that no drying yard shall be erected over the street building line without the Council's consent, and
 - (ix) a basement, provided that the basement ceiling does not project above ground level.
- (b) The Council may permit the erection of an outbuilding or additional/ second dwelling unit which encroaches onto the side or rear building line.
- (c) When an outbuilding, additional/ second dwelling unit or building is permitted within a side or rear building line, the following conditions shall apply:
 - (i) no building shall exceed a height of 1 storey;
 - (ii) no door or window shall be permitted in any wall which is closer than 1m to the side or rear boundary concerned and must comply with the safety distance as specified by the National Building Regulations;
 - (iii) 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 courtyard, and
 - (iv) no runoff of rainwater from the roof shall be discharged onto any adjoining land unit.
- (d) In circumstances where there is a zero side or rear building line, the following provisions shall apply:
 - (i) no door or window shall be permitted in any wall which is closer than 1m to the side or rear boundary concerned and must comply with the safety distance as specified by the National Building Regulations, and
 - (ii) no runoff of rainwater from the roof shall discharge onto any adjoining land unit.
- (e) The Council may relax the street building line under the following circumstances:
 - (i) in the case of a garage or carport subject to 13.1.2;
 - (ii) if, in its opinion, the architectural effect of the building line relaxation will enhance the appearance of a public street, or
 - (iii) if, in its opinion, there are other special circumstances such as the topography of the site.

12.1.2 Garages and carports within building lines

The following additional land use provisions apply with regard to garages and carports within building lines:

- (a) The Council may permit the erection of a garage within the street building line if, in the Council's opinion, the garage cannot reasonably be sited at the prescribed distance due to the slope of the land unit, or for other reasons provided that the height of such garage from the finished floor level to the top of its roof shall not exceed 4m.
- (b) A carport may be erected on the erf boundary provided that:
 - (i) the width of such carport measuring the roofing and guttering edge to edge and parallel to the street boundary, shall not exceed 6,5m;
 - (ii) the roof of the carport shall be supported by metal or wrought timber posts or brick, concrete or masonry pillars;
 - (iii) the carport shall not be enclosed on any side except by:

- a boundary wall or fence;
 - a wall which forms an external wall to the building, or
 - another wall or fence, which does not exceed 1,25m in height;
- (iv) The height of such carport from the floor to the highest point of its roof shall not exceed 3m, and
- (v) The edges of the roof sheeting shall be neatly trimmed with a fascia board not less than 150 mm in depth.

12.1.3 Setback

The portions of a land unit falling within the setback area, shall be excluded for the purpose of determining coverage and the maximum floor space on the land unit.

12.2 OUTDOOR STORAGE AND MOBILE HOMES

12.2.1 Outdoor storage and placement of vehicles

The following land use provisions apply in all zones with regard to outdoor storage and placement of vehicles in the residential zones:

- (a) Motor vehicles owned by the occupants of a dwelling unit, and used for commercial activities conducted away from the dwelling unit, may be parked on the land unit concerned, provided that:
- (i) no more than one commercial vehicle per dwelling shall be parked on the land unit, and
 - (ii) the gross weight of any such commercial vehicle shall not exceed 10 000 kg;
- (b) A recreation vehicle, such as a caravan, may not be used for habitation by the occupant or guests visiting the occupant of the land unit, for more than 60 days during any 12 month period;
- (c) No area visible from a public street shall be used for the outdoor storage of inoperable vehicles;
- (d) No area visible from a public street shall be used for the outdoor storage of building material, appliances or similar items except:
- (i) when being temporarily stored for the purpose of construction in accordance with a valid building plan approval, and
 - (ii) in conjunction with a yard or garage sale with a duration of not more than two consecutive days.

12.2.2 Mobile homes

The following land use provisions shall apply with regard to mobile homes:

- (a) Mobile homes which are to be situated in a mobile home park are subject to any Council by-law relating to mobile homes;
- (b) The Council may specify categories of mobile homes that may be placed on a land unit zoned for community purposes;
- (c) Mobile homes complying with specifications approved by the Council in terms of (b) above, shall be subject to the following requirements:
- (i) The mobile home shall be sited on a foundation slab and anchored to the Council's satisfaction;
 - (ii) Solid perimeter skirting, of material and colour complementary to the mobile home, shall be provided from the bottom of the mobile home to the ground surface;
 - (iii) The roof and exterior siding of the mobile home shall be of a non-reflective material, and
 - (iv) Any structural additions shall be of materials which, in the opinion of the Council, are compatible with the mobile home.

12.3 SIGNS AND OUTDOOR ADVERTISEMENTS

General Policy Statement

The following general policies and principles shall apply with regard to signage and outdoor advertising unless these policies and principles are superseded by by-laws or policies approved by the Council:

- (i) The environmental impact of outdoor advertising may be controlled and managed in order to preserve the visual quality of the landscape and townscape, and for considerations of road safety;
- (ii) The visual impact of outdoor advertising varies according to the type of environment, and the type of advertisement. Some areas are highly sensitive while others are not particularly sensitive and may accommodate outdoor advertising with limited negative effects;
- (iii) In general natural and rural areas are highly sensitive to negative visual impacts from outdoor advertising. Urban areas may include places of high sensitivity such as heritage areas and scenic routes, places of some sensitivity such as most residential neighbourhoods, and places of lesser sensitivity such as business districts and industrial areas;
- (iv) The Council may regulate outdoor advertising in a manner that differentiates between environmental quality and the sensitivity of different parts of the municipal area. The general approach should be to regulate the most

sensitive areas more strictly, and less sensitive areas less strictly. The potential for outdoor advertising should be determined by linking the area of control with the landscape type and the sign type.

12.3.1 Objective

The objective is to provide minimum provisions for the regulation of large advertisements and signs that are visible from any public street in natural, rural and urban areas, and include all types of billboards and tower structures intended predominantly for advertising purposes. In addition, provision is made for the Council to designate different control areas where the degree of control is matched with the sensitivity of the environment.

12.3.2 Application to display a new sign or alter an existing sign

The following provisions shall apply:

- (a) Notwithstanding the provisions of the Transportation Act and the Advertising on Roads and Ribbon Development Act, no person may display a new sign or alter an existing sign which is visible from a public street, and which is equal to or greater than 4,5m² in area, without prior written approval from the Council;
- (b) In granting its approval, the Council may impose conditions relating to, but not limited to, the following:
 - (i) the shape, size and height of the sign;
 - (ii) colour and texture of the sign;
 - (iii) the location and orientation of the sign in relation to the road;
 - (iv) illumination and animation of the sign;
 - (v) road safety considerations;
 - (vi) the design and construction of the sign, and
 - (vii) general maintenance of the sign;
- (c) The Council may require that an impact assessment (as prescribed by NEMA legislation) be conducted by the applicant for any outdoor advertising sign and shall require such impact assessment with regard to an application to display any billboard or sign with an area in excess of 36m². The impact assessment shall include but is not limited to:
 - (i) a visual impact assessment, and
 - (ii) a traffic safety assessment;
- (d) In granting its approval, the Council shall limit the period for display of the sign to no longer than 5 years, after which a new application must be submitted.

12.3.3 Declaration of areas of control

The Council may declare areas of control for signs and outdoor advertisements, and should be guided by the principles and guidelines contained in the South African Manual for Outdoor Advertising Control with regard to the delimitation and management of such areas.

- (a) **Areas of maximum control**
 - (i) In areas of maximum control the Council shall strictly regulate all outdoor advertising so that such advertising does not intrude upon, dominate or derogate in any way the character or quality of the environment;
 - (ii) The Council may indicate the type of signage that is permitted, is excluded or requires further approval in areas of maximum control;
 - (iii) All natural and rural areas shall be deemed to be areas of maximum control;
 - (iv) The following urban areas are deemed to be areas of maximum control:
 - public open spaces;
 - urban conservation areas;
 - scenic drives and vistas from important view points, and
 - areas of historic or architectural significance,
 provided that the responsible roads authority may, after an impact assessment, identify areas along main roads where a relaxation may be allowed, in which case these areas will be indicated as areas of partial control.
- (b) **Areas of partial control**
 - (i) In areas of partial control the Council shall regulate signage to achieve integration between signage and surrounding land uses, while recognising greater freedom with regard to the size, number and position of such signs;
 - (ii) The Council may indicate the type of signage which is permitted, is excluded or requires further approval in areas of partial control;
 - (iii) The following areas are deemed to be areas of partial control:

- high density mixed use areas, including high density residential areas;
- medium density residential areas in transition to become office and commercial uses;
- local neighbourhood centres, suburban shopping centres and office parks;
- ribbon development along main streets;
- educational institutions, sports fields and commercialized squares, and
- government usage and civic amenities.

(c) **Areas of minimum control**

- (i) In areas of minimum control the Council shall regulate signage to generally permit signs except for high impact signage;
- (ii) The Council may lay down conditions relating to high impact signage including, but not limited to, the shape, size and height of the sign, colour and texture, the location and orientation of the sign in relation to the road, illumination and animation, road safety considerations, the design and construction of the sign, and general maintenance of the sign;
- (iii) The following areas are deemed to be areas of minimum control:
- business districts, commercial shopping centres and office precincts;
 - industrial areas and industrial parks, and
 - prominent public transport nodes such as railway stations, large bus stations and taxi ranks, airports and harbours,
- provided that areas of historical, cultural and architectural value shall be excluded from areas of minimum control.

Areas of control shall be indicated on a plan, which together with any accompanying by-law or policy document shall be listed in the Annexures to these Regulations.

12.4 PUBLIC NUISANCE AND NOISE

No one may cause a public nuisance in the municipal area.

The municipal manager must, if satisfied that a public nuisance exists within the municipal area, serve:

- (a) on the person responsible or of such nuisance, or
 - (b) if such author cannot be found, on the occupier of the land unit on which the nuisance exists, or
 - (c) if there is no such occupier or such occupier cannot be found, the owner of the land unit concerned,
- an order requiring such author, occupier or owner, as the case may be, to remove the cause of and to abate such nuisance at the satisfaction of the municipal manager within a reasonable period specified in such order.

Any person to whom an order has been served in terms of the preceding sub-section who fails to comply therewith or if the author of the nuisance concerned and the owner and the occupier of the land unit on which such nuisance exists, are not known or cannot be found, the municipal manager may have cause to take all measures which he or she considers to be necessary or desirable for the abatement of such nuisance, and any expenses incurred in connection to this shall be recoverable by the Council:

- (a) from the author of such nuisance, or
- (b) if the author cannot be found, the occupier of the land unit on which the nuisance existed, or
- (c) if there is no such occupier or such occupier cannot be found, from the owner of the land unit concerned.

The municipal manager may cause a noise impact assessment to be undertaken by a suitably qualified person and if the results of such assessment show that the Noise Control Regulations promulgated in terms of NEMA are being contravened, the expenses incurred in respect thereof shall be recoverable as specified above.

Any person who fails to comply with any order served on such person in terms of this section or with any condition imposed by the municipal manager in the exercise of his or her powers or the performance of his or her duties there under, shall be guilty of an offence.

12.5 ANIMALS

Besides the provisions of any by-laws or policy decisions of the Council which may exist with regard to keeping animals, including poultry, the following additional provisions shall apply in the residential zones, and in the case that any provision contained herein contradicts the provisions of the preceding by-laws or policy decisions, the provisions of such by-laws or decisions shall apply.

- (a) No animals may be kept for business purposes on a land unit in residential zones;
- (b) Horses and donkeys may be kept for the personal use of the owner or occupier of a land unit and his dependants provided that:

- (i) no horses or donkeys shall be kept on a land unit which is less than 8 000 m² in extent, unless the Council is satisfied that special factors exist, such as the availability of suitable land in the vicinity for grazing and exercising, or poverty on the part of the person concerned;
 - (ii) an application for an annual permit to keep horses or donkeys shall be submitted by the applicant and may be approved or refused by the Council, and such permit shall not be renewed if the applicant has given cause for justifiable and substantial complaint relating to the keeping of horses or donkeys, from neighbours or residents living in the area;
 - (iii) the applicant shall submit to the Council, for its prior approval, plans concerning stables and shall construct the stables in accordance with the Council's requirements, and
 - (iv) stables must be properly maintained, and manure must be handled, to the Council's satisfaction so as not to cause any public nuisance.
- (c) Poultry, rabbits and other small animals may be raised for domestic, non-commercial use in residential areas subject to any Council by-law relating to the keeping of poultry and other animals;
- (d) No person shall keep on any land unit in the residential zones, cattle, sheep, goats, pigs, birds, indigenous mammals or wild animals, without the permission of the Council, notwithstanding whether such animals are kept for commercial or domestic purposes.

12.6 SITE DEVELOPMENT PLANS

The following provisions shall apply with regard to site development plans:

- (a) A site development plan shall contain the information specified in the definition of "site development plan" unless the Council agrees to waive certain requirements;
- (b) If considered necessary by the Council, or required by a competent provincial authority, the submission of a site development plan shall be accompanied by a traffic impact assessment or a traffic impact statement or other additional information considered necessary;
- (c) The Council may approve a site development plan which is submitted for its approval, or may require amendments, or may refuse to approve the site development plan;
- (d) In circumstances where a site development plan is required in terms of these Regulations, no application for subdivision of land, or for building plan permission in terms of the National Building Act, shall be approved by the Council, unless a site development plan has first been approved;
- (e) The land shall be developed in accordance with the site development plan as approved by the Council, and at the satisfaction of the Council;
- (f) Application may be submitted to the Council for amendment of an approved site development plan;
- (g) The Council shall process an application to approve or amend an approved site development plan in accordance with its policy for transparency, public participation and administration of such applications;
- (h) When approving a site development plan or an amendment to a site development plan, the Council may impose conditions of approval.

12.7 PROPOSED NEW STREETS, STREET WIDENING AND STREET CLOSURE

The Council may indicate on its zoning map:

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

Such indications are intended for the information of the public, and to assist the Council in achieving its general planning and development principles. The zoning of the land in question does not change until the new public street, street widening or street closure has been approved in terms of the relevant legislation as well as any additional legislative procedures concerning the rezoning.

CHAPTER 13:

Parking, loading and infrastructure

General Policy Statement:

The approach adopted is that off-street parking is preferred in order to maximize operational and safety efficiencies on arterials. In addition, off-street parking should be provided and laid out in a manner that facilitates easy access and avoids back-up into the street system. It is, however, recognized that on-street parking is desired in many cases although this has been shown to reduce road capacity and road safety and poses a risk to pedestrians, in particular children, emerging between parked vehicles.

13.1 PARKING, LOADING AND ACCESS

The following parking requirements shall apply to all zones except residential zone 4 (incremental housing):

13.1.1 Off-street parking requirements

In cases where parking requirements are not stipulated for a particular use or in terms of a specific condition imposed by the Council, parking shall be provided in accordance with the attached Table B "Off-Street Parking Requirements". The Council shall determine off-street parking requirements for land uses not stipulated in Table B. The column in Table B which is headed "Normal Areas" refers to standard requirements which apply to areas where public transport is not being specifically promoted.

13.1.2 Alternative parking requirements

As an alternative to compliance with the required off-street parking referred to in paragraph 13.1.1 above, the owner may with the approval of the Council:

- (a) acquire the prescribed area of land for the required parking facilities elsewhere in a position approved by the Council, and
- (b) shall register a notarial deed against such land, the latter which must be within one hundred metres (100m) from the closest point of the land on which the building is erected for the purpose of the application, to the effect that the Council and the public shall have access to the former for the purpose of parking, and that the owner shall be obliged to level, surface and maintain such land at the satisfaction of the Council, and the cost of registration of the notarial deed shall be borne by the owner. These conditions may only be amended with special approval by Swartland municipality, or else
- (c) as an alternative the owner may, with the consent of the Council, pay a cash sum to the Council equal to the estimated market value per m² of the land on which the building is erected, multiplied by the area in m² of the land which is required to be provided, in which event the Council itself shall be responsible for acquiring the necessary land for such parking purposes when and where the Council desires.

TABLE B: OFF-STREET PARKING REQUIREMENTS

LAND USE	NORMAL AREAS
Dwelling House	2 bays per unit
Double Dwelling House	2 bays per unit
Group Unit	1.75 bays per unit 0.25 bays per unit for visitors
Flats	1.25 bays per unit 0.25 bays per unit for visitors
Additional / Second Dwelling Unit	1 additional bay
Boarding House, Guest House	3 bays per 4 bedrooms
Hotel	1 bay per bedroom plus 20 bays
Old Age Home	1 bay per 2 bedrooms
Hospital (General and Private)	1 bay per bed
Clinic & Medical Consulting Rooms	4 bays per consulting room
Funeral Parlour	1 bay per 4 seats
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 repair area minimum of 8 bays plus 4 bays per 100m ² GLA
Places of Assembly / Worship / Entertainment	1 bay per 4 seats
Schools	1 bay per classroom / office plus 1 per 10 students
Places of Instruction (other than Schools)	1 bay per classroom / office plus 1 bay per 6 students
Restaurant	1 per 25m ² GLA
Recreation, Sport	1 bay per 8 seats
Conference Centres	8 bays per 10 seats

GLA MEANS GROSS LEASABLE AREA

13.1.3 Additional parking and site access requirements

The following additional parking and site access requirements shall apply to all zones except residential zone 4, business zone 3 and business zone 4:

- (a) Vehicular access shall be limited to 1 combined carriageway crossing per site per public street or road abutting the site;
- (b) Notwithstanding (a) 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 or combined carriageway crossings are closer than 15m to each other;
- (c) No carriageway crossing may exceed 4m in width where it crosses the street boundary, and no combined carriageway may exceed 8m in width where it crosses the street boundary;
- (d) If the corner at a street intersection is not splayed, vehicle carriageway crossings shall not be closer than 10m to such corner;
- (e) If the corner at a street intersection is splayed, vehicle carriageway crossings shall not be closer than 10m from such corner or 5m measured from the point where the splay reaches the road boundary, whichever is the greater distance from the corner;
- (f) Parking areas shall be used for the parking of vehicles that are lawfully allowed access to them, and any activity that causes an obstruction for vehicular traffic, such as pedestrians using the sidewalk, is prohibited;
- (g) Parking areas shall be constructed at the satisfaction of the Council;
- (h) Notwithstanding conditions (a) to (g), the Council may lay down more restrictive requirements in connection with parking and site access if deemed necessary from a pedestrian or traffic safety point of view.

13.1.4 Parking layout plan

A parking layout plan must:

- (a) be submitted to the Council for all parking areas in excess of 6 parking bays, or if required by the Council, for a lesser number of bays;
- (b) indicate the way in which it is intended that vehicles shall park, the means of entrance and exit, and landscaping proposals, and
- (c) may be approved or refused by the Council and the Council may impose conditions of approval.

13.1.5 Motorcycle and bicycle spaces

- (a) The Council may require that parking be provided for motorcycles and bicycles;
- (b) For every 4 motorcycle or 6 bicycle parking spaces provided, a credit of one parking bay may be given towards the parking requirements provided that:
 - (i) the total credit shall not exceed 2,5% of the parking bays required;
 - (ii) the minimum dimension for a motorcycle space shall be 2,2m in length and 1m in width;
 - (iii) the minimum dimension for a bicycle space shall be 2m in length and 0,6m in width, and
 - (iv) bollards and racks, or other devices for storing and protecting bicycles and motorcycles, should be installed at the satisfaction of the Council.

13.1.6 Parking for the physically disabled

Parking shall be provided to ensure easy and convenient access for physically disabled persons to services and facilities generally open to the public, and the following provisions shall therefore apply:

- (i) The Council may require that at least one parking bay per land unit is capable of use by a physically disabled person;
- (ii) in any parking facility serving the public, parking for physically disabled persons shall be reserved as follows:

PHYSICALLY DISABLED ACCESSIBLE PARKING

TOTAL NUMBER OF PARKING BAYS	REQUIRED NUMBER OF PARKING 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

- (iii) parking bays for physically disabled persons shall be a minimum of 2,5m in width and 5,5m in length;
- (iv) parking bays for physically disabled persons shall be provided with an adjacent access aisle that shall be a minimum of 1,5m in width, and access aisles may be shared between two adjacent bays for physically disabled persons;
- (v) parking for physically disabled persons and access aisles shall be level;

- (vi) parking bays for physically disabled persons shall be located as near as possible to accessible building or site entrances and shall be located to provide convenient access to kerb ramps;
- (vii) each parking bay reserved for physically disabled persons shall be marked on the parking surface with the International Symbol of Accessibility;
- (viii) additional signage indicating the parking bay as reserved for exclusive use by physically disabled persons may be required by the Council, including a sign warning drivers of the possibility of towing due to unauthorised use and providing information regarding the recovery of vehicles;
- (ix) where five or less parking bays are provided, at least one bay shall be 4m wide and marked to provide a parking bay of 2,5m with an access aisle of 1,5m, but the bay need not be reserved exclusively for physically disabled persons only, and
- (x) parking for the physically disabled provided in terms of this section shall count toward the fulfilling of off-street parking requirements.

13.1.7 Combined parking requirements

The following provisions for combined parking shall apply:

- (a) Where two or more land uses share a common parking area, the Council may reduce the amount of parking bays required for the respective uses, provided that the Council is satisfied that the utilisation of the parking area by different uses, is not concurrent and that the total number of bays may not be less than the minimum number of bays required for that use, which legally requires the larger number of bays;
- (b) Common bays may not subsequently be reallocated to selective uses, without the consent of the Council.

13.1.8 Loading and off-loading facilities

The following provisions for loading and off-loading shall apply:

- (a) The Council may, for the purpose of preventing the obstruction of traffic on any public street adjacent to a land unit, require the owner to submit proposals, at the satisfaction of the Council, for suitable and sufficient space on the land unit for any loading, off-loading or fuelling of vehicles that are likely to occur under normal circumstances;
- (b) No owner or occupant of a land unit referred to in (a) above, shall undertake or knowingly permit loading, off-loading or refuelling of vehicles otherwise than in accordance with the proposals as approved by the Council.

13.2 REFUSE DISPOSAL

The Council may, for the purposes of collecting waste/refuse, require the owner or occupant to install a waste/ refuse receptacle on the land unit which shall:

- (a) be of sufficient size to accommodate the refuse generated from the land unit for one week;
- (b) be located adjacent to a public street or, at the Council's discretion, in a position which will provide acceptable access to a refuse collection vehicle;
- (c) be designed in a manner that is architecturally compatible with the surrounding structures and screened from public view, and
- (d) comply with any other reasonable condition the Council may impose relating to health, pollution control, safety or aesthetics.

13.3 ANTENNAE SYSTEMS

General Policy Statement

The following general policies and principles apply in all zones unless these policies and principles are superseded by a Council policy or by-law:

- (i) A wide range of service providers are involved in the telecommunications and cellphone industry, which has lead to a proliferation, and even duplication of masts and antennae. However, former parastatal service providers have traditionally not been subject to the same approval processes as the private industry. There is a need for a uniform set of rules to apply to all service providers in order to minimise negative impacts;
- (ii) While this use needs to be regulated, telecommunication masts are becoming part of the urban and rural landscape and the regulation should not adversely affect the delivery of an efficient telecommunication service;
- (iii) The Council should seek to strike a balance between antenna infrastructure and economic development on the one hand, and the conservation of visual, tourist, environmental and heritage characteristics on the other;
- (iv) The Council should ensure that precautionary measures with regard to the health of the relevant community and security of the base station and antennae as prescribed per NEMA Record of Decision, are established and complied with;
- (v) Masts tend to have less impact in areas with high visual absorption potential, such as urban or industrial areas, than in areas with high visual sensitivity and low visual impact absorption potential such as residential, rural and wilderness areas;
- (vi) Attention is required, not only to the appearance of the masts themselves, but also to the visual impact of prefabricated containers and related mechanical services. Access roads, power lines, fencing and signage at base stations often add to the visual impact;

- (vii) Alternative site locations should be explored early in the planning process in order to minimise the impact of the antenna support structure, rather than relying on camouflage to reduce the impact;
- (viii) The Council should encourage and facilitate the co-location of cellular telecommunication infrastructure where possible, in order to limit proliferation, ameliorate visual impact and facilitate effective control.

Objective:

The objective of this section is to provide the Council with minimum requirements that need to be complied with, in the absence of a Council by-law dealing with cellular telecommunication infrastructure and other private and commercial antennae systems.

13.3.1 Application for commercial antenna

- (a) No commercial antenna may be erected, modified or have its radio-frequency emissions altered without the prior written approval of the Council;
- (b) An application for the Council's approval to erect a commercial antenna shall include the following information:
 - (i) a locality plan of the proposed site, indicating the land unit number as registered with the Registrar of Deeds, street address/ geographic locality, the current zoning of the site, and the land uses of the subject and surrounding land;
 - (ii) information about the type of proposed antenna, including a dimensioned plan of the structure and relation to the site boundaries, a front and side elevation of the structure to scale including any other buildings or structures on the site, and proposed lighting of the structure;
 - (iii) a site development plan including proposed mitigation measures, and
 - (iv) if required by the Council, a visual impact assessment of the proposal, including photographic material in order to adequately evaluate the proposal;
- (c) The Council may request the applicant to provide information about technically viable alternative sites or structures, and to fully motivate any failure, if so, for co-location to be provided at such sites or structures;
- (d) In the event of an application by a person other than the land owner, the applicant shall submit a duly executed power of attorney to the Council;
- (e) The applicant shall comply with the requirements as determined in terms of NEMA;
- (f) The Council may approve the application for a period not exceeding 15 years, and impose conditions including but not limited to:
 - (i) visual impact mitigation;
 - (ii) reasonable precautionary measures in regard to the health of the relevant community, and
 - (iii) security of the base station and antennae.

13.3.2 Radio frequency emissions

The following provisions shall apply in the interests of a healthy environment:

- (a) All cellular telecommunication infrastructure or combination of such infrastructure must comply with the ICNIRP public exposure standards;
- (b) No cellular telecommunication infrastructure or combination of such infrastructure may at any time operate with radio-frequency emission levels that exceed the ICNIRP public exposure standard, and shall operate below such standard where technically and financially feasible;
- (c) If an application is made for a shared site, the total projected radio-frequency emission levels for the entire installation must be submitted to the Council as part of the application;
- (d) The Council may cause regular measurements to be made to ensure that the operation of all cellular telecommunication infrastructure in its area of jurisdiction complies with the ICNIRP public exposure standard, at the cost of the network/ service providers;
- (e) In the event that such measurement shows that the ICNIRP public exposure standard is exceeded, the consent of the Council shall lapse and the Council may cause the cellular telecommunication infrastructure to be decommissioned at the cost of the network/service providers.

13.3.3 Decommissioned antennae

The following provisions shall apply with regard to decommissioned antennae:

- (a) The owner or operator of the antenna system shall remove all infrastructure relating to the antenna system within one (1) year of the antenna being decommissioned;
- (b) Where the site has been disturbed, the owner or operator of the antenna system shall rehabilitate the site to its original state or to a state acceptable to the Council;
- (c) Where the owner or operator fails to comply with (a) or (b) above, the Council may remove the antenna system and related infrastructure, and rehabilitate the site at the cost of the owner or operator.

13.3.4 Satellite dish antenna systems

The following provisions shall apply with regard to domestic satellite dish antenna systems:

- (a) Satellite dish antenna systems that are mounted on the ground shall be placed in a position that minimizes the visual impact on the surrounding area;
- (b) Satellite dish antenna systems which are mounted to the side of a building shall be:
 - (i) placed so that they are not visible from a public street or surrounding area, or
 - (ii) architecturally screened so as to minimize the impact on the surrounding land units and from the public streets;
- (c) Satellite dish antenna systems that are mounted on the roof of a building shall be:
 - (i) set back as far as practically possible from the edge of the building, and
 - (ii) architecturally screened so as to minimize the impact on the surrounding land units and from the public streets;
- (d) The colour of the satellite dish antenna systems must be a single, non-gloss colour of cream, off-white, beige, dark green, black or grey.

CHAPTER 14: Subdivision, consolidation, departures, consent uses

14.1 SUBDIVISION OF LAND

14.1.1 Subdivision applications

A Council may grant or refuse an application for the subdivision of land in terms of section 25(1) of the Ordinance, subject to the conditions applicable to a subdivisional area, as well as an application for the subdivision of land involving no change in zoning.

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

14.1.2 Minimum subdivision size

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.

14.1.3 Subdivision permitting attached dwelling units

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) permit access to such land units or dwelling units for the purposes of maintaining, repairing, renewing or altering any wall, roof, pipe, gutter, wiring or any other structure, and
- (c) not make any alterations to, or demolish any part of the buildings erected on such land units, including boundary walls and fences, or change the exterior colour scheme or materials of such buildings, without the written consent of the Council.

14.1.4 Utility services

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, and
 - (b) installations such as mini-substations, meter kiosks and service pillars to be installed thereon,
- if considered necessary by the Council, in such manner and position as may from time to time be reasonably required, and must allow right of access to the land unit at any reasonable time for the purpose of constructing, removing or inspecting any works connected with the above.

14.1.5 Bank stability

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

- (a) receive such material or permit such excavation on the land unit as may be required to allow the use of the full width of an abutting street and provide a safe and proper slope to its bank necessitated by differences between the level of the street as finally constructed and the level of the land unit, or
- (b) alternatively the owner may elect to build retaining walls at the satisfaction of, and within a period to be determined by, the Council.

14.1.6 Subdivision not confirmed

The Council may permit a building or structure to be erected on a land unit forming part of a subdivision that has not been confirmed.

14.2 CONSOLIDATION OF LAND

14.2.1 Application of land use provisions to consolidated land units

When two or more individual land units are consolidated, the boundaries of the consolidated land unit shall for the purposes of the administration of 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 in respect of those former land units, but shall apply to the consolidated land unit in accordance with these Regulations. Where two or more individual land units are combined to form a consolidated land unit, and the Council receives a pre-application enquiry or building plan application, which would, in its opinion:

- (i) substantially alter the character of the area, with negative consequences, as a direct result of the size of the consolidated land unit, and
- (ii) include a larger surface area of building, larger bulk of structures, or reduction of space between built elements, than would have been possible prior to consolidation due to the building lines, floor space or coverage provisions that formerly applied to the individual land units in terms of these Regulations,

The Council may impose additional land use provisions.

The additional land use provisions referred to above may:

- (i) relate to the bulk, spacing and position of buildings on the consolidated land unit, and
- (ii) be more restrictive than the land use provisions that would normally apply to the consolidated land unit in terms of these Regulations, but
- (iii) not be more restrictive than the land use provisions which applied to the former individual land units, prior to consolidation, unless the land is rezoned.

14.3 DEPARTURES

A Council, may, in terms of Sections 15(1)(b) and 15(5) of the Ordinance, respectively grant or refuse an application for a departure, or determine an extended period, after which such departure shall lapse; provided that, where the Council authorises the utilisation of land on a temporary basis as contemplated by Section 15(1)(a)(ii), such concession shall be granted for a period of at most five years, with the exception of a departure for which a permit is required in terms of Section 6B of Act 88 of 1967, in which case the concession may be granted for such number of years as is related to the expected lifetime of the mine concerned.

14.4 APPLICATIONS FOR CONSENT USES

Subject to the provisions of regulation 14.4.1 of these Regulations, the Council may, where application is made to it for its consent of the erection or utilisation of a building in a zone in which a building of the type proposed may be erected and utilised only with the Council's special consent, grant or refuse its consent, and shall in granting its consent be entitled to impose such restrictive conditions as it may deem fit, governing the erection or utilisation of such building.

In the consideration of such application, consideration shall be given to the question whether the use for which the building is intended or designed, or if the proposed building is likely to be detrimental to the amenity of the neighbourhood or have negative effects owing to the emission of smoke, fumes, dust, noise or smells.

14.4.1 Advertisement of intended application for consent use

Any person intending to make application to the Council for its consent to the erection or utilisation of a building or to the utilisation of land, whether wholly or partly, for any purposes requiring the Council's special consent, shall, if the Council is of the opinion that any landowner may have an interest in the matter, first advertise the application concerned.

The Council shall take into consideration any objections received within the period referred to in the advertisement and shall notify the applicant and the persons, if any, from whom objections were received, of its decision.

Any decision of the Council given in terms of this paragraph shall be via special resolution of the Council as defined in the Municipal Ordinance, 1974 (Ordinance 20 of 1974), or the Divisional Councils Ordinance, 1976 (Ordinance 18 of 1976).

14.4.2 Conditions applicable to consent use uses

Consent use, as listed in column 3 of Table B, shall be subject to the following conditions:

- (i) Any consent use in a particular zone, which is a primary use in any other zone, shall be subject to the same conditions applicable to the primary use in the other zone, unless Special Use restrictions apply in respect thereof;
- (ii) Any consent use in a particular zone, which is not a primary use in another zone, shall be subject to the same conditions as the primary use in the zone in which it is a consent use, unless Special Use restrictions apply in respect thereof;
- (iii) The Council may, in both of the above-mentioned cases lay down other conditions with regard to any specific land unit.

CHAPTER 15: Interpretation and definitions

INTERPRETATION

15.1 Rules for interpretation:

The following rules of interpretation shall apply:

- (a) In these Regulations, in the register, in any note on the zoning map and in any condition imposed in terms of these Regulations, the words and expressions shall have the meanings assigned to them in accordance with the definitions contained in Chapter 6, except where a contrary interpretation is clear from the context. Interpretation of words not defined in Chapter 6 will have the meanings assigned to them in the "New Shorter Oxford English Dictionary" published by Oxford University Press, except where a contrary interpretation is clear from the context;
- (b) Headings contained in these Regulations shall be used for reference purposes only, and shall not be construed to govern, limit or modify the meaning or intent of any provision of the zoning scheme;
- (c) The masculine gender includes the feminine and neuter, and vice versa, and the singular includes the plural, unless the context indicates otherwise;
- (d) Whenever reference is made to a law or to regulations, the reference applies to all substitutions, amendments and additions of that law, ordinance or by-law or those regulations;
- (e) Whenever reference is made to the use of a building, the reference applies also to the erection of a building, to the use of part of a building and to the use of a land unit, whether a building is erected on the land unit or not;
- (f) It is important to note that the terms "must", "shall" and "may not" are mandatory, and the term "may" when used in the positive is not mandatory, unless the context clearly indicates otherwise;
- (g) The Council's interpretation of the text shall prevail unless the contrary is proven.

15.2 Methods of measuring distances and levels

The following provisions apply with regard to the method of measuring distances and levels:

- (a) Where reference is made or implied to the distance between boundaries or between a building and a boundary, this distance shall be measured in the following manner:
 - (i) The boundary or boundaries and all points of the building shall be projected onto a horizontal plane, and all measures shall be made in such a plane;
 - (ii) The distance between a point on a building and a boundary shall be measured at right angles to the boundary;
- (b) Where reference is made to a portion of a boundary "opposite" a building, such portion shall be defined by drawing lines in a manner described in (a) from points on such building, at right angles to such boundary;
- (c) Where reference is made to a grade-line, or to the level of the ground or of a roof, parapet or other thing, such level shall be calculated in accordance with recognised geometric principles. In any case where the levels involved are so irregular that calculation in accordance with these principles is impractical or leads to a result that is not in accordance with the intent of the Zoning Scheme, the Council shall determine the level.

15.3 Interpretation of boundaries

Where uncertainty exists as to the boundaries of use zones, the following rules apply in the order listed:

- (a) Boundaries shown as following or approximately following any public street or road shall be construed as following the cadastral street boundary;
- (b) Boundaries shown as following or approximately following any land unit boundary shall be construed as following such boundary;
- (c) Boundaries shown as following or approximately following natural features shall be construed as following such features;
- (d) In the event of further uncertainty as to the boundaries of a use zone, the Council shall make a determination.

15.4 Interpretation of categories of use and zoning

The Council shall determine the category of use or zoning, and its decision shall be final unless the contrary is proven, where:

- (a) there is uncertainty or dispute about zoning categories;
- (b) there is conflict between the provisions of a zoning map, these Regulations or the register, or
- (c) there is uncertainty or dispute relating to the zoning of land.

ANNEXURES

ANNEXURE A: SPECIFIC OVERLAY ZONES

1. General Policy Statement:

The following general policies and principles shall apply to land affected by an overlay zone unless the policy and principles are subordinate to an approved spatial development framework or spatial development plan:

- (i) A range of overlay zones can be used to increase flexibility and provide opportunities for development in response to special circumstances or local conditions. Once an overlay zone is adopted for a particular area, it shall apply in addition to any base zone applicable in that area. An overlay zone provides the Council with a mechanism whereby directives, land use parameters and design parameters may be established for land, and which will apply over and above the existing zoning or zonings applicable to the land;
- (ii) In applying the overlay zones, the Council must bear in mind the objectives of these Regulations and of any applicable integrated development plan. The techniques can be used to generate appropriate responses to local or site specific issues, but should be used responsibly;
- (iii) Before an overlay zone is applied to land Council must follow a transparent process, whether by means of forward planning initiatives, rezoning procedures or decisions in terms of these Regulations. It should entail a process of co-operation between Council, the community and land owners.

2. Adoption, Replacement or Amendment of Overlay Zones

- (i) Overlay zones, which provide for development directives as contained in the Overlay Zone Annexures, may be adopted, replaced or amended by following the rezoning procedures stipulated in Planning Law;
- (ii) The Council may grant departures from the development rules or restrictions or provisions of any overlay zone by following the departure procedures stipulated in Planning Law;
- (iii) Council may adopt an area as an overlay zone and:
 - (a) must adopt such area as an overlay zone on the zoning map;
 - (b) must record such adoption in an annexure together with the cross reference to any design guidelines approved for the designated area;
 - (c) must record the land use provisions for every overlay zone area in an annexure to this regulations, and may add or omit to this assignment when the procedures as explained in Annexure A has been followed.

3. Identification and Numbering of Overlay Zones

- (i) The Council shall give a distinctive name and number for each overlay zone and any subzone when adopting such overlay zone or sub-zone;
- (ii) The Council shall indicate the area of an overlay zone on the zoning map, and:
 - a) shall record the existence of an overlay in the annexure to this regulation, with reference to where any detailed provisions of the overlay zone may be found;
 - b) may include any detailed provisions of the overlay zone as an annexure to this regulation, or

- c) may record the detailed provisions of the overlay zone in a separate document with a cross reference to that document in the annexure concerned.

4. Status of Overlay Zones

- (i) An overlay zone does not change the underlying zoning of the properties to which it relates, but may vary the development rules relating to these properties;
- (ii) The development rules of an overlay zone may be more restrictive or more permissive than the development rules applicable to the underlying zoning of the land concerned as recorded in this regulation;
- (iii) If the provisions of an overlay zone are different to, or in conflict with, the provisions of a base zone, the more restrictive provisions shall apply, unless stated otherwise in the overlay zone concerned;
- (iv) The provisions of an overlay zone do not in any way detract from any obligations in terms of national and provincial legislation;
- (v) The provisions of more than one overlay zone may apply to a land unit or area.

Annexure A.1: Heritage Area Overlay Zone (HAO)

Objective:

The objective of the heritage area overlay zone is to guide development in order to protect and enhance the character of an area which has special historical, heritage, cultural or architectural value. In addition, this zone creates the mechanism whereby heritage areas may be protected in compliance with the requirements of Section 37(1) of the Heritage Resources Act.

1. Overlay zone:

The provisions of this overlay zone apply in addition to the provisions which apply to the base zone of the land.

1.1 Land use provisions

The following land use provisions apply to this zone:

(a) The Council's approval

The Council's prior written approval is required for any one or more of the following activities within this overlay zone:

- (i) the demolition of a building or structure or part thereof, other than an internal wall or partition;
- (ii) the erection of, or alterations to, a building or structure other than an internal wall or partition;
- (iii) the erection of a sign, or
- (iv) the removal of a mature tree or a mature hedgerow that can be preserved.

(b) Factors which the Council must consider before granting approval

- (i) The Council shall not grant approval in terms of 1.2(a) above if in its opinion the proposed action would be potentially detrimental to the historical or architectural character of a historic conservation area;
- (ii) Before granting its approval, the Council shall give consideration to the principles contained in Annexure A as well as the general planning and development principles referred to.

1.2 Criteria for identification of a heritage area

The following criteria shall apply to the identification of a heritage area:

- (a) the history of settlement in the area;
- (b) the conservation worthiness, architectural excellence, cultural value, history and age of buildings, urban spaces or structures in the area, and
- (c) the aesthetic value of the landscape, streetscape or townscape of the area.

1.3 Grading of buildings, structures or spaces

Within a heritage area overlay zone the Council may grade a structure or space according to its relative conservation worthiness, in terms of the following criteria:

- (a) Grade 1 shall be considered to have qualities so exceptional that they are of special national significance and are proclaimed national monuments or have the potential to be proclaimed a national heritage resource, or which the Council regards as:
- of great architectural, historic or cultural significance, or
 - rare or outstanding examples of their period in history;

- (b) Grade 2 shall be considered to have special qualities which make them significant in the province or region, or which the Council considers to have a good degree of conservation worthiness because:
 - of good architectural, historical or cultural significance;
 - they are landmarks for historical or aesthetic reasons, or
 - they are good examples of their period in history;
- (c) Grade 3 shall include other heritage resources which in the Council's opinion are worthy of conservation and which comply with the assessment criteria set out in Section 3(3) of the Heritage Resources Act, or which the Council considers to have a high value in the greater scheme of things and are regarded as:
 - of some architectural, historical or cultural significance, and
 - contributing to the character of the area.

1.4 Principles for the control and management of development

The Council's decisions relating to land use or development in this zone shall take into account the following principles for the control and management of development:

- (a) the preservation and restoration of Grade 1 buildings shall be given high priority;
- (b) the preservation, restoration and adaptive re-use of Grade 2 buildings shall be encouraged;
- (c) the maintenance of the existing building form or envelope of Grade 3 buildings shall be encouraged;
- (d) new buildings and existing buildings should be in keeping with the character and heritage of the area without the form, proportion or materials of the proposed development necessarily being limited, and;
- (e) The Council shall, when applying the land use provisions of this zone, endeavour not to diminish the reasonable development potential of a land unit as permitted in terms of the base use zone, while still responding to the objective of this zone.

1.5 Conservation and design guidelines

The Council may prepare specific guidelines for conservation, design and development within a heritage area overlay zone and shall take such guidelines into consideration before granting permission in terms of Annexure A. Different areas may be subject to different conservation and design guidelines, which may include, but is not limited to, the following:

- (a) architectural form and specifications;
- (b) urban design;
- (c) vistas, and
- (d) streetscape.

Annexure A.2: Environmental Protection Overlay Zone (EPO)

Objective:

The objective of this zone is to protect the special natural and environmental characteristics of an area, to encourage a sensitive form of development for the benefit of the local and general population, including tourists, and to promote sustainable development.

2. General:

(a) Overlay zone

- (i) The provisions of this overlay zone are in addition to those provisions applying to the base zone of the relevant land, and
- (ii) The provisions of this zone are of a general nature and may be interpreted by the Council with some flexibility in its application to specific sites, provided that the objective of this zone is respected.

(b) Liability

Any person undertaking development in this zone does so at their own risk, and the Council accepts no liability for flood damage, erosion damage, landslide damage or other damage that may occur on a land unit.

(c) Application of these Regulations

- (i) The Council may, at its discretion, employ one of the following methods of development management in an environmental protection overlay zone: the Council may do so in terms of an approved environmental management plan or in terms of the provisions as specified in these Regulations for a specific sub-zone;
- (ii) The provisions of an approved environmental management plan shall apply as the overlay zone provisions in areas where the Council has decided to employ such provisions for the purpose of development management;
- (iii) In an area where there is no approved environmental management plan, or where such plan does not contain provisions for development management, the Council may apply the specific provisions

stipulated in this overlay zone that relate to the environment or sub-zone of the area concerned, including, but not limited to the following:

- a hillside area
- a river, wetland or floodway
- a coastline
- a fire management area, or
- another special environmental area.

(d) **Site development plan**

The Council may require a site development plan to be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for all development in the environmental protection overlay zone.

2.1 Hillside area provisions:

In the absence of an approved environmental management plan, the Council may apply the following provisions to land situated on a hillside or mountainous area:

(a) **Grading and earthworks**

- (i) Grading of any land unit shall conform to the following principles, based on the natural slope of the land, unless the Council grants its prior written approval to deviate from these principles:
- On a slope of less than 1 in 5, any grading should respond to the natural character of the land form, and techniques such as custom foundations, split level designs and stacking of built form are expected to reduce the need for large platforms;
 - On a slope of between 1 in 5 and 1 in 4, limited grading may occur, but major topographical features shall retain their natural forms, and special hillside or mountainous architectural and design techniques must be used to ensure that structures fit in with the natural land form;
 - On a slope steeper than 1 in 4, development and limited grading may only occur if it can clearly be demonstrated to the Council's satisfaction that adverse environmental, aesthetic and safety impacts will be avoided. Structures shall blend in with the natural environment through their shape, material and colour, and roadways shall follow natural contours wherever possible;
- (ii) All graded areas shall be protected from wind and water erosion through slope stabilisation methods acceptable to the Council, such as planting, walls or netting. The Council may require submission of an erosion control plan, certified by a registered professional engineer;
- (iii) Slopes created by grading of land shall not exceed 1 in 2 unless a soils report and stabilisation report is submitted at the satisfaction of the Council;
- (iv) No graded slope shall exceed 10m in height between terraces, provided that the Council may permit a larger height where the slope will result in a natural appearance and will not, in the Council's opinion, create geological or erosion hazards.

(b) **Water drainage**

- (i) If required by the Council, on-site water catchment basins, siltation basins and water energy absorbing devices shall be provided as a means to prevent erosion and to provide for groundwater rejuvenation;
- (ii) Natural drainage courses shall be protected from grading activity;
- (iii) Where drainage ditches are required, they should wherever possible incorporate natural plant materials and local rock;
- (iv) The maximum average coverage of a land unit by impervious surfaces shall not exceed 40% of the gross erf area.

(c) **Vegetation**

- (i) Indigenous vegetation and mature trees shall be preserved wherever possible and incorporated into the design of buildings or land uses on the land unit;
- (ii) Exposed slopes and graded areas shall, where possible, be landscaped with ground cover, shrubs and trees.

(d) Building design and placement

- (i) Buildings shall be designed so as to blend into the terrain, to be compatible with the natural surrounds of the area, and shall not impinge on the natural environment;
- (ii) Exterior finishes shall blend in with the natural surroundings through the use of earth tones and the avoidance of reflective materials and finishes;
- (iii) Buildings shall be sited in a manner that will:
 - preserve or enhance vistas, particularly those in view from public places;
 - preserve visually significant rock outcrops, natural water features, indigenous plant communities and areas of visual or cultural-historical significance, and
 - respond sympathetically to existing views from adjoining buildings and land units;
- (iv) The highest point of any building shall not project above a ridgeline when viewed from the boundary of the land unit, unless approved by the Council;
- (v) Where a retaining wall faces a public street, the wall shall be clad with aesthetically pleasing material such as the mimicking of natural rock faces, or plant material.

2.2 Floodway area provisions

In the absence of an approved environmental management plan, the Council may apply the following provisions to land situated in, or adjacent to, a river, wetland or floodway:

- (a) All encroachments into floodways, including fill, new construction, substantial improvements and other development, are prohibited, without the prior written approval of the Council;
- (b) No natural watercourse shall be relocated so as to change its position without the prior written approval of the Council;
- (c) No development which in the Council's opinion might adversely affect the water carrying capacity of any floodway, may be undertaken without the prior written approval of the Council;
- (d) The Council may identify areas of special flood risk or erosion risk related to floods, and may control or prohibit development in such areas. This may include special provisions relating to the area defined by the 1 in 50 year flood line and the area falling between the 1 in 50 year flood line and the 1 in 100 year flood line;
- (e) Any new building, and substantial improvement of an existing building, shall have the lowest floor elevated to a level above the base flood level.

2.3 Coastal edge provisions

In the absence of an approved environmental management plan or any other relevant by-laws, the Council may apply the following provisions to land that are situated adjacent to the high water mark, or adjacent to public open space which is adjacent to the high water mark:

- (a) No access for vehicles or boats shall be permitted to the beach or coastline across a side or rear boundary;
- (b) No footpath or pedestrian access to the beach or coastline shall be permitted without the prior written approval of the Council;
- (c) Where the Council grants its approval in terms of (b) above, it may impose conditions in respect of the location, demarcation and construction materials for such footpath or access, together with conditions relating to the conservation of vegetation and stabilization of sand dunes;
- (d) A footpath or access, which has not been authorized by the Council, shall be closed off and vegetation restored by the owner at the satisfaction of the Council on written demand, failing which the Council may undertake the necessary work and recover the costs reasonably incurred, from the owner;
- (e) The owner or occupant of a land unit shall not destabilize, destroy or harm sensitive natural features of the coastal zone on that land unit, such as frontal dunes, beaches, primary vegetation, wetlands, estuaries, or stream banks, without the prior written approval of the Council. If the Council grants its approval, it shall specify requirements to minimize damage to the environment;
- (f) If, in the opinion of the Council, a dune or portion of a dune within a land unit poses a hazard due to its instability or threat of instability, the Council may require the owner of that land unit to undertake stabilization measures to the Council's satisfaction.

2.4 Fire management area provisions

The Council may stipulate special fire management provisions for an area designated as a fire management area in terms of this overlay zone.

2.5 Other special environmental features

The Council may stipulate additional provisions to guide development in an area which is subject to the provisions of an environmental protection zone and which contains special environmental features not covered by the above sections.

Annexure A. 3: Special Management Area Overlay Zone (SMAO)

Objective:

The object of the special management area overlay zone is to provide an opportunity for special management provisions, in particular in agricultural and rural areas, and to accommodate good design or innovative ideas under controlled circumstances in order not to create harmful precedents. The method is supported by the placing of a contractual obligation on land owners to whom additional land use rights have been granted.

3. Overlay zone

The provisions of this overlay zone are in addition to those provisions which apply to the base zone of the relevant land, and

- (a) may be more or less restrictive than the provisions applying to the base zone of the land, and
- (b) if the provisions of a special management area overlay zone are in conflict with the provisions of the base zone, the more restrictive conditions apply.

3.1 Designation

Special management areas may include important landscapes, environmental areas or cultural areas, such as the following but are not limited to:

- (a) agricultural areas showing certain patterns of development and landscapes, such as wine farms with traditional vineyard nodes;
- (b) scenic areas which have a special value as tourist attractions due to the pattern of the landscape or the character of settlements in that landscape, and
- (c) farming areas containing considerable flora and fauna.

3.2 Land use provisions

The land use provisions contained in the special management area overlay zone may vary between areas and may include, but are not limited to, the following matters:

- (a) provisions to encourage required types of land use and levels of conservation, including the following:
 - (i) voluntary reserves, where land contains or is suitable for, important eco-systems and habitats, and where owners co-operate to retain the natural character of such reserves;
 - (ii) management agreement reserves, where land contains areas of rare and threatened habitat and where development rights are restricted, and
 - (iii) contractual reserves, where land units are sufficiently large to be self contained ecosystems, and development rights are restricted but conservation and appropriate tourist related uses are encouraged;
- (b) provisions to protect and encourage a certain pattern and type of agriculture, and
- (c) provisions to protect and encourage a certain pattern and type of settlement.

The Council may place a contractual obligation on a land owner, to whom additional land use rights have been granted, to deal with the following matters:

- (a) implementation of an environmental management system to ensure that land use and resources are managed in a manner that promote environmental sustainability and biodiversity;
- (b) implementation of a trust fund to ensure that the necessary financial resources are available for effective long term management of the area;
- (c) protection or improvement of the aesthetic quality of the area, and
- (d) provisions for environmental auditing, monitoring and corrective action.

Annexure A. 4: Bioregional Planning Overlay Zone (BRPO)

General Policy Statement

The planning and environmental management approach known as bioregional planning incorporates a process and set of principles to promote biodiversity and sustainable development. The aim of this approach is to facilitate a balanced integration of conservation and development interests, and in particular to support a programme of biosphere reserves throughout the Cape Floral Kingdom, which is internationally recognised and is the smallest of the six floral kingdoms of the world. The Cape Floral Kingdom is characterised by its exceptional richness and diversity, and requires special treatment because of its relatively small geographic area and the development pressures being exerted in this area.

The Provincial Government of the Western Cape is actively promoting the biosphere reserve programme and the bioregional planning process. Various mechanisms are available to support this process, such as integrated development plans and these Regulations which include a range of base zones to help manage sustainable development and conservation. An additional mechanism is the overlay zone which is an enabling mechanism that permits the Council to implement area specific requirements in support of the bioregional planning approach.

Objective

The objective of the bioregional planning overlay zone is to provide a mechanism to support bioregional planning, biodiversity and sustainable development. The overlay zone provides the Council with the opportunity to determine land use provisions that respond to specific issues and characteristics of different bioregions, including core, buffer and transition areas.

4. Overlay zone

The provisions of this overlay zone are additional to those provisions which apply to the base zone of the relevant land, and

- (a) may be more restrictive or less restrictive than the provisions applying to the base zone of the land, and
- (b) if the provisions of a bioregional planning overlay zone are in conflict with the provisions of the base zone, the more restrictive conditions apply.

4.1 Land use provisions

The bioregional planning overlay zone may be further divided into sub-zones in accordance with established bioregional planning principles, including:

- (a) core areas;
- (b) buffer areas, and
- (c) transition areas.

The land use provisions contained in the bioregional planning overlay zone may vary between different bioregions and different sub-zones and may include, but are not limited to, provisions to:

- (a) conserve viable natural ecosystems and biodiversity;
- (b) promote good environmental management and sustainable land use;
- (c) ensure that ecological corridors remain open to support and enhance biodiversity;
- (d) promote outdoor recreation and environmental education;
- (e) encourage sustainable harvesting of natural resources;
- (f) encourage conservation and nature-related economic development;
- (g) create effective buffers between core and transition areas;
- (h) provide minimum subdivision sizes to maintain ecosystems of sufficient size;
- (i) restrict inappropriate consent or secondary uses;
- (j) promote appropriate architectural, urban design and place-making principles, and
- (k) promote other bioregional planning principles.

Annexure A. 5: Urban Edge Overlay Zone (UEO)

General Policy Statement:

The following general policies and principles shall apply in the urban edge overlay zone:

- (i) The urban edge overlay zone is designed to assist the Council to manage development along the urban edge. The urban edge refers to the transition in land use and socio-economic characteristics, which distinguish between urban and rural areas.
- (ii) The urban edge is significant for the following reasons;
 - it serves as a gateway to urban areas, and accentuates the quality of rural landscapes;
 - it integrates urban open space systems with the rural hinterland;
 - it serves as an interface between multiple use urban areas and ecologically sensitive natural areas, whether these are conservation or agricultural areas;

- it provides for the protection of resources vital to the functioning of urban areas, such as recreational, agricultural, infrastructural and mineral resources;
 - it provides amenity spaces around urban areas, and
 - it provides landscapes for the conservation of certain historical precincts and serves as a significant visual resource;
- (iii) In pursuit of sustainable development, the establishment of an urban edge overlay zone provides the Council with an opportunity to:
- contain urban sprawl;
 - protect significant and sensitive environments and resources;
 - re-orientate growth expectations;
 - densify built environments in pursuit of efficiency;
 - restructure growth patterns, and
 - rationalise service delivery areas;
- (iv) The establishment of the urban edge overlay zone provides the Council with additional land use provisions to pursue the abovementioned principles.

Objective

The objective of the urban edge overlay zone is to guide development along the urban edge area in order to achieve a sensitive transition between urban and rural environments, to contain urban sprawl and to protect vulnerable rural areas adjacent to urban development.

5. Overlay zone

The provisions of this overlay zone are additional to the provisions applying to the base zone or zones of the relevant land.

5.1 Designation of the urban edge overlay zone

The urban edge overlay zone shall comprise the following components:

- (a) a demarcated line, being the urban edge, that defines the outer limits of urban development over a period of time, and
- (b) management zones, on either one or both sides of the urban edge, for which land use provisions are stipulated to direct and control the use of land.

5.2 Determination of the urban edge

The Council shall consider, but is not limited to, the following factors, when demarcating the urban edge:

- (a) the physical environment;
- (b) the biophysical and ecological environment;
- (c) river and wetland systems;
- (d) infrastructure location and capacity;
- (e) land use and related patterns;
- (f) demographic and socio-economic profiles and trends;
- (g) the legal, land use planning and land ownership situation;
- (h) the cultural and historic environment, and
- (i) visual resource analysis.

5.3 Determination of management zones

The Council shall, without being limited to, determine the following management zones:

(a) Urban transfer zone

- (i) The urban transfer zone must demarcate an area within the urban edge adjacent to existing or planned urban development and associated facilities;
- (ii) The Council may, when an urban transfer zone is demarcated, determine the land use provisions applicable to an urban transfer zone so that it may be more restrictive or less restrictive than the provisions of the base zone;
- (iii) The land use provisions applicable to an urban transfer zone may, without being limited to, include measures to:
 - reduce density, fire risk and the visual impact of development, and
 - protect natural vegetation, areas of cultural or environmental interest and ecological corridors.

(b) Non-urban zone

- (i) The non-urban zone must demarcate an area outside of the urban edge;
- (ii) The Council may, when a non-urban zone being demarcated, determine the land use provisions applicable to the non-urban zone that can be more or less restrictive than the provisions of the base zone;
- (iii) The land use provisions applicable to a non-urban zone may, without being limited to, include measure to:
 - reduce density, fire risk and the visual impact of development, and
 - protect natural vegetation, areas of cultural or environmental interest and ecological corridors.

- (c) Separate management provisions may be determined for:
- an urban transition sector;
 - a non-urban sector, and
 - Different areas along the urban edge in either the urban transition sector or non-urban sector.

5.4 Land use provisions

The Council may request an applicant to submit a site development plan, to its satisfaction, in terms of paragraph p12.6 for all new development within the urban edge overlay zone.

Annexure A. 6: Scenic Route Overlay Zone (SDO)

General Policy Statement

The visual amenity of the Western Cape 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 the recreational potential of the province. It is therefore important that development, in particular along tourist routes and main transport routes, be managed to prevent development that may detract from the natural beauty of the landscape or from the cultural significance of the built environment. This zone is therefore directed at protecting and maintaining our heritage, while at the same time allowing reasonable development to occur. The scenic route overlay zone should therefore ensure that new development is developed in a sensitive manner so that important views from scenic routes are not impaired.

Objective

The objective of the scenic route overlay zone is to conserve the scenic resources adjacent to important tourist and transport routes and to establish a sustainable balance between protection and development.

6. Overlay zone

The provisions of this overlay zone are in addition to the provisions applying to the base zone of the relevant land.

6.1 Designation of a scenic route

The Council may designate a public street or road or portion of a public street or road as a scenic route and;

- (a) shall designate the scenic route corridor associated with the scenic drive;
- (b) may amend the borders of the scenic route corridor after a scenic route corridor study has been done to incorporate other areas with an important visual quality or omit areas that are not important for the visual quality of the scenic route.

6.2 Land use provisions

The Council may apply the following land use provisions on land in the scenic route corridor:

(a) Site development plan

- (i) The Council may require that a site development plan be submitted to its satisfaction in terms of paragraph 12.6 for consideration and approval;
- (ii) In addition to the standard requirements, the site development plan should identify the following on the site development plan without being limited thereto:
 - the nature of the scenic amenity of the land;
 - the particular views that need to be preserved and enhanced, and
 - the location, nature and form of the development, and
 - indicate compliance with the provisions of (b) and (g) hereunder.

(b) Building placement

The following principles apply to the placement of buildings:

- (i) Buildings and structures shall be sited so as to limit tree removal, earthworks and alteration of the natural topography and land forms;
- (ii) Buildings shall be designed to blend in with the natural setting, or if applicable, the cultural setting;
- (iii) Buildings shall be located to retain existing panoramic and scenic views as seen from the scenic route.

(c) Building height

- (i) On the down-slope side of a scenic route, no portion of a building or structure shall project to a height above the level of the footway in the public street, unless the Council grants its approval on the basis that:
 - exceptional circumstances exist which directly affect the land, building or use concerned,
 - the building design is of a unique character or landmark as seen from the scenic route, or
 - circumstances exist which make it impossible to erect a building on the land unit;

- (ii) On the up-slope side of a scenic route, 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 Council, when viewed from a point 1m above the centre-line of the scenic route at a position or positions determined by the Council;
 - (iii) Building heights must, in the Council's opinion, be compatible with existing development, and must avoid creating sharp contrasts with neighbouring structures or with the landscape;
 - (iv) All plumbing, rooftop equipment, air conditioning units, elevator shafts, and other mechanical equipment shall be screened from view from a scenic route.
- (d) **Buffer areas**
- (i) Buffer areas shall be provided along any street boundary which abuts a scenic route and the width of the buffer areas shall not be less than:
 - 5m in urban areas;
 - 10m in suburban areas, and
 - 30m in rural areas, and
 the Council shall determine which is an urban, a suburban or a rural area;
 - (ii) Buildings and parking shall not be permitted within the buffer area;
 - (iii) Any portion of fence or wall which exceeds 1,2m in height shall be constructed in conjunction with the principle of open work which allows visual permeability to the Council's satisfaction;
 - (iv) Berms and soft landscaping may be used to provide privacy and screening without adverse affect on views and scenic amenity of the scenic route.
- (e) **Parking and loading**
- (i) For land uses requiring large amounts of parking, the Council 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;
 - (ii) Loading bays, refuse rooms and unsightly accessory equipment shall be located in such a manner as to be screened from view from a scenic route;
 - (iii) All surface parking areas visible from a scenic route shall include at least one tree for every six parking bays, and such trees shall be located so as to help screen parked vehicles.
- (f) **Landscaping**
- (i) 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;
 - (ii) Significant natural features shall be preserved and the development on a land unit shall respect ridgelines, gullies, streams, wetlands, rock outcrops, endangered species and trees worthy of conservation;
 - (iii) 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 Council's satisfaction.
- (g) **Exterior lighting**
- (i) All exterior lighting shall be located and controlled so as to avoid direct illumination, glare or reflection onto any adjoining land unit or scenic route;
 - (ii) 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 as approved by the Council.
- (h) **Earthworks and grading**
- (i) Grading shall be permitted only to the extent necessary to construct buildings and access roads, and shall not adversely affect views from a scenic route;
 - (ii) Grading slopes shall be rounded to blend in with the existing topography, to fit in with the natural contours of the land, and to establish a transition between constructed and existing slopes;
 - (iii) The natural surface drainage system shall be maintained;
 - (iv) Cut and fill surfaces shall be stabilised by the planting of low maintenance indigenous or locally appropriate ground cover and shrubs.

6.3 Alternative land use provisions

As an alternative for paragraph 6.2, the Council may formulate and apply special land use provisions for specific scenic route corridors or portions of the corridors.

Annexure A. 7:	Local Area Overlay Zone (LAO)
-----------------------	--------------------------------------

General Policy Statement

- (i) Although it is one of the purposes of the zoning scheme to introduce equity into the system of land use control, it is also necessary to recognize the diversity which characterizes our society, as well as the diversity of areas and communities it has to accommodate. It should therefore also be recognized that different communities may have different needs, and that local area identities add to the diversity and richness of the urban and social fabric. The local area overlay zone is provided as a mechanism to determine specific local land use provisions to reflect local circumstances;
- (ii) It is important to note that this zone does not only serve to provide a mechanism whereby more restrictive development control may be exercised. It also creates the opportunity whereby development management parameters may be relaxed in order to promote development and to address socio-economic needs. It may be utilized as a tool to facilitate the implementation of local economic development and urban renewal;
- (iii) Public participation and consultation is an important component in establishing a local area overlay zone, whether the initiative to establish the local area overlay zone comes from the community or the Council.

Objective

The objective of the local area overlay zone is to provide the opportunity for communities to determine specific local land use 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 Council with the opportunity to determine specific local land use provisions to encourage development in support of the local economy.

7. Overlay zone

The provisions of this overlay zone are in addition to those provisions which apply to the base zone of the relevant land, and

- (a) may be more or less restrictive than the provisions applying to the base zone of the land, and
- (b) if the provisions of a local area overlay zone are in conflict with the provisions of the base zone, the more restrictive conditions apply.

7.2 Land Use provisions

The land use provisions 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 Council'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) policy guidelines and requirements for the approval of consent uses and conditions to be imposed by the Council, and
- (i) limitations and design guidelines for outdoor advertisements within a local area.

Annexure A. 8: Special Planning Area Overlay Zone (SPA0)

Objective

The objective of this zone is to provide a mechanism to manage large or strategic projects, and to facilitate agreement about future development, floor space and land use without detailed planning required at the outset. A phased process of planning and approval is instituted, whereby appropriate levels of detail are approved subject to conditions, and through which the project may be managed until there is confirmation of formal land use provisions applicable to particular land units, in terms of the Zoning Scheme Regulations. The special planning area overlay zone creates a framework for planning and development that is action-oriented, strategic and capable of being updated periodically as circumstances warrant. It does

not aim to create a blueprint plan, but to provide a flexible plan, which within prescribed limits, can accommodate emerging needs, respond to market demand, provide the basis for delegation of decisions, and provide the basis for approval of detailed development plans.

8. Designation of a special planning area overlay zone

Subject to the provisions of Annexure A, the Council may designate an area to be a special planning area overlay zone and shall record the designation in an annexure.

8.1 Land use provisions

Land zoned as a special planning area shall be subject to the package of plans approach for the purpose of development management. The Council may require any or all of the following six components of the package of plans approach to be submitted, for its approval, by an owner or developer of land within the special planning area, and may refuse clearance for transfer of land or building plan approval until the required package of plans has been approved.

8.2 Package of plans

The package of plans consists of the following six components that are listed in a hierarchy from higher order to lower order plans.

(a) A contextual framework

The contextual framework lays down broad policy for the special planning area and the surrounding area. It may include principles or heads of agreement summarising the general obligations of the Council and the developer in relation to the special planning area. The contextual framework may be prepared by the Council, or by a land owner or development agency under the supervision of the Council;

(b) A development framework

The development framework shall identify overall policy, broad goals and principles for development within the special planning area as a whole. The development framework shall identify the range of uses, the general spatial distribution of uses and the densities proposed. Major linkages and any limits to development within the special planning area, including but not limited to density and maximum floor space, should be specified;

(c) Precinct plans

Precinct plans apply to areas within the development framework that have common features or functional relationships. There may be several precinct plans that make up the area of the special planning area. While still providing a measure of flexibility, a precinct plan describes in more detail the objectives for a particular precinct, as well as principles for urban design, land use, movement and strategic implementation;

(d) Site development plans

Site development plans depict more detailed design and development parameters for individual land units or groups of land units. These parameters may include, but are not limited to, details relating to land use, floor factor, building lines, height and parking requirements as well as details relating to the position and appearance of buildings, open spaces and movement systems;

(e) Subdivision plans

Subdivision plans, if required, shall be processed in terms of the Ordinance to establish new cadastral boundaries and facilitate the transfer of land units. Subdivision plans may be approved at any stage after the development framework has been approved. Apart from establishing cadastral boundaries, subdivision approvals may include conditions imposed by the Council relating to development and zoning restrictions applicable to the particular land unit. At the confirmation of the subdivision plan for land zoned as subdivision area, any zoning parameters approved by the Council as part of the subdivision approval shall be deemed to be a substitution scheme;

(f) Building plans

Building plans contain the detailed specifications in accordance with which building work may be performed, once approved by the Council in terms of the National Building Act.

8.3 Approval and amendment of plans

The following provisions shall apply to the approval and amendment of plans with the package of plans:

- (a) Approval of the development framework shall be the responsibility of the Council. Applications for approval of precinct plans, site development plans, subdivision plans and building plans shall be directed to the Council, the municipal manager or other delegated officials to the Council's satisfaction;
- (b) All plans within the package of plans may be amended from time to time to reflect changing circumstances. Lower order plans should be consistent with the principles established by higher order plans;
- (c) Where lower order plans are consistent with the principles established by higher order plans, the Council may use its discretion to minimise advertisement and procedural delays in processing such lower order plans;
- (d) Where a lower order plan differs materially from the principles established in the higher order plans, then the appropriate amendments of the plans are required before development may proceed. To the extent that there is a material conflict, the higher order plans shall prevail over the lower order plans, unless the higher order plans are amended.

8.4 Conditions

In approving the development framework, precinct plans, site development plans and subdivision plans, the Council may impose conditions as contemplated in the Ordinance, which may include a requirement that a services agreement be concluded between the two parties concerned.

8.5 Services agreement

The Council may require as a condition of approval of a development framework, precinct plan or site development plan, a binding agreement known as a services agreement, which:

- (i) shall identify commitments and obligations that the parties agree to uphold;
- (ii) may include commitments relating to the provision, phasing and financing of services, and
- (iii) may include agreements relating to the process of planning, implementation and review and the exercise of management functions.

8.6 Allocation of floor space

In approving a development framework plan, the Council may determine the entire development rights or floor space which is permitted within the special planning area, provided that:

- (a) the allocation of floor space should take into account the carrying capacity of internal and external infrastructure including roads and utility services, and any urban design principles approved by the Council as part of a rezoning or contextual framework; and
- (b) the floor space within the development framework may be allocated to particular precincts, or may be regarded as floating floor space to be allocated to individual land units or buildings at a later stage, as the development moves from general stages of planning to detailed stages of planning.

Annexure A. 9:	Activity Spine Overlay Zone (ASO)
-----------------------	--

General Policy Statement

Development frameworks frequently promote concepts such as activity corridors or spines as part of the spatial planning for an area. The activity spine overlay zone provides the Council with a technique whereby the principles of an activity spine can be promoted and supported through these Zoning Scheme Regulations. These principles include a mix of land uses with a continuity of built form and emphasis on the pedestrian environment.

Objective

The objective of this overlay zone is to strengthen and enhance an activity spine which has been designated by the Council in order to:

- create an attractive, enabling environment which is characterized by mixed use activity;
- encourage pedestrian activity by creating a positive pedestrian experience, and encourage the use of public transport;
- generate pride and confidence through design quality, and
- enhance the value and amenity of land through quality control.

9. Overlay zone

- (a) The provisions of this overlay zone are additional to those provisions applying to the base zone of the relevant land;
- (b) The provisions of this overlay zone are general in nature and may be interpreted by the Council with some flexibility in the application thereof to specific sites, provided that the objectives of this zone are respected.

9.1 Land use provisions

The Council may apply the following land use provisions to land in the activity spine overlay zone:

(a) **Building lines and setback**

The Council may require that the first 2 storeys of any building shall be built directly adjacent to the street boundary, unless:

- (i) a hard landscaped plaza (for up to 50% of the building face), is provided between the building face and the street boundary;
- (ii) it can be demonstrated that the above configuration causes undue hardship, in which case the Council may require that only 50% of the building face shall be located directly adjacent to the street boundary, or
- (iii) The Council agrees to a negotiated design solution with variable setbacks, pedestrian sidewalks and canopies which require space between the building and the street boundary.

(b) **Street corner obligations**

Any building located at a corner intersection shall incorporate architectural features at the ground floor which emphasizes the importance of pedestrian movement. These features may include building cut-offs, walk-through covered arcades and other elements that focus visual interest on the corners. Corner intersections include the corner adjacent to a public street, private road, driveway or pedestrian walkway intersection.

(c) **Canopies and awnings**

- (i) Canopies, awnings, trellises and other accessory building structures which are relatively open and do not restrict pedestrian or vehicular movement, may project over the street boundary after the prior written consent of the Council has been obtained, subject to an encroachment agreement to be concluded between the Council and the parties concerned;
- (ii) Canopies should shelter all openings of each building at the ground floor from sun and rain.

(d) **Parking orientation**

- (i) The Council may prohibit large parking areas between the street boundary and the main face of the building. Parking should primarily be located to the rear of buildings;
- (ii) Vehicular entry points to parking areas shall receive special attention (for example paving thereof) where the carriageway crosses the sidewalk;
- (iii) Where parking is permitted between the street boundary and the main face of the building, the Council may require owners and developers to plant trees and provide hard landscaping elements.

(e) **Streetscape improvements**

Owners or developers are encouraged to improve the streetscape in front of their buildings with paving, planters, benches, lighting and landscaping.

(f) **Plaza provisions**

The building may be set back from the street boundary at ground level if the area is designated as a pedestrian plaza. For land to qualify as a pedestrian plaza, the following specifications shall be incorporated into the design:

- (i) the minimum size of the plaza shall be 4m deep for the length of the entire building face which is set back from the street boundary;
- (ii) a minimum of 80% of the plaza shall be paved with a decorative paver of textured coloured concrete or brick or as the Council may approve. Asphalt or plain concrete are considered not acceptable as plaza paving material, and
- (iii) landscaping is required in accordance with a landscape plan to be approved by the Council.

(g) **Architectural design**

- (i) The building face along a public street shall have at least 50% of its ground floor surface area made from a transparent material, such as non-tinted glass, in order to allow pedestrians visual contact with the building;
- (ii) Blank solid walls or sidewalls visible from the public street should be avoided. If such walls are necessary for interior reasons, the exterior structure of the wall shall receive some form of articulation such as awnings or cornice bands;
- (iii) The facades of adjacent structures shall be considered in the design of new development to avoid clashes in architectural style and materials.

(h) **Lighting**

- (i) The owner or developer is encouraged to install lighting as an element in creating a safe and vibrant night-time environment;
- (ii) Exterior lighting shall be designed as part of the overall architectural theme of a building or development. Fixtures, standards and exposed accessories shall be harmonious with the building design, lighting design and characteristics of the adjacent public spaces;

- (iii) For safety, identification and convenience, all entrances of buildings, parking areas and plazas shall be well illuminated.

Annexure A. 10:

Airport Overlay Zone (AO)

General Policy Statement

Airports are an important part of the modern economy and transport system, and require large amounts of capital expenditure to construct and maintain. It is important to manage development around airports to ensure that their operations are not compromised by inappropriate development. At the same time, airports can have significant impacts on surrounding areas, and pose potential risk for development within the flight paths of aircraft. Development around airports should be compatible with airport operations, while the airport operators need to recognize and mitigate the potential impacts of their operations.

Objective

The objective of this overlay zone is to promote the safety and general welfare of people living in the vicinity of airports by firstly, reducing human exposure to potential aircraft accidents and high noise levels generated by airport operations, and secondly, by ensuring that development and land uses are compatible with the operation of airports. Land use management in the vicinity of an existing airport should take into account future airport development so that when such development does take place, potential conflicts are minimized. This overlay zone also serves to inform potential residents that they are situated within or in the vicinity of an airport and indicates the area of potential impact and conflict.

10.1 Application of these Regulations

- (a) The provisions of this overlay zone are in addition to those provisions applying to the base zone of the relevant land;
- (b) These provisions do not prejudice any obligations or requirements in terms of national and provincial legislation regarding airports.

10.2 Designation of aircraft noise contours

For the purpose of land use management, the Council may designate noise contours within the airport overlay zone:

- (a) Where noise contours have been designated by the Council for the existing activities and projected operations for the next 15 years, it shall be depicted on a map;
- (b) Noise contours shall be supplied to the Council by the airport owner or airport operator in accordance with national policy on aircraft noise and engine emissions;
- (c) The Council may adjust the limits of noise contours from time to time after the airport owner or airport operator has been requested to recalculate the noise contours.

10.3 Land use provisions

The Council may apply the following land use provisions to land in an airport overlay zone:

(a) Use of land

According to Council opinion, uses that display the following characteristics shall not be permitted:

- (i) concentrated residential uses, work-related uses or concentration of other categories of people for long-term periods;
- (ii) uses that concentrate people who are unable to respond to emergency situations, such as children, the elderly, or ill or handicapped persons;
- (iii) uses that involve explosives, fire, toxic material, corrosive material or other material that may be hazardous to airport operations, and
- (iv) uses that pose significant hazards to aircraft, aircraft communication systems or pilot vision such as those which release emissions, direct light or indirect reflection or that create electronic interference with airport operations.

(b) Bird hazard considerations

In order to discourage large numbers of birds from locating in the vicinity of an airport, the Council may require that no activities such as piggeries and fruit farming take place within a radius of 3km from an airport and no bird sanctuaries shall be established within a radius of 8km from an airport. Where these operations are permitted within these areas, the Council may require that the airport owner implement reasonable and practical measures to ensure that the runway and flight paths are kept clear of birds.

(c) Height

In addition to the provisions of this scheme, no structure within an airport overlay zone shall be erected to a height in excess of the applicable height limit set by the South African Civil Aviation Authority.

(d) Noise mitigation

Noise control regulations for the determination of noise levels around airports are regulated in terms of the Noise Control Regulations in the Provincial Government of the Western Cape P.N. 627/1998 Noise Control Regulations, as amended, promulgated in terms of ECA. The noise control regulations refer, *inter alia*, to the standards set out in the SABS publication (0117 – 1974) titled “Code of Practice for the determination and limitation of disturbances around an aerodrome due to noise from aeroplanes”. The following table identifies categories of land use that are suitable within different noise contours, and serves as a guide for land use in relation to aircraft noise in the vicinity of airports.

Noise index	Acceptable land use
≤ 65dBA	Residential uses
≤ 75dBA	Residential uses with acoustically insulated buildings providing at least a 20dBA reduction of noise between the inside and outside of the building
≤85dBA	Industrial and associated uses
>85dBA	No development should be permitted

Where buildings can be insulated in a satisfactory manner, with a difference of at least 20dBA between the inside and the outside of the building, they may be permitted within a higher noise contour.

The noise control regulations place a general prohibition on the erection of educational, residential, hospital, church or office buildings within the “controlled area”, unless acoustic screening measures have been provided to ensure acceptable interior noise levels measured inside the building, to 40dBA. A “controlled area” is defined as an area of land designated by the local authority, in the case of aircraft noise in the vicinity of an airport, projected for a 15-year period, and exceeds 65dBA.

(e) Establishment of an airport environmental committee

- (i) The Council may establish an airport environmental committee in order to advise on development around the airport and to promote public awareness;
- (ii) The terms of reference for the airport environmental committee shall be determined by the Council.

**ANNEXURE B:
Map of area for the Swartland Zoning Scheme Regulations**



**PROVINSIALE KENNISGEWING
SWARTLAND MUNISIPALITEIT
HERROEPING EN VERVANGING VAN SKEMAREGULASIES IN DIE MUNISIPALE AREA VAN
SWARTLAND**

Die Minister van Plaaslike Regering, Omgewingsake en Ontwikkelings-beplanning, het in terme van artikel 9(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985), die Sonerings-kemaregulasies soos uiteengesit in **Skedule A**, insoverre dit betrekking het op die Munisipale gebied van Swartland, herroep en vervang met die Geïntegreerde Soneringskemaregulasies soos uiteengesit in **Skedule B**, wat op 1April 2014 in werking tree.

SKEDULE A

Die volgende Soneringskemaregulasies, soos gewysig, word herroep en vervang:

1. Die Soneringskemaregulasies (en enige wysigings daarvan) in terme van artikel 7(2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985), uitgevaardig in PK1047/1988 en gelys in die Skedule tot die Kennisgewing, soos gepubliseer in die Provinsiale Koerant nr. 4563 van 5 Desember 1988, en gewysig in PK257/2013 soos gepubliseer in Provinsiale Koerant nr. 7157 van 8 August 2013, waar dit op die Munisipale gebied van Swartland van toepassing is.
2. Die Soneringskemaregulasies (en enige wysigings daarvan) in terme van artikel 8 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985), uitgevaardig in PK1048/1988 soos gepubliseer in die Provinsiale Koerant nr. 4563 van 5 Desember 1988, en gewysig in PK257/2013 soos gepubliseer in Provinsiale Koerant nr. 7157 van 8 August 2013, waar dit op die Munisipale gebied van Swartland van toepassing is.

SKEDULE B

Swartland Geïntegreerde Soneringskema Regulasies

ARTIKEL 1: ALGEMENE OORSIG

Lede van die algemene publiek behoort, deur gebruikmaking van hierdie dokument, hul regte en verpligtinge rakende grondgebruikbestuur en die gebruik van grond te kan vasstel. Die Swartland Soneringskemaregulasies is verdeel in 7 Artikels en 15 Hoofstukke asook 'n afdeling vir Bylaes. Die artikels en hoofstukke is verder verdeel in subartikels en subhoofstukke. Dit is gedoen vir maklike verwysing en om die vind van die relevante voorskrifte te fasiliteer.

Praktiese wenke word in hierdie algemene oorsig ingesluit om die Swartland Soneringskemaregulasies meer verbruikersvriendelik te maak. As verdere hulp of duidelikheid verlang word, kan die munisipale beplanningsdepartement gekontak word.

PRAKTIESE WENKE

Indien daar onsekerheid bestaan oor die betekenis van enige woord of frase soos in die Swartland Soneringskemaregulasies gebruik, moet daar na Artikel 6 en hoofstuk 15 verwys word, wat definisies van woorde en frases soos in die Swartland Soneringskemaregulasies gebruik, bevat.

Tabel A in Artikel 7 gee 'n opsomming van die verskillende sonerings soos gekoppel aan kleurkodes terwyl Tabel B in dieselfde artikel 'n opsomming van die verskillende gebruiksones en ontwikkelingsbestuurbeplannings soos op elke sone van toepassing, gee. Hierdie tabelle kan as 'n vinnige verwysing gebruik word, maar daar moet na die gedetailleerde voorwaardes in die betrokke gebruiksones-hoofstukke verwys word vir akkuraatheid.

Die boonste regterkantse hoek van elke bladsy dui die datum van uitreiking van die bladsy aan. Wanneer wysigings aangebring word, soos van tyd tot tyd nodig sal wees, sal dit in 'n "Rekord van Wysigings" soos deur die Munisipaliteit onderhou, gelys word. Deur vergelyking van die rekord van wysigings soos deur die Munisipaliteit uitgereik, met die bladsy-nommers en bladsy-datums, kan daar vasgestel word of die jongste uitgawe ter hand is. Indien meer van 'n spesifieke aspek te wete gekom moet word, moet die inhoudsopgawe eerstens bestudeer word om die opskrif waaronder die aangeleentheid hanteer word, vas te stel, waarna na die betrokke bladsye verwys kan word.

Aan alle grond binne die munisipale gebied is sonering toegeken vir doeleindes van die bestuur en gebruik van grond en geboue. Grond wat binne 'n spesifieke sone geleë is, is onderworpe aan die voorskrifte gespesifiseer in daardie sone sowel as aan die algemene voorskrifte wat op alle sones van toepassing is. Indien die sonering of algemene gebruiksregte van grond bevestig moet word, kan 'n soneringstifikaat van die munisipale beplanningsdepartement bekom word of kan 'n uittreksel uit die erfregister deur die munisipale beplanners voorsien word. Niemand word toegelaat om grond vir enige doel te gebruik indien dit nie spesifiek deur die sonering van die betrokke grond toegelaat word nie. Indien die primêre regte, sekondêre regte of vergunningsgebruike ten opsigte van grond vasgestel moet word, moet die tersaaklike hoofstuk in die

Swartland Soneringskemaregulasies geïdentifiseer en geraadpleeg word op die grondslag van die soneringsbeskrywing (soos in die soneringsertifikaat gebruik). Die sonering van spesifieke grond kan ook vasgestel word deur nagaan van die soneringskaart by die munisipale kantore.

Grondgebruik kan voorts deur ander wetgewing behalwe sonering geraak word, soos omgewingsregulasies, verkeersimpakbepalings, landbouvereistes of titelaktebeperkings. Vir advies rakende genoemde aangeleenthede moet die munisipale beplanningsdepartement gekontak word.

Indien daar aansoek gedoen word vir 'n goedkeuring (bv. hersonering of onderverdeling), moet verwys word na Artikel 2. Indien daar ontevredenheid bestaan ten opsigte van 'n besluit soos deur die Raad, 'n komitee of 'n amptenaar geneem, bestaan die reg tot appèl in terme van nasionale of provinsiale wetgewing of hierdie Regulasies.

TIPES AANSOEKE

'n Eienaar van grond mag enige een of meer van die volgende tipe aansoeke rig. Hierdie aansoeke kan deur die Raad of ander owerhede soos provinsiale of nasionale departemente vereis word.

- (a) 'n **Hersoneringsaansoek** word vereis om goedkeuring te bekom vir 'n grondgebruik wat nie toegelaat word in terme van die huidige sonering nie en wat 'n verandering van gebruiksregte behels, nadat 'n voorgeskrewe publieke proses gevolg is.
- (b) 'n **Afwykingsaansoek** word vereis om:
 - (i) die wysiging van soneringsbepalings wat die toelaatbare omvang van die gebruik of verbetering van grond (bv. boulyne of dekking) neerlê, te bekom, of
 - (ii) 'n tydelike gebruiksreg vir 'n doel nie andersins voor voorsien in die spesifieke sone nie, te bekom, nadat 'n voorgeskrewe publieke proses gevolg is.
- (c) 'n **Vegunningsgebruiksaansoek** word vereis om goedkeuring te bekom vir 'n grondgebruik wat as 'n vergunningsgebruik in die toepaslike sone gelys is, nadat 'n voorgeskrewe publieke proses gevolg is.
- (d) 'n **Onderverdelingsaansoek** word vereis om twee of meer grondeenhede wat in die Aktekantoor geregistreer kan word, te skep.
- (e) **Magtiging** in terme van NEMA word vereis om 'n omgewingspermit of vrystelling vir 'n verandering in grondgebruik of aktiwiteite gereguleer volgens die bepalinge van daardie wet, te bekom.
- (f) **Opheffing van beperkende voorwaardes** word vereis waar sodanige voorwaardes bestaan, voordat aansoeke onder die Ordonnansie goedgekeur mag word of grond vir enige gebruik wat in konflik is met die titelvoorwaardes soos van toepassing op die betrokke grondeenheid, aangewend mag word.
- (g) **Wysiging van voorwaardes van goedkeuring** word vereis om 'n voorwaarde of voorwaardes opgelê in terme van die Ordonnansie, te verander.
- (h) **Goedkeuring of wysiging van planne** (soos terreinontwikkelingsplanne en buurtplanne) word vereis om te voldoen aan voorwaardes soos deur die Raad opgelê.
- (i) **Ander aansoeke** mag vereis word om die Raad se goedkeuring te bekom vir 'n verskeidenheid van aspekte soos voorsiening voor gemaak in die Soneringskemaregulasies (soos goedkeuring om grond vir sekere tydelike aktiwiteite te gebruik).
- (j) **Onderverdeling van landbougrond** vereis toestemming van die Departement van Landbou.
- (k) 'n **Mynpermit** word verlang van die Departement van Minerale- en Energiesake vir aktiwiteite soos prospektering, sandontginning en mynbou.
- (l) **Wysiging van ontwikkelingsraamwerke of struktuurplanne** mag vereis word indien 'n ontwikkelingsaansoek nie bestaanbaar is met 'n goedgekeurde ontwikkelingsraamwerk of struktuurplan nie.
- (m) **Bepaling van strydigheidshoëffing** mag nodig wees waar 'n gebou teenstrydig met die bepalinge van die Soneringskemaregulasies opgerig is.
- (n) **Bepaling van die gerekende sonering** van grond mag verlang word indien die sonering nie duidelik blyk vanuit die Soneringskaart nie.

Die feit dat grond in terme van die Soneringskemaregulasies vir 'n spesifieke doel aangewend mag word of dat die goedkeuring onder die Soneringskemaregulasies uitgereik is, stel niemand vry daarvan om sodanige magtiging, permitte, lisensies of goedkeurings soos deur ander wetgewing vereis, te bekom nie.

BESLUITNEMINGSTRUKTURE

Die Raad bestaan uit munisipale raadslede, en al die besluite in die munisipale sfeer word deur of die Raad, 'n komitee van raadslede, 'n individuele raadslid aangewys deur die Raad of munisipale amptenare aan wie die Raad bevoegdheid gedelegeer het, geneem. Voorsiening is gemaak dat munisipale beplanningsbesluite onderworpe is aan appèl. 'n Beswaarde party mag ook 'n besluit op hersiening na die Hooggeregshof neem. Die munisipale amptenaar met die hoogste gesag is die munisipale bestuurder, en met die oog op die bevordering van 'n effektiewe administrasie, is die ander munisipale amptenare ingedeel in 'n aantal direktorate en departemente waarvan een getaak is met die verantwoordelikheid vir grondgebruikbeplanningsaangeleenthede.

Alle aansoeke gedoen onder die Swartland Soneringskemaregulasies word na die tersaaklike munisipale departement vir ondersoek verwys en 'n departementele verslag aan die hand daarvan word aan die Raad, 'n komitee, 'n raadslid of 'n gemagtigde amptenaar voorgelê vir oorweging en 'n besluit.

ARTIKEL 2: ADMINISTRASIE & TOEPASSING

PROSEDURES

2.1 Voorskrifte ten opsigte van aansoeke

- 2.1.1 Addisioneel tot voorskrifte soos deur enige ander wetgewing neergelê, geld die volgende voorskrifte ten opsigte van aansoeke voorgelê in terme van hierdie Soneringskemaregulasies.
- 2.1.2 Aansoekers moet verseker dat aansoeke aan die munisipaliteit:
- (a) duidelik en leesbaar gedruk of getik is en in verstaanbare taal geskryf is;
 - (b) ten volle voltooid en behoorlik gemotiveerd is, in die formaat en vergesel van die nodige fooie en ander dokumentasie soos van tyd tot tyd deur die Raad vereis;
 - (c) vergesel is van 'n konsep-advertensie indien die aansoek geadverteer moet word, waarin die voorstel vir die aansoek in 'n formaat beskryf word soos deur die munisipale bestuurder van tyd tot tyd voorgeskryf, en vergesel is van 'n uitvoerende opsomming in die formaat soos van tyd tot tyd deur die Raad voorgeskryf.
- 2.1.3 Indien 'n aansoeker aansoek wil doen ten opsigte van 'n saak wat nie deur die voorgeskrewe aansoekvorm gedek word nie, moet sodanige aansoek skriftelik gemotiveer word en vergesel word van die nodige planne en ondersteunende dokumentasie soos deur die Raad vereis.
- 2.1.4 Die munisipale bestuurder moet binne 14 dae van datum van ontvangs van 'n aansoek die aansoeker skriftelik in kennis stel van die aspekte wat addisionele inligting of dokumentasie, indien enige, vereis.
- 2.1.5 Indien 'n aansoek nie tot bevrediging van die munisipale bestuurder voltooi is nie, moet die aansoeker en die munisipale bestuurder poog om 'n ooreenkoms te bereik insake die inhoud van die aansoek binne vier weke van die datum van aansoek, met dien verstande dat:
- (a) indien ooreenstemming binne hierdie tydperk bereik word, die datum waarop die aansoek heringedien word in ooreenstemming met die ooreenkoms soos bereik, gereken sal word as die datum van die aansoek, en
 - (b) indien ooreenstemming nie binne hierdie tydperk bereik word nie, die munisipale bestuurder:
 - (i) dit formeel aan die Raad op sy eerste vergadering daarna moet rapporteer, en
 - (ii) die applikant van enige reg tot appèl moet inlig.
- 2.1.6 'n Aansoek moet nie as onvolledig vir advertensiedoeleindes beskou word in terme van hierdie Regulasies slegs op die grondslag daarvan dat enige impakbepaling of vereiste onder enige ander wetgewing nie voltooi is op datum van die aansoek nie.

2.2 Vereistes met betrekking tot advertering

- 2.2.1 Addisioneel tot die vereistes met betrekking tot advertering soos gespesifiseer in die definisie van 'adverteer' in die Ordonnansie en in enige ander tersaaklike wetgewing, geld die volgende verdere vereistes in terme van hierdie Regulasies.
- 2.2.2 Die munisipale bestuurder moet toesien dat elke aansoek:
- (a) vir hersonering wat nie bestaanbaar is met strategieë, voorstelle of riglyne vervat in 'n bestaande geïntegreerde ontwikkelingsplan, ruimtelike ontwikkelings-raamwerk, sektorale plan of struktuurplan nie, of
 - (b) wat 'n impak op die ontwikkeling van die provinsie of 'n streek mag hê, insluitend 'n impak op een of meer as een nabygeleë munisipaliteit, adverteer word in die Provinsiale Koerant .
- 2.2.3 Die munisipale bestuurder mag vereis dat enige aansoek deur die Raad geadverteer word of dat die aansoeker 'n aansoek in ooreenstemming met munisipale vereistes adverteer.
- 2.2.4 'n Aansoeker van wie in terme van 2.2.3 vereis word om 'n aansoek te adverteer, moet ná die datum van advertering, die volgende dokumentasie aan die munisipale bestuurder voorsien:
- (a) 'n afskrif van die volle bladsy met die opskrif en datum van die koerant of koerante en waar van toepassing, die Provinsiale Koerant, wat die betrokke publikasie bevat;
 - (b) 'n afskrif van enige kennisgewing en dokumentêre posbewys indien kennisgewings per voorafbetaalde geregistreerde pos bedien is, en
 - (c) bewys van enige addisionele metode van bekendmaking, indien gebruik, soos deur die munisipale bestuurder vereis mag word.

- 2.2.5 Indien 'n goedgekeurde ontwikkelingsraamwerk, ontwikkelingsplan of struktuurplan vir die gebied waarbinne die betrokke grond geleë is, bestaan en die voorgestelde grondgebruiksaansoek na die mening van die munisipale bestuurder bestaanbaar is met genoemde raamwerk of plan asook met nasionale of provinsiale beleid, riglyne, norme of standaarde, kan die publikasie van 'n kennisgewing in die pers, onderworpe aan 2.2.1, beskou word as voldoende advertering van die aansoek te wees.
- 2.2.6 Nieteenstaande die bepalings van 2.2.4:
- moet die Raad vereis dat die applikant 'n aansoek heradverteer indien die Raad van mening is dat substansiële wysigings tot die voorstel gemaak is ná die datum van die aanvanklike advertering van die aansoek, en
 - mag die Raad in elk geval addisionele metodes van bekendmaking waarop besluit word, volg.
- 2.2.7 Indien enige aansoek ook onderworpe is aan advertering of kennisgewing in terme van enige ander wetgewing, word die allesomvattende en gelyktydige advertering van sodanige aansoek in terme van alle toepaslike wetgewing aangemoedig.
- 2.2.8 Die munisipale bestuurder moet elke plan wat by die Raad se kantore vir inspeksie ter insae lê, duidelik merk om aan te dui op watter aansoek dit betrekking het asook op watter datums die aansoek in die pers geadverteer is of geadverteer staan te word.
- 2.3 Vereistes met betrekking tot publieke deelname**
- 2.3.1 Addisioneel tot vereistes neergelê in enige ander wetgewing, hou die volgende vereistes verband met petisies en openbare vergaderings.
- 2.3.2 Alle petisies moet duidelik die volgende aandui:
- die volle name en fisiese adres van elke ondertekenaar, en
 - die volle name, posadres, telefoonnummers en faksnummers van twee persone aan wie verdere kommunikasie in verband met die petisie gerig kan word, en elke bladsy van die petisie wat die handtekening van 'n beswaarmaker bevat, moet 'n korrekte en volledige stelling van die wese van die beswaar bevat.
- 2.3.3 Indien van 'n aansoeker vereis sou word om 'n publieke vergadering te hou, moet die aansoeker:
- die kennisgewing van sodanige vergadering in die pers adverteer en in sodanige kennisgewing ook aandui dat besware binne 'n tydperk van 30 dae van die datum van sodanige vergadering by die munisipale bestuurder ingedien mag word;
 - die aanwesiges daarop wys dat elkeen wat verlang dat sy of haar kommentaar deur die Raad in ag geneem moet word, skriftelike kommentaar aan die munisipale bestuurder moet voorlê binne dertig dae van die datum van sodanige vergadering, en
 - skriftelike bevestiging ná sodanige vergadering aan die munisipale bestuurder voorsien dat die vereistes van (a) en (b) nagekom is;
 - 'n register byhou van alle mense wie die vergadering bygewoon het en dit saam met die bevestiging soos beoog in (c) hierbo aan die munisipale bestuurder voorlê.
- 2.3.4 Die munisipale bestuurder moet enige besware of kommentaar gedurende die voorgeskrewe tydperk ontvang, aan die aansoeker voorsien.
- 2.3.5 Die aansoeker moet binne 60 dae van datum van ontvangs van besware en kommentaar in terme van 2.3.4, die munisipale bestuurder van enige kommentaar wat hy of sy daarop te lewer het, voorsien.
- 2.3.6 Indien die aansoeker versuim om sodanige kommentaar binne die sestig dae periode te voorsien, moet aanvaar word dat die aansoeker geen kommentaar het nie, behalwe waar vooraf skriftelike goedkeuring vir 'n verlengde periode deur die munisipale bestuurder aan die aansoeker verskaf is.
- 2.4 Aansoek vir die bepaling van gebruiksregte**
- 2.4.1 Enige grondeienaar kan skriftelik by die munisipale bestuurder aansoek doen om bepaling van die wettige gebruik van die grond ingevolge die Ordonnansie.
- 2.4.2 'n Aansoek in terme van 2.4.1 moet vergesel wees van 'n skriftelike motivering wat die volgende moet insluit:
- volle inligting oor die beweerde gebruik van die grond op 1 Julie 1986;
 - die ononderbroke periode waarvoor die grond vir sodanige gebruik voor 1 Julie 1986 aangewend was;
 - 'n skriftelike bevestiging deur 'n derde party van die beweerde gebruik van die grond op 1 Julie 1986, en
 - 'n Aktebesorgersertifikaat wat bevestig watter (indien enige) titelaktevoorwaardes op die grond ter sprake, van toepassing is.
- 2.4.3 Die Raad moet, op sy eie inisiatief of op die skriftelike aansoek van enige belanghebbende party, die wettige gebruik van enige grond aangewys in terme van die Minder Formele Dorpstigingswet, 1991 (Wet 113 van 1991) bepaal soos op die datum waarop 'n dorpsregister geopen is soos bedoel in afdeling 6 of 17 van genoemde Wet.

- 2.4.4 'n Aansoek in terme van 2.4.3 moet vergesel wees van 'n skriftelike motivering wat die volgende moet insluit:
- volle besonderhede van die beweerde gebruik van die grond op die datum van die opening van die betrokke dorpsregister;
 - die ononderbroke periode waarvoor die eiendom vir sodanige gebruik voor die opening van die betrokke dorpsregister aangewend was;
 - 'n skriftelike bevestiging deur 'n derde party van die beweerde gebruik van die grond op die datum van die betrokke dorpsregister, en
 - 'n Aktebesorgersertifikaat wat bevestig watter (indien enige) titelaktevoorwaardes op die grond ter sprake, van toepassing is.
- 2.4.5 Die bepalings van die Swartland Soneringskemaregulasies sal op alle aansoeke soos aan die Raad voorgelê vir die bepaling van die wettige gebruik van grond, van toepassing wees, asook op bepalings wat die Raad beoog om op sy eie inisiatief in terme van 2.4.1 en 2.4.3 te maak.
- 2.4.6 Met ingang van die datum wat die Raad 'n bepaling in terme van 2.4.5 maak, sal die grond betrokke beskou word gesoneer te wees in ooreenstemming met sodanige bepaling, en die soneringskaart moet aangepas word, indien nodig, om sodanige sonering te reflekteer.
- 2.5 Vooraansoek-konsultasie**
- 2.5.1 Addisioneel tot die vereistes soos gestel in enige ander wetgewing, geld die volgende prosedures met betrekking tot aansoeke vir afwykings, hersonering, onderverdeling en vergunningsgebruik.
- 2.5.2 'n Aansoeker vir goedkeuring van 'n afwyking, hersonering of onderverdeling in terme van hierdie Regulasies of vir 'n vergunningsgebruik of ander goedkeuring, mag die munisipale bestuurder nader vir vooraansoek-konsultasie, hetsy per telefoon, persoonlike ontmoeting of korrespondensie, om vas te stel watter wette, verordeninge, regulasies, beleid en ander voorskrifte ten opsigte van die beoogde aansoek van toepassing is.

BESLUTE & TOEPASSING

2.6 Prosedures vir besluite

- 2.6.1 Die Raad moet, wanneer 'n aansoek in terme van hierdie Regulasies oorweeg word, die volgende in ag neem:
- die wenslikheid van die voorgestelde grondgebruik, wat insluit die evaluering daarvan in die lig van die beginsels soos na verwys in hierdie Regulasies;
 - enige besware ontvang in reaksie op die advertering van die aansoek sowel as kommentare ontvang van ander owerheidsinstansies;
 - enige reaksie ontvang van die aansoeker op die besware en kommentare, en
 - enige goedgekeurde geïntegreerde ontwikkelingsraamwerk, sektorale plan of strukturplan wat op die aansoek of betrokke gebied van toepassing is.
- 2.6.2 Die munisipale bestuurder moet, binne 120 dae van die datum van die aansoek, die aansoeker, alle beswaarmakers en alle persone wie skriftelike kommentaar binne die voorgeskrewe tydperk gelewer het, in kennis stel van die Raad se besluit, op voorwaarde dat:
- sodanige periode met die skriftelike instemming van die aansoeker verleng mag word, en
 - enige tyd deur die aansoeker gebruik:
 - om op besware of kommentare soos deur die munisipale bestuurder aan die aansoeker voorsien, te reageer, of
 - om enige vereiste impakbepaling te voltooi en 'n verslag aan die munisipale bestuurder te voorsien, nie in ag geneem moet word nie.
- 2.6.3 Die munisipale bestuurder moet in sodanige kennisgewing die redes vir die Raad se besluit verskaf.
- 2.6.4 Indien enige skriftelike beswaar of kommentaar in die vorm van 'n petisie was, sal die skriftelike kennisgewing aan die persone soos bedoel in terme van 2.3.2(b) geag word as voldoende kennisgewing te wees vir doeleindes van hierdie Regulasies, met dien verstande dat:
- indien die petisielede nie aan die voorwaardes van afdeling 2.3.2(b) hierbo voldoen het nie, skriftelike kennisgewing aan enigeen van die persone wat sodanige petisie geteken het, beskou kan word as voldoende kennisgewing vir doeleindes van hierdie Skemaregulasies, en
 - indien die Raad dit 'n meer effektiewe manier ag om sy besluit rakende die aangeleentheid waarmee die petisie verband hou, publiserings in die pers van 'n kennisgewing waarin bevestig word dat die besluit op sodanige manier geneem is asook die plek waar en die ure waartydens besonderhede van die aangeleentheid beskikbaar sal wees vir inspeksie, as voldoende kennisgewing vir doeleindes van hierdie Regulasies beskou kan word.
- 2.6.5 Indien die Raad 'n aansoek toestaan waarteen daar 'n beswaar gedurende die tydperk gestipuleer, ontvang is, word sodanige goedkeuring opgeskort totdat die munisipale bestuurder skriftelik aan die aansoeker bevestig dat geen

appèl teen sodanige goedkeuring ontvang is nie, of in die geval waar 'n appèl wel ontvang is, dat die appèl deur die betrokke owerheid afgehandel is.

- 2.6.6 Indien geen appèl binne die voorgeskrewe periode ontvang is nie, moet die munisipale bestuurder die aansoeker dienooreenkomstig skriftelik in kennis stel binne 14 dae nadat sodanige periode verstryk het.
- 2.6.7 Elke kennisgewing in terme van 2.6.2 moet per geregistreerde pos aan die geadresseerde gestuur word en moet wys op die geadresseerde se reg tot appèl, indien van toepassing.

2.7 Voorwaardes van goedkeuring

- 2.7.1 Die Raad mag voorwaardes van goedkeuring onder hierdie Regulasies oplê, wat in ooreenstemming is met die vereistes van die Ordonnansie en wat bepalings kan insluit wat nie in hierdie Regulasies vervat is nie of wat meer of minder beperkend mag wees as die standaard-bepalings op die sone van toepassing.
- 2.7.2 Voorwaardes opgelê deur die Raad by goedkeuring het dieselfde krag en effek asof dit deel is van hierdie Regulasies.
- 2.7.3 Voorwaardes van goedkeuring opgelê onder die Dorpe-ordonnansie of die Ordonnansie bly van toepassing op die grond ter sprake in soverre die voorwaardes meer beperkend is as die bepalings van hierdie Regulasies, tensy gewysig volgens voorgeskrewe proses.
- 2.7.4 Die Raad mag voorwaardes van goedkeuring vir 'n vergunningsgebruik oplê wat:
- die vergunningsgebruikregte beperk tot 'n spesifieke eienaar of bewoner van die grond, en sodanige vergunning sal verstryk indien die betrokke eienaar of bewoner die grond ontruim;
 - die vergunningsgebruik beperk vir 'n voorgeskrewe tydperk, of
 - vereis dat die vergunningsgebruik ter sprake nie die potensiaal van daardie grond negatief sal beïnvloed ten opsigte van sy primêre gebruik in terme van hierdie Regulasies nie.
- 2.7.5 Die Raad mag slegs voorwaardes in terme van 2.7.4 oplê indien die vergunningsgebruik ter sprake:
- besondere vaardighede en ondervinding van die operateur vereis;
 - op 'n deurlopende grondslag gemonitor moet word om te verseker dat dit nie die aantreklikheid van die omliggende omgewing negatief sal beïnvloed nie, of
 - in skaal en impak beperk behoort te word.

2.8 Die Raad mag handeling magtig en kondoneer

- 2.8.1 Wanneer 'n handeling in terme van hierdie Regulasies uitgevoer moet word op 'n spesifieke manier of teen 'n sekere tyd en sodanige handeling is nie sodanig hanteer nie, mag die Raad, indien dit tevrede is dat die manier waarop die handeling gedoen is, nie die regte van enige ander persoon materieel raak nie, die uitvoering van sodanige handeling magtig op sodanige manier of teen sodanige tyd soos vereis, en die handeling sal geag word as wettig uitgevoer te wees in ooreenstemming met die bepalings van hierdie Regulasies.
- 2.8.2 Wanneer publieke kennisgewing in terme van hierdie Regulasies vereis word en die bepalings vir sodanige kennisgewing word nie ten volle aan voldoen nie, mag die Raad, indien dit tevrede is dat die nie-nakoming nie die regte van enige ander persoon materieel raak nie, die nie-nakoming kondoneer, en die handeling sal geag word as wettig gegewe in ooreenstemming met die bepalings van hierdie Regulasies te wees.
- 2.8.3 Behalwe waar uitdruklik voorsiening gemaak word vir die teendeel in hierdie Regulasies, kan geen Raadsgoedkeuring, vrystelling, kennisgewing, bevel of aksie wat verband hou met die uitvoer van die bepalings van hierdie Regulasies, ongeldig wees of ter syde gestel word slegs weens gebreke in formaliteit nie.

2.9 Toepassing

- 2.9.1 Indien enige persoon van mening is dat enige bepaling van hierdie Regulasies of 'n voorwaarde van goedkeuring opgelê onder hierdie Regulasies, oortree is of word, mag sodanige persoon 'n skriftelike klag wat aksie vereis, by die munisipale bestuurder lê.
- 2.9.2 Waar daar, na die mening van die Raad, enige oortreding van hierdie Regulasies of 'n voorwaarde van goedkeuring voorkom, mag die Raad 'n skriftelike aanmaning op die beweerde oortreder dien en indien die beweerde oortreder nie die eienaar van die betrokke grond is nie, ook op die grondeienaar, om sodanige persoon of persone te verplig om die teenstrydigheid reg te stel.
- 2.9.3 'n Skriftelike aanmaning in terme van 2.9.2 moet die volgende inligting bevat:
- die volle besonderhede van die eienaar van die betrokke grond;
 - 'n gedetailleerde beskrywing van die beweerde oortreding;
 - die aanmaning waaraan voldoen moet word om die saak reg te stel;

- (d) die boetes betaalbaar in geval van 'n skuldigbevinding, en
 - (e) die datum gespesifiseer vir nakoming van die aanmaning.
- 2.9.4 'n Persoon op wie daar 'n aanmaning gedien word in terme van 2.9.2, moet aan sodanige aanmaning voldoen binne die tydperk gestipuleer, self al betwis hy of sy die bestaan van die teenstrydigheid, en indien daar nie voldoen word nie, mag die Raad 'n interdik of ander toepaslike regshulp in 'n Geregte Hof bekom.
- 2.9.5 Die Raad mag, wanneer 'n aanmaning in terme van 2.9.2 uitgereik word, enige goedkeuring soos gegee onder die Ordonnansie of hierdie Regulasies, ophef, afhangende van die uitslag van 'n appèl.
- 2.9.6 Indien die Raad 'n aanmaning uitgereik het rakende nie-nakoming van hierdie Regulasies of voorwaardes van goedkeuring opgelê onder hierdie Regulasies en die persone aan wie sodanige aanmaning uitgereik is in terme van 2.9.2, slaag nie daarin om presies te voldoen aan die voorskrifte nie, mag die Raad die tersaaklike goedkeuring terugtrek met 'n skriftelike kennisgewing aan die geaffekteerde partye.
- 2.9.7 Niks vervat in hierdie Regulasies en geen goedkeuring toegestaan onder hierdie Regulasies mag afbreuk doen aan of nakoming vrystel ten opsigte van:
- (a) enige van die Raad se verordeninge nie;
 - (b) enige reg waaroor die Raad beskik kragtens 'n serwituut of ooreenkoms nie ;
 - (c) enige bindende voorwaarde van goedkeuring in terme van hierdie Regulasies nie, of
 - (d) enige beperkende titelvoorwaarde nie.

ALGEMENE ADMINISTRASIE

2.10 Openbare ondersoek

Die munisipale bestuurder moet verseker dat 'n kopie van hierdie Regulasies, die soneringskaart en die register in die munisipale kantore beskikbaar is vir openbare bestudering en moet enige persoon die geleentheid bied om op redelike tye sodanige dokumente te bestudeer.

2.11 Geldigheid van inligting

Inligting rakende hierdie Regulasies of toelaatbare grondgebruike wat aan 'n persoon gegee word, sal slegs geldig wees indien dit op skrif is en deur 'n amptenaar soos deur die Raad gemagtig, onderteken is. Indien sulke inligting egter in konflik is met die voorskrifte van hierdie Regulasies, die soneringskaart of 'n goedkeuring toegestaan deur die Raad, sal dit ongeldig wees.

ARTIKEL 3: MAGTIGING

Swartland Soneringskemaregulasies is voorberei ingevolge die bepalings van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) en vervang enige ander Soneringskemaregulasies, hetsy afgekondig al dan nie, asook enige goedgekeurde wysigings van sodanige soneringskemas wat tot datum afgekondig is.

Swartland Soneringskemaregulasies tree in werking vanaf die datum van publikasie van die aanvaarding daarvan in die Provinsiale Koerant, vir of namens die munisipaliteit.

Indien enige bepaling in hierdie Soneringskemaregulasies deur 'n Geregte Hof ongeldig verklaar sou word, sal sodanige bepaling van die restant van die Soneringskemaregulasies geskei kan word en nie die geldigheid van die oorblywende bepalings van hierdie Soneringskemaregulasies raak nie.

ARTIKEL 4: GEBIED VAN DIE SWARTLAND SONERINGSKEMAREGULASIES

Die gebied waarop die Swartland Soneringskemaregulasies van toepassing is, is die regsgebied van die Munisipaliteit Swartland soos aangedui op die kaart gepubliseer in die Provinsiale Koerant as 'n bylae tot die kennisgewing van aanvaarding van hierdie Soneringskemaregulasies.

ARTIKEL 5: VERANTWOORDELIKE OWERHEID

Munisipaliteit Swartland is die owerheid verantwoordelik vir die toepassing en uitvoering van die bepalings van die Swartland Soneringskemaregulasies.

ARTIKEL 6:	WOORDOMSKRYWINGS
-------------------	-------------------------

In die Swartland Soneringskema-regulasies, tensy uit die samehang anders blyk, beteken:

A

aanhou van diere, die akkommodasie van diere op 'n deelydse basis;

aanvangsdatum, die datum van inwerkingtreding van hierdie Regulasies;

addisionele wooneenheid, 'n wooneenheid wat opgerig kan word op 'n landbou grondeenheid waar 'n toegelate woonhuis eers opgerig is, in 'n sone waar 'addisionele wooneenheid' 'n primêre of vergunningsgebruik is, met dien verstande dat:

- (i) die addisionele wooneenheid op dieselfde kadastrale eenheid opgerig word as die wooneenheid wat eerste daar opgerig is;
- (ii) die addisionele wooneenheid moet voldoen aan die ander tersaaklike vereistes wat in hierdie Regulasies voorgeskryf word;
- (iii) die addisionele wooneenheid 'n kleiner vloerruimte as die woonhuis wat eerste opgerig is, moet hê;
- (iv) in die Landbousone 1, 'n maksimum van een addisionele wooneenheid toegelaat kan word as die kadastrale eenheid nie groter as 10 ha is nie, of as dit groter as 10 ha is, dan 'n maksimum van 2, 3, 4 of 5 addisionele wooneenhede as die oppervlakte van die kadastrale eenheid groter as 10, 20, 30 of 40 ha onderskeidelik, is;

adverteer, met betrekking tot 'n aangeleentheid kragtens hierdie Regulasies, om 'n kennisgewing te beteken aan elke eienaar van grond wat na die mening van die munisipale bestuurder belang by die aangeleentheid het en wie se adres hy ken of kan verkry en, indien die genoemde munisipale bestuurder aldus besluit, om 'n kennisgewing in die Provinsiale Koerant en in die pers te publiseer waarin:

- (i) die plek waar en die ure waartydens besonderhede van die aangeleentheid ter insae beskikbaar sal wees, aangedui word, en
- (iii) vermeld word dat besware ingedien kan word by iemand in die kennisgewing aangedui voor 'n datum insgelyks aangedui, wat minstens 21 dae moet wees ná die datum waarop die kennisgewing aldus beteken word of aldus gepubliseer word,

en het "**advertensie**", tensy anders aangedui, 'n ooreenstemmende betekenis;

advertensie, wanneer in die konteks van buitelugadvertering gebruik, enige sigbare voorstelling van 'n woord, naam, letter, figuur of voorwerp of 'n afkorting van 'n woord of naam, of enige teken of simbool of lig wat nie uitsluitlik bedoel is vir beligting of waarskuwing teen gevaar nie;

adverteringstruktuur, enige fisiese struktuur wat gebou is om 'n advertensie te vertoon;

afwyking, die betekenis wat in die Ordonnansie daaraan geheg word;

afwykende gebruik, die gebruik van grond wat wettig was voor die aanvangsdatum, maar wat nie voldoen aan die gebruik of die ontwikkelingsbestuurbeplanning neergelê in hierdie Regulasies nie, en bly dit 'n wettige gebruik solank geen veranderings wat bouplangoedkeuring vereis, aangebring word nie;

agtergrens, met betrekking tot 'n grondeenheid, elke grens daarvan, behalwe die straat- of sygrense, wat parallel met, of binne 45° van parallel met, 'n straatgrens van so 'n grondeenheid is en wat nie 'n straatgrens ontmoet nie, met dien verstande dat, in die geval van 'n pansteel-eiendom, die Raad moet bepaal watter grens indien enige, die agtergrens is;

aktiwiteitsas, 'n openbare straat, wat 'n bestaande of beplande openbare vervoerroete insluit, en aanliggende grond wat gebruik word of beoog word vir gebruik vir gemengde-gebruik ontwikkeling;

aktiwiteitskorridor, 'n gebied van algemene hoër-digtheid stedelike ontwikkeling wat gebruik word of geskik is vir verdigting, parallel aan en aan beide kante van 'n aktiwiteitsas, en sluit dit enige gepaardgaande hoër-orde vervoerroetes soos spoorlyne en deurpaaie in;

antenna, enige stelsel van drade, pale, stawe, weerkaatsende oppervlaktes, satellietskottel, TV-antenna of soortgelyke toestelle, wat gebruik word vir die versending of ontvangs van elektroniese kommunikasieseiens of elektromagnetiese golwe;

appèl, 'n aansoek na die bevoegde gesag vir die hersiening van 'n besluit;

aquakultuur, die kweek van water-fauna en flora in kunsmatig vervaardigde damme, ingeslote nette en houers in natuurlike mere en strome;

atrium, 'n bedekte binnehof wat uit 'n oop spasie binne 'n gebou bestaan vir een verdieping of meer in hoogte, maar wat geen vloere bevat wat die oop spasie binnedring nie; 'n atrium bevat 'n vloer en 'n dak of plafon;

B

balkon, 'n vloer wat uitsteek buite die gebou op 'n vlak hoër as die grondvloer, toegemaak slegs deur lae mure of reëlings of deur stutmure van vertrekke teenaan die vloer wat uitsteek, en sluit dit 'n dak, indien enige, oor sodanige vloer en pilare wat die dak ondersteun, in;

bed-en-ontbyt bedryf, 'n woonhuis of tweede wooneenheid waarin die bewoner van die wooneenheid losies en maaltye teen vergoeding verskaf aan deurreisende gaste wat elders 'n permanente woonplek het, met dien verstande dat:

- (i) die hoofgebruik van die betrokke wooneenheid vir bewoning deur 'n enkel gesin behoue sal bly, en
- (ii) die eiendom aan die vereistes van toepassing op 'n bed-en-ontbyt bedryf, voldoen;

begraafplaas, 'n plek waar afgestorwenes begrawe word, en mag dit geboue insluit wat vir die godsdienstige, administratiewe en klerklike gebruike wat daarmee geassosieer word, benodig word, maar sluit dit nie 'n krematorium in nie;

begrafnisonderneming, 'n perseel waar afgestorwenes voorberei word om begrawe of veras te word, en sluit dit fasiliteite wat vir verbandhoudende aktiwiteite, administrasie en godsdienstige funksies gebruik word, in;

beheergebied, wanneer dit in die konteks van buitenshuise advertering gebruik word, 'n gebied waar advertensiebeheer toegepas moet word, soos maksimum-, gedeeltelike of minimum-beheer, in ooreenstemming met die visuele sensitiwiteit van die gebied en die verkeersveiligheidstoestand;

beroepsbeoefening, dieselfde as “tuisberoep”;

bestaande gebruik, die gebruik, soos bepaal deur die Raad in terme van toepaslike wetgewing, of wat in werklikheid en wetlik op grond of in 'n struktuur of gebou of deel daarvan na die Raad se mening uitgeoefen word, en het “**bestaande gebou**” dieselfde betekenis;

bewaringsgebruik, die gebruik en/of onderhoud van grond in sy natuurlike staat met die doel om die biofisiese eienskappe van die grond, insluitend die flora en fauna wat op die grond voorkom, te bewaar;

bewaringswaardig, wanneer in die konteks van 'n erfenisgebied gebruik word, die graad van kulturele of historiese belang van 'n plek en die relatiewe waarde daarvan vir bewaring, soos deur die Raad bepaal;

bewaringswaardige boom, 'n beskermde boom soos gelys ingevolge Artikel 12 van die Nasionale Bosbou Wet, 1998 (Wet 84 van 1998), dus 'n boom hoër as 6m, met 'n stam-omtrek van meer as 1,5m gemeet 1m van die grond af, en wat nie verklaar is as 'n indringerspesie vir die Wes-Kaap onder Artikel 2(3) van die Wet op Bewaring van Landbou-Hulpbronne, 1983 (Wet 43 van 1983), nie;

bewoner, enige persoon wat 'n gebou, 'n struktuur of grond fisies bewoon, of 'n persoon wat daarvoor verantwoordelik is of dit bestuur, en sluit dit die agent van enige persoon wat nie aanwesig is in die gebied nie of ten opsigte van wie dit onbekend is waar hy of sy is, in;

biosfeer-reservaat, gebiede van land-, kus- of marine-ekosisteme, of 'n kombinasie daarvan, wat internasionaal erken word binne die raamwerk van die Mens en Biosfeer Program van die Opvoedkundige, Wetenskaplike en Kultuurorganisasie van die Verenigde Nasies (UNESCO);

biostreek, 'n geografiese gebied wat een hele of verskeie gevestigde ekosisteme bevat en deur bepaalde landvorme, plantbedekking, geskiedenis en menslike kultuur gekarakteriseer word;

bootlanseer fasiliteit, 'n perseel vanwaar bote te water gelaat word asook uitgehaal word en sluit 'n kaai en sleepheining in;

bouerswerf, 'n perseel wat gebruik word vir die opberg van materiaal en apparaat wat:

- (i) benodig word vir of normaalweg gebruik word vir konstruksie werk;
- (ii) verkry is van strukture wat afgebreek is of van uitgrawings van grond, of
 - (iii) benodig word of normaalweg gebruik word vir grondverbeterings, soos die opberg van materiaal wat gebruik word vir die bou van paaie, vir die installering van noodsaaklike dienste, of vir enige ander konstruksiewerk (byvoorbeeld sand of stene) vir publieke of private doeleindes;

boulyn, 'n denkbeeldige lyn op 'n grondeenheid wat die afstand van 'n bepaalde grens van die grondeenheid definieer, waarbinne die oprigting van geboue of ander strukture of gedeeltes daarvan, uitgesonderd 'n grensomheining, verbied word;

brandstof vulstasie, dieselfde as diensstasie;

bruto digtheid, 'n maatstaf van die aantal wooneenhede in 'n bepaalde gebied, en word dit vir die doel van hierdie regulasies soos volg bereken:

$$\begin{array}{l} \text{Bruto digtheid} \\ \text{van wooneenhede} \\ \text{per hektaar} \end{array} = \frac{\text{Totale aantal wooneenhede in 'n bepaalde gebied}}{\text{Oppervlakte van die bepaalde gebied in hektaar}}$$

bruto parkeerruimte, 'n oppervlakte wat een parkeerplek plus sirkulasie- en landskaperingsruimte vir een parkeerplek insluit;

bruto verhuurbare ruimte, die totale vloerruimte wat ontwerp is, of sodanig is, om gebruik en beheer te word deur huurders, gemeet van die middellyn van die gesamentlike afskortings tot by die binnekant van die afgewerkte oppervlakte van die buitemure, maar sluit dit toilette, hyserskagte, diensgange, vertikale indringings van verdiepings, onderdak-parkering en laaisones uit;

buitegebou, 'n struktuur, hetsy los van of vas aan die hoofeenheid, wat ontwerp is om normaalweg aangewend te word vir die huisvesting, die stoor van motorvoertuie of vir opbergingsdoeleindes in soverre hierdie gebruike gewoonlik en redelikerwys in verband met die hoofstruktuur nodig is, maar sluit dit nie addisionele wooneenhede in nie;

buitelug-ontspanningsfasiliteit, 'n gebied waar ontspanningsgeleenthede voorsien word hoofsaaklik in die buitelug, soos die volgende maar nie daartoe beperk nie: opelug-konserte en miniatuur gholf- en rolskaatsbane, gewoonlik vir kommersiële gewin;

buitenhuisse advertering, die handeling of proses van in kennisstelling, waarskuwing, inlig, bekendmaking of enige ander handeling van oordra van inligting op 'n visuele manier en wat in die buitelug plaasvind;

C

crèche, 'n fasiliteit vir bewaring van jong kinders in die afwesigheid van hul ouers, en mag daar na meer kinders omgesien word as wat toegelaat word by 'n dagsorgsentrum;

D

dagsorgsentrum, die gebruik van 'n gedeelte van 'n woonhuis of buitegebou deur die bewoner om dagsorg, voorskoolse sorg of speelgroep- of ander naskoolse sorgdienste vir kinders te voorsien met dien verstande dat:

- (i) nie meer as 20 kinders te enige tyd geregistreer sal wees of op die betrokke grondeenheid teenwoordig mag wees nie;
 - (ii) die diens primêr van 'n dagsorg- of opvoedkundige aard sal wees en nie medies nie;
 - (iii) die diens nie aangebied word buite die ure 06h00 tot 18h00 nie, en
 - (iv) die oorheersende gebruik van die wooneenheid die akkommodasie van 'n enkele gesin sal bly;
- met dien verstande voorts dat 'n kindersorgdiens vir 5 of minder kinders beskou mag word as 'n tuisberoep, en 'n kindersorgdiens vir meer as 20 kinders beskou moet word as 'n crèche of onderrigplek;

dakoorsang, 'n gedeelte van 'n dak wat verby die aansig van 'n gebou steek, en sluit dit geute in;

dak-basisstasie, 'n selfoon-basisstasie waar antenas vas is aan die dak of kant van 'n bestaande gebou; met dien verstande dat enige antenna-steunpunt of toerustingkamer wat nie deel van die gebou is nie, nie meer as 2,5m in hoogte bokant die top van die gebou mag uitsteek nie;

dBA, die fisiese eenheid wat gebruik word om geraaspeil te beskryf, wat gemeet moet word in ooreenstemming met aanvaarde wetenskaplike beginsels, soos bepaal in die Regulasies Insake Geraasbeheer, afgekondig in terme van NEMA;

Deeltitelwet, die Deeltitelwet, 1986 (Wet 95 van 1986);

dekking, die totale oppervlakte van 'n grondeenheid wat beslaan mag word deur geboue, uitgedruk as 'n persentasie van die netto erfoppervlakte van sodanige grondeenheid, en sluit dit in:

mure en geboue;

- (a) vaste dakke;
- (b) trappe, treëttjies, landingsplatforms (uitgesluit ingangplatforms en -treëttjies), galerye, gange en soortgelyke eienskappe, hetsy intern of ekstern, en
- (c) afdakke, verandahs, portale, balkonne, terrasse en soortgelyke eienskappe, met dien verstande dat die volgende gedeeltes van geboue nie ingereken sal word by die berekening van dekking nie:
 - (i) stoepe, ingangstrappe en ingangplatforms;
 - (ii) kroonlyste, koorsteenborswerings, priële, blombakke, waterpype, aflooppype en kleiner dekoratiewe eienskappe wat nie meer as 500 mm van die muur van die gebou uitsteek nie;

- (iii) dakoorhange wat nie meer as 1m van die muur van die gebou uitsteek nie, en
- (iv) 'n kelder, met dien verstande dat die kelder se plafon nie bokant die afgewerkte grondvlak uitsteek nie;

departementshoof, die hoof van die department waaraan, of die persoon aan wie, die administrasie van hierdie Soneringskema regulasies opgedra word;

diensbedryf, 'n bedryf wat:

- (i) primêr op dienslewering aan die plaaslike gemeenskap ingestel is, en
- (ii) waarskynlik nie 'n bron van steurnis vir die omliggende grondeenhede sal wees nie, en
- (iii) hoogstens tien mense in diens het, en
- (iv) in die geval van brand waarskynlik nie buitensporige ontbranding sal veroorsaak, giftige gasse sal vrystel, of ontploffings sal veroorsaak nie, en
- (v) 'n bouerswerf en soortgelyke bedrywe kan insluit asook wasserye, bakkerie, melkdepot's en soortgelyke gebruike, maar
- (vi) nie 'n abattoir, 'n steenmakery, rioolwerke, 'n diensstasie of 'n openbare garage insluit nie;

diensstasie, 'n perseel vir die kleinhandel-voorsiening van brandstof, en sluit dit handeldryf in motorvoertuie, olie, bande of motoronderdele, en die herstel, opknop of was van motorvoertuie in, maar sluit dit nie spuitverfwerk, duikklop, grofsmetwerk of bakbou in nie, met dien verstande dat enige gedeelte van 'n winkel- of sakeperseel wat geriewe bevat vir die kleinhandel-voorsiening van brandstof vir gebruik in motorvoertuie, as 'n diensstasie geag word, en het "**petrol vulstasie**" dieselfde betekenis;

diensteooreenkoms, 'n geskrewe ooreenkoms wat tussen 'n ontwikkelaar van grond en die Raad aangegaan word, in terme waarvan die onderskeie verantwoordelikhede van die twee partye met betrekking tot die beplanning, ontwerp, voorsiening, installasie, finansiering en onderhoud van interne en eksterne ingenieursdienste en die standaard daarvan, bepaal word;

dierehospitaal, 'n plek waar diere behandel en versorg word, en het "**dierekliniek**" dieselfde betekenis;

distrikverspreiderpad, 'n openbare pad of straat wat deur die Raad as 'n distrikverspreiderpad of straat verklaar is op die grondslag dat dit as 'n belangrike verspreider van verkeer in 'n gebied of distrik funksioneer;

dobbelary fasiliteit, 'n perseel vir dobbelary waar daar gedobbel word of weddenskappe aangegaan word en waar die moontlikheid bestaan om 'n geldelike vergoeding te ontvang;

dorpbehuising en **dorpbehuisingeskema**, 'n behuisingontwikkeling wat 'n ry of groep gekoppelde en/of aaneengeskakelde wooneenhede is en wat beplan, ontwerp en gebou is as 'n harmonieuse argitektoniese eenheid, waarvan elke wooneenheid 'n grondvloer het, en wat kadastraal onderverdeel kan word;

dorpbehuisingperseel, 'n grondeenheid of meer as een grondeenheid met 'n totale grootte van minstens 2000m², waarop 'n dorpbehuisingeskema opgerig is of opgerig staan te word;

Dorpe-ordonnansie, die Dorpe-Ordonnansie, 1934 (Ord. 33 van 1934) en sluit dit alle regulasies daarkragtens gemaak, in;

dorpshuis, 'n wooneenheid wat deel vorm van 'n dorpbehuisingeskema;

drankwinkel, 'n perseel waar hoofsaaklik alkoholiese drank in die kleinhandel vir buiteverbruik verkoop word, en sluit dit 'n buiteverbruik fasiliteit wat onder dieselfde bestuur as 'n gelisensieerde hotel is, in;

dubbelverdieping, die verdieping bokant die grondvloer. Dit beteken dieselfde as "**eerste verdieping**";

dubbelwoonhuis, 'n gebou wat opgerig word vir residensiële doeleindes en ontwerp is as 'n enkele argitektoniese entiteit, wat twee wooneenhede op een grondeenheid bevat;

E

ECA, beteken die Omgewingsbewaringswet, 1989 (Wet 73 van 1989)

eerste verdieping, die verdieping bokant die grondvloer. Dit beteken dieselfde as "**dubbelverdieping**";

eienaar, met betrekking tot grond, die persoon of entiteit in wie se naam die grond in 'n aktekantoor geregistreer is, en mag dit die houër van 'n geregistreerde serwituutreg of -huur, of so 'n persoon se opvolger in titel, insluit;

eiendom, grond tesame met alle geboue en strukture daarop;

ekosisteem, 'n selfonderhoudende en selfregulerende gemeenskap van organismes en die interaksie tussen sulke organismes met mekaar en met hul omgewing;

erf, beteken dieselfde as 'n grondeenheid;

erfenisbewaringsgebied, 'n gebied vir dié doel deur die Raad, in terme van hierdie Regulasies, aangewys;

Erfenis-hulpbronne Wet, die Wet op Nasionale Erfenishulpbronne 1999 (Wet 25 van 1999);

F

fasiliteit vir die versorging van verswaktes, 'n fasiliteit wat kort en langtermyn versorging bied vir persone met kroniese siektes en gestremdhede met as doel om die kwaliteit lewe van pasiënte en hul families, wie probleme geassosieer met lewensgevaarlike siektes, te verbeter deur die voorkoming en verligting van lyding en sluit versorging van ouer persone, persone wie ly aan diabetes, kardio-vaskulêre siektes, beroerte, ongeluk slagoffers, HIV/ AIDS en ander, in;

G

gastehuis, 'n woonhuis wat gebruik word vir die verhuur van individuele kamers vir residensiële akkommodasie, met of sonder maaltye, en wat die beperkings van 'n bed-en-ontbyt bedryf oorskry, met dien verstande dat:

- (i) die eiendom behou word in 'n vorm wat maklik weer deur 'n gesin as enkelwoonhuis gebruik sal kan word, en
- (ii) alle fasiliteite en voorsiening van maaltye alleenlik aan bona fide loseerders gebied sal word;

geassosieerd, wanneer gebruik word in die konteks van 'n gassosieerde gebruik of doel, 'n gebruik, doel, gebou of aktiwiteit wat bykomstig en ondergeskik is tot die wettige dominante gebruik van die grond, en het "*geassosieer*" 'n ooreenstemmende betekenis;

gebou, sonder om enigsins die gewone betekenis daarvan te beperk, sluit die volgende in:

- (i) enige struktuur met 'n dak;
- (ii) enige eksterne trappe, treetjies of landingsplatforms van 'n gebou en enige galery, afdak, balkon, stoep, verandah, buiteportaal of soortgelyke eienskap van 'n gebou;
- (iii) enige mure of relings wat enige eienskap waarna in (ii) verwys word, omsluit, en
- (iv) enige ander gedeelte van 'n gebou;

gebruik, addisioneel tot sy gewone betekenis, sluit toegelate gebruik of voorneme om te gebruik, in;

gebruiksone, daardie gedeelte van hierdie Soneringskema-regulasies wat op die soneringskaart aangedui word deur middel van 'n spesifieke notering of omlýning of op enige ander onderskeidende manier, om die toegelate gebruik van die grond te identifiseer;

gebruiksreg, met betrekking tot grond, die reg om die grond te gebruik in ooreenstemming met die sonering daarvan insluitend enige wettige afwyking of vergunningsgebruik;

geïntegreerde ontwikkelingsraamwerk, 'n ontwikkelingsraamwerk wat te make het met die integrasie van verskillende strategieë en sektorale planne in verband met ontwikkeling, soos ruimtelike, ekonomiese, sosiale, infrastruktuur-, behuising-, institusionele, fiskale, grondhervorming, vervoer-, omgewings- of waterplanne, om die optimale toekenning van beperkte hulpbronne in 'n spesifieke geografiese gebied te bewerkstellig, en mag dit 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan soos gedefinieer deur die Munisipale Stelselwet, 2000 (Wet 32 van 2000), insluit;

geïntegreerde ontwikkelingsplan, 'n plan soos beoog by artikel 25 van die Munisipale Stelselwet, 2000 (Wet 32 van 2000);

gekoppel, met betrekking tot die omskrywings van dorpbehuising en groepbehuising, om verbind te wees deur middel van 'n groep-/ dorphuis grensmuur of motorhuis;

gelisensieerde hotel, 'n gebou wat ontwerp is om te voldoen aan die vereistes van 'n hotel soos bepaal in die Wet op Hotelle, 1965 (Wet 70 van 1965), maar sluit dit nie 'n buiteverbruikfasiliteit in nie;

gemeenskaplike grens, met betrekking tot 'n grondeenheid, 'n gemeenskaplike grens met 'n aangrensende grondeenheid en sluit dit nie 'n straatgrens in nie;

gemiddelde diepte, met betrekking tot 'n grondeenheid:

- (i) die gemiddelde loodregte afstand tussen 'n openbare straat of pad en die punte waar die sygrense die agtergrens ontmoet, of
- (ii) in die geval van 'n hoekperseel, die gemiddelde loodregte afstand tussen die openbare straat of pad en die punt waar die sygrense ontmoet, of
- (iii) in die geval van 'n pansteelperseel of 'n baie oneweredige grondeenheid, die gemiddelde diepte soos deur die Raad bepaal;

gemiddelde wydte, met betrekking tot 'n grondeenheid:

- (i) die gemiddelde van die lengte van die straatgrens en die agtergrens, of
- (ii) in die geval van 'n hoekperseel, die gemiddelde van die lengte van die kortste straatgrens of die teenoorgestelde sygrens, of
- (iii) in die geval van 'n pansteelperseel of 'n baie oneweredige grondeenheid, die gemiddelde wydte soos deur die Raad bepaal;

geproklameerde pad, 'n pad as sulks verklaar in terme van die Paaie Ordonnansie, 1976 (Ordonnansie 19 van 1976) of enige ander tersaaklike wetgewing;

geraaspeil, die aflesing op 'n integrerende impulsklankpeilmeter, geneem in ooreenstemming met aanvaarde wetenskaplike beginsels, soos beskryf in die regulasies insake geraasbeheer, afgekondig in terme van NEMA;

geraassteurnis, enige klank wat, na die mening van die Raad, onredelike steurnis veroorsaak of mag veroorsaak, of wat die gemak of rus en vrede van 'n persoon of persone in die omgewing kan versteur;

gesin,

- (i) 'n enkel persoon wat 'n onafhanklike huishouding onderhou, of
- (ii) twee of meer persone wat verwant of getroud is en 'n gemeenskaplike huishouding onderhou, of
- (iii) hoogstens vyf nie-verwante persone wat 'n gemeenskaplike huishouding onderhou;

gesondheidsorgfasiliteit, 'n perseel wat gebruik word vir die versorging van mense in 'n mediese, sosiale of maatskaplike fasiliteit, of vir die administrasie daarvan, en sluit dit 'n hospitaal, kliniek of huis vir bejaardes, hulpbehoewendes of fisies gestremde persone in, maar sluit dit nie 'n korrektiewe instelling of tronk in nie;

godsdiensige leier se woning, 'n gebou wat ontwerp is as 'n gesamentlike argitektoniese entiteit, wat een wooneenheid op die grondeenheid bevat;

gradiëntlyn, 'n denkbeeldige lyn wat die hoogste en laagste natuurlike grondvlak direk aangrensend aan 'n gebou met mekaar verbind;

grens, met betrekking tot 'n grondeenheid, een van die kadastrale lyne wat sodanige grondeenheid van 'n ander grondeenheid of van 'n openbare straat of pad skei;

groepbehuising en groepbehuisingskema, 'n groep aparte en/of gekoppelde wooneenhede wat beplan, ontwerp en gebou is as 'n harmonieuse argitektoniese eenheid, wat rondom of binne 'n gemeenskaplike oopruimte gerangskik is op 'n gevarieerde en geordende wyse, waarvan elke wooneenheid 'n grondverdieping het en waarvan die wooneenhede kadastraal onderverdeel mag word;

groepbehuisingperseel, een of meer grondeenhede met 'n grootte van minstens 1000m² waarop 'n groepbehuisingskema opgerig mag word;

groephuis, 'n wooneenheid wat deel vorm van 'n groepbehuisingskema;

grond, grond met of sonder verbetering, insluitend grond bedek met water;

grondeenheid, 'n gedeelte grond wat by 'n aktekantoor geregistreer is of geregistreer kan word;

grondgebruikbepaling, 'n ontwikkelingsmaatreël en sluit in maatreëls, beperkings, bepalinge of vereistes wat bepaal tot welke mate gebruik of ontwikkeling van grond toegelaat sal word, en het "**ontwikkelingsbestuurbeplanning**" dieselfde betekenis;

grondgebruikbeplanning, die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) vir die Wes-Kaap en sluit die verordeninge daarkragtig gemaak, in;

grondverdieping, die laagste verdieping van 'n gebou, waarvan die basis die grondvloer is, maar wat nie 'n kelderverdieping is nie en het "grondvloer" dieselfde betekenis;

grondvlak, dieselfde as "**natuurlike grondvlak**";

grondvloer, die laagste vloer van die laagste verdieping van 'n gebou, maar wat nie 'n kelderverdieping is nie en het "**grondverdieping**" dieselfde betekenis;

H

helling, die graad van afwyking van 'n oppervlakte van die horisontale vlak, uitgedruk as 'n verhouding en as volg bereken vir die doel van hierdie Regulasies:

$$\text{Helling} = (1 \text{ in}) \frac{\text{Vertikale styging}}{\text{Horisontale afstand}}$$

herberg, 'n fasiliteit, nie groter as 450m², vloerruimte, enkelverdieping, of 350m² grondvloer, dubbelverdieping, wat as tydelike verblyf vir deurreisende gaste gebruik word, waar akkommodasie en maaltye verskaf word, en mag dit geassosieerde konferensie- en ontspanningsfasiliteite wat ondergeskik aan en aanvullend tot die dominante gebruik van die perseel as herberg is, insluit, sowel as 'n perseel wat gelisensieerd is om drank te verkoop vir verbruik op die perseel, maar sluit dit nie 'n buiteverbruik fasiliteit in nie;

hernubare energie struktuur, enige wind, water of organiese stowwe turbine of son-voltêre apparaat, of groepering daarvan wat wind, water, organiese stowwe en sonbestraling opvang en omskakel in energie vir kommersiële gewin ongeag of dit in die elektrisiteitsnetwerk invoer of nie en sluit in enige bybehorende strukture of enige navorsingsfasiliteit of struktuur wat moontlik mag lei tot die opwekking van energie op 'n kommersiële basis;

herosnering, wysiging van die Soneringkema-regulasies in terme van die Ordonnansie om 'n verandering van sonering toe te laat op 'n spesifieke grondeenheid of deel daarvan of op grondeenhede;

herwinningsaanleg, 'n fasiliteit vir die herprosesering van gebruikte of afval materiale vir verdere gebruik as produk of rou materiaal;

heuvelagtige terrein, 'n terrein wat 'n helling van 1 in 5 of groter het;

hierdie Regulasies, die Swartland Soneringkema-regulasies soos deur die provinsiale Minister verantwoordelik vir ontwikkelingsbeplanning goedgekeur;

hinderbedryf, 'n aanstootlike, giftige of potensieel skadelike bedryf, gebruik of aktiwiteit wat, as gevolg van dampe, afskeidings, reuke, vibrasie, geraas, afvalprodukte, die tipe materiaal wat gebruik word, die prosesse wat aangewend word, of ander oorsake, deur die Raad geag word as 'n potensieel bron van gevaar, ergernis of aanstootlikheid vir die algemene publiek of persone in die omliggende gebied te wees;

hoofpad, 'n openbare straat wat verklaar is as 'n hoofpad in terme van artikel 4 van die Paaie Ordonnansie, 1976 (Ordonnansie 19 van 1976);

hoogte, van 'n gebou, 'n vertikale afmeting van die gebou van die gradiëntlyn tot die hoogste punt van die gebou gemeet in meters of in die aantal verdiepings, met dien verstande dat:

- (i) die hoogtebeperking wat na verdiepings verwys, nie van toepassing is op dakke, koepels, skoorstene, skoorsteenpype, maste of antennes nie, en
- (ii) hysbak- of roltrapmotorkamers, satellietkottels, ventilasieskagte, watertanks en lugversorgingstelsels en -toerusting, op die dak van 'n gebou, as 'n verdieping geag sal word, behalwe as dit in die dak ingesluit word of verberg word agter borsweringmuurtjies wat nie 2m in hoogte oorskry nie, in welke geval hulle beskou sal word as deel van die boonste verdieping;

hoogte van die sypaadjie,

- (i) die hoogte by die agterkant van 'n sypaadjie/ voetgangerweg waar dit binne 'n padreserwe gebou is, of
- (ii) die hoogte soos deur die Raad bepaal waar die sypaadjie/ voetgangerweg nie binne 'n padreserwe gebou is of gebou gaan word nie, en

het dit dieselfde betekenis as "**vlak van die voetgangerweg**",

hoogwatermerk, die hoogwatermerk soos gedefinieer in die Strandwet, 1935 (Wet 21 van 1935);

hospitaal, 'n instelling wat as 'n geïntegreerde kompleks ontwerp is vir die diagnose, versorging en behandeling van menslike siektes, en sluit dit binnenshuise fasiliteite vir pasiënte in;

hotel, 'n perseel wat as tydelike verblyf vir deurreisende gaste gebruik word, waar akkommodasie en maaltye verskaf word, en mag dit geassosieerde konferensie- en ontspanningsfasiliteite wat ondergeskik aan en aanvullend tot die dominante gebruik van die perseel as hotel is, insluit, sowel as 'n perseel wat gelisensieerd is om drank te verkoop vir verbruik op die perseel, maar sluit dit nie 'n buiteverbruik fasiliteit in nie;

huiseienaarsvereniging, 'n vereniging met regsbevoegdheid soos beoog by artikel 29 van die Ordonnansie;

huistaverne, 'n perseel vir die bedryf van 'n onderneming van 'n woonhuis of buitegebou af, deur die bewoner van die betrokke woonhuis, vir die verkoop van alkoholiese drank, en mag dit die verbruik van alkoholiese drank deur klante op die eiendom insluit, met dien verstande dat die dominante gebruik van die betrokke woonhuis, bewoning deur 'n enkel gesin sal bly;

huiswinkel, 'n perseel vir die bedryf van kleinhandel van 'n woonhuis of buitegebou af, deur die bewoner van die betrokke woonhuis met dien verstande dat die dominante gebruik van die betrokke woonhuis vir akkommodasie van 'n enkel gesin sal bly;

hulpbronnwywerheid, het dieselfde betekenis as "**ontginningsnywerheid**";

I

IKNIBB, beteken Internasionale Kommissie op Nie-geïoniseerde Bestralingsbeskerming;

informele handel, die wettige verkoop van produkte in gebiede wat spesifiek vir dié doel deur die Raad afgebaken is, soos byvoorbeeld markte en afgebakende gebiede in die sakekern;

ingangstreëttjies en landingsplatforms, treëttjies en landingsplatforms na 'n gebou, insluitend lae mure en reëlings, indien sulke treëttjies en landingsplatforms nie binne die stutmure van die gebou geleë is nie;

ingenieursdienste, infrastruktuur vir die voorsiening van water en elektrisiteit, riolering-infrastruktuur, stormwaterafvoer-infrastruktuur, strate, paaie en voetgangerweë, insluitend alle dienste en toerusting wat daarmee verband hou;

inrigting, 'n gebou of deel van 'n gebou wat aangewend word of bedoel is om aangewend te word as 'n maatskaplike of welsynsinrigting of vir die administrasie daarvan, en omvat dit 'n hospitaal, kliniek, apteek, ouetehuis, tehuis vir behoeftiges of gestremdes, rehabilitasiesentrum, verbeterskool of plek van aanhouding, hetsy kommersieel of liefdadig van aard, maar omvat dit nie 'n tronk nie;

intensiewe veeboerdery, die aanhou, voer en teel van diere, insluitend pluimvee en seediere waaronder oesters en perlemoen, op 'n intensiewe grondslag;

K

kadastrale lyn, 'n lyn wat die amptelike grens van 'n grondeenheid verteenwoordig soos in die Akteskantoor geregistreer of as 'n aantekening op 'n diagram of algemene plan goedgekeur deur die Landmeter-Generaal;

kampeerterrein, 'n grondeenheid of deel daarvan waar tente en karavane aangewend word om besoekers te akkommodeer, en sluit dit ablusie-, kook-, braai- en ander geriewe vir gebruik deur sulke besoekers in;

kantoorpark, 'n groep kantoorgeboue wat ontwerp en gebou is as 'n harmonieuse argitektoniese eenheid, gerangskik in 'n ordelike manier binne 'n gelandskapeerde omgewing, en sluit dit gemeenskaplike gebruik en bestuur van fasiliteite soos paaie, dienste, toegangskontrole of gemeenskaplike eiendom in;

kantore, 'n vertrek of stel vertrekke of 'n gebou wat aangewend word om 'n administratiewe funksie te verrig of 'n bedryf te beoefen wat hoofsaaklik administratiewe, klerklike, finansiële of professionele dienste behels, en omvat dit 'n poskantoor, 'n landdroskantoor of professionele gebruik;

kelder, dié deel van 'n gebou waarvan die afgewerkte vloerhoogte minstens 2 meter onder, of die plafon hoogstens 1 meter bokant, 'n hoogte halfpad tussen die hoogste en laagste natuurlike hoogtes van grond wat onmiddellik aan die gebou grens, is;

kliniek, 'n instelling waar pasiënte mediese behandeling of medies-verwante advies ontvang, en kan dit 'n mediese sentrum, 'n buitepasiënte-sentrum of 'n gesondheidsentrum met geassosieerde gebruike insluit, met dien verstande dat die kliniek nie inbly-fasiliteite vir meer as twintig persone, personeel en pasiënte ingeslote, bevat nie;

kommersiële antenna, 'n fasiliteit, insluitend 'n hoë mas, vir die geleiding en/of ontvangs van elektromagnetiese golwe, en sluit dit 'n televisiestasie, 'n radiostasie en 'n sellulêre kommunikasie-toring in;

kommersiële troeteldierhokke, troeteldierhokdienste vir honde, katte en soortgelyke diere, en sluit dit kommersiële telingfasiliteite, losieshokke, troeteldier-motelle en honde-opleidingsentra in;

kompostering, die skep en verkoop van kunsmis wat toegelaat word om te ontstaan uit die opberging en spesiale behandeling van organiese reste;

konferensiefasiliteit, 'n plek van samekoms wat ook maaltye voorsien, wat normaalweg 'n bykomende aktiwiteit is tot 'n primêre funksie soos 'n hotel, gastehuis of restaurant en waar die boubeperkings dieselfde as dié vir die primêre funksie sal wees, behalwe dat addisionele parkering vereis mag word;

korrektiewe instelling, 'n gebou, in private of openbare besit, waar kinders gehuisves en opgelei word op bevel van 'n hof, en sluit dit 'n verbeterskool, plek van aanhouding of nywerheidskool in maar nie 'n tronk nie;

krematorium, 'n gebou waar dooies veras word, en sluit dit fasiliteite vir geassosieerde godsdienstige en administratiewe funksies in;

kweekhuis, 'n struktuur waarvan die sye hoofsaaklik van deursigtige materiaal soos glas, perspex of plastiek vervaardig is, met die doel dat delikate plante gekweek word of dat groei van plante versnel word in beheerde omgewingsomstandighede;

kwekery, 'n bedryf vir die verkoop van plante, tuinbouprodukte en tuinbutoerusting;

L

laaisone, 'n gebied van minstens 4,5m x 7,5m, wat duidelik afgebaken is vir die op- en aflaaie van goedere van kommersiële voertuie, en wat voertuigtoegang tot 'n openbare straat tot bevrediging van die Raad moet hê;

landbou, die gebruik van grond vir die verbouing van gewasse en ander plante of die aanhou en teel van diere insluitend seediere met inbegrip van oesters en perlemoen, of die bedryf van 'n wildplaas, insluitend die gebruik van die natuurlike veld of grond op 'n intensiewe basis, en omvat dit slegs daardie aktiwiteite en geboue, insluitend akkommodasiegeboue, wat redelikerwys verband hou met die hoof boerdery-aktiwiteite van die plaas, maar omvat dit nie 'n landbouwywerheid nie;

landboudorp, 'n private nedersetting van beperkte grootte, opgerig en bestuur as 'n wettige onderneming wat in 'n landelike gebied geleë is en waar woonreg beperk word tot bona fide landelike werkers van die plase en bosbou- of bewaringsareas in die omgewing en hul gesinne, en wat 'n vennootskap tussen grondeienaars, arbeid en die staat verteenwoordig;

landbouwywerheid, 'n bedryf of onderneming vir die verwerking en prosessering van landbouprodukte wat op so 'n plaaseenheid of elders gekweek word en verwerk moet word as gevolg van sodanige landbouprodukte se aard, bederfbaarheid en kneusbaarheid, en sluit dit onder meer wynkelders en plaaspakskure in maar nie diensbedrywe nie;

landmetersertifikaat, 'n sertifikaat uitgereik deur 'n professionele landmeter;

landskapering, die plant of plasing van plante vir doeleindes van beskerming, bewaring en bevordering van die estetiese voorkoms, natuurskoon, karakter en waarde van grond asook die bevordering van openbare gesondheid en veiligheid deur die vermindering van geraasbesoedeling, stormwater-afloop, lugbesoedeling, visuele besoedeling en ligrefleksie;

landskaperingsplan, 'n plan wat gedetailleerde landskaperingsvoorstelle aantoon, insluitend sypaadjies, plaveisel, plante, waterelemente, ontspanningsgebiede, ingenieursdienste en enige ander soortgelyke grondgebruike;

lokale teken, dieselfde as "**permanente teken**";

losering, slaapkamerakkommodasie wat beskikbaar gemaak word teen betaling, en die dienste wat normaalweg met sulke akkommodasie geassosieer word;

loseerder, 'n persoon wat huur betaal in ruil vir slaapkamerakkommodasie binne 'n ander persoon se wooneenheid;

losieshuis, 'n gebou, waar losies voorsien word met of sonder maaltye, saam met die buitegeboue wat normaalweg daarmee saam gebruik word, en sluit dit 'n ouetehuis, 'n gebou waarin kamers verhuur word vir woondoeleindes en 'n residensiële klub in, maar sluit dit nie 'n woonhuis, groepbehuising, 'n dubbelwoning, 'n inrigting, 'n plek van onderrig, 'n hotel, 'n bed-en-ontbyt bedryf of woonstelsel in nie;

lugregte of **ondergrondse regte**, regte tot ontwikkeling, in 'n afgebakende gebied bo of onder 'n openbare straat, spoorlyn of ander vervoergebruik, vir bepaalde doeleindes;

lykhuis, 'n plek, veral 'n begrafnis onderneming, waar lyke gehou word voor ter aarde bestelling of verassing;

M

maksimum vloerruimte, die grootste totale vloerruimte wat vir 'n gebou of meer as een gebou met al sy of hul verdiepings op 'n grondeenheid toelaatbaar is, welke vloerruimte bereken word deur vermenigvuldiging van die vloerfaktor met die netto-erfoppervlakte van die grondeenheid of daardie deel van die grondeenheid wat binne 'n betrokke sone geleë is; met dien verstande dat waar 'n grondeenheid binne twee of meer sones geleë is waarop verskillende vloerfaktore van toepassing is, die maksimum vloerruimte vir die hele perseel die totaal is van die maksimum vloerruimte vir elke deel van die perseel;

mediese spreekkamers, 'n perseel wat nie 'n hospitaal of kliniek is nie en wat gebruik word vir mensverwante mediese en verwante konsultasies, ondersoek en behandelings, maar sluit dit nie inwoonfasiliteite in nie;

mezzanine, 'n intermediêre of tussenliggende vloer in 'n gebou tussen die grondvloer en die eerste vloer, en wat vir doeleindes van hoogtemeting getel word as 'n verdieping;

Minerale en Petroleum Ontwikkelingswet, 200 (Wet 28 van 2002), behels die wet wat die uitreik van permitte en lisensies beheer;

mobiele woning, 'n vervoerbare fabriekvervaardigde struktuur met die nodige dienste-aansluitings, wat sodanig ontwerp is dat dit as 'n permanente woning gebruik kan word;

motorafdak, 'n struktuur, vir die stoor van motorvoertuie, met 'n dak, en waarvan die ingang en ten minste een ander sy oop is;

motorhuis, 'n gebou vir die stoor van motorvoertuie, maar sluit dit nie motorherstelwerke of 'n diensstasie in nie;

motorvoertuig, 'n voertuig wat ontwerp of bedoel is om voortgedryf te word deur 'n interne ontbrandings- of elektriese enjin, en sluit dit 'n motorfiets, sleepwa of woonwa in maar nie 'n voertuig wat uitsluitlik op spoorstawe loop nie;

motorwassery, 'n gebou of struktuur wat toegerus is met die doel om motorvoertuie te was;

munisipaliteit, dieselfde as die Raad;

munisipale bestuurder, die munisipale bestuurder van die Raad, of 'n amptenaar wat ingevolge gedelegeerde bevoegdhede optree, belas met die verantwoordelikheid om hierdie Regulasies te administreer;

muur van herinnering, 'n plek waar menslike as geplaas en gedenkplate aangebring word, of net gedenkplate vir die dode aangebring word, en ruimte ter herinnering aan die dode geskep word;

mynbou, 'n bedryf vir die uithaal van grondstowwe uit die aarde, hetsy deur bogrondse of ondergrondse verwyderingsmetodes, en sluit dit die uithaal van klip, kalksteen, sand, klei, kaolien, ertse, minerale, gas en edelgesteentes asook klipbrekery in maar is dit nie beperk daartoe nie;

N

Nasionale Bouwet, die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1977 (Wet 103 van 1977);

Nasionale Grondwet, die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996 (Wet 108 van 1996);

natuurlike grondvlak, die hoogte van die grondoppervlak op 'n grondeenheid:

- (a) in die onveranderde staat daarvan, of
- (b) in 'n toestand waar die grond met die Raad se toestemming gelykmaak is vir die doel van ontwikkeling, met dien verstande dat:
 - (i) enige gelykmaak van grond vir die doel van ontwikkeling gelykmatig moet ineenkamel met die bestaande vlakke van aangrensende grondeenhede;
 - (ii) waar grond uitgegrawe is, die uitgrawingsvlak geag word die natuurlike vlak van die grond te wees;
 - (iii) waar dit nie moontlik is om die natuurlike vlak van die grond te bepaal nie as gevolg van onreëlmatighede of versteurings van die grond, die Raad vir doeleindes van die toepassing van hierdie Regulasies, 'n vlak moet bepaal, en
 - (iv) waar grond uitgegrawe is en die grond wat uitgegrawe is, gebruik word om die bouterrein uit te brei (uitgrawe en opvul), die Raad vir doeleindes van die toepassing van hierdie Regulasies, 'n vlak moet bepaal;

natuurreservaat, 'n nasionale park, of 'n ander natuurpark wat deur 'n openbare owerheid besit word, of ingevolge wetgewing as sodanig verklaar is, en in privaat besit bly, wat bestaan uit grond wat aangewend word as 'n wildpark of reservaat vir fauna en flora in hul natuurlike habitat, en wat verbandhoudende, grootte-verwante en impak-verwante akkommodasiefasiliteite vir toeriste of vakansiegangers insluit;

NEMA, die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998);

netto-digtheid, die digtheid van 'n gespesifiseerde gebied, bereken deurdat die grond wat gereserveer word vir aanvullende gebruike, soos oopruimtes, strate, skole en sakegebruik, afgetrek word van die totale oppervlakte, tot bevrediging van die Raad, en die hoeveelheid residensiële eenhede wat daar is of waarvoor beplan word gedeel deur die oorblywende oppervlakte;

netto-erfoppervlakte, die totale oppervlakte van 'n grondeenheid, uitgesluit alle grond wat vir openbare doeleindes gesoneer of benodig word, soos strate, paaie en padverbredings;

nutsgebruik, 'n gebruik of 'n infrastrukturelement wat benodig word om ingenieurs- of verwante dienste te verskaf vir die behoorlike funksionering van stedelike ontwikkeling, en sluit dit water-reservoirs, watersuiweringswerke, elektriese substasies en transmissielyste, riool-pompstasies en suiweringswerke in, maar sluit dit paaie, parkering en ander vervoergebruike uit;

nywerheid, 'n perseel wat na die mening van die Raad gebruik word as 'n fabriek, waarin:

- (i) 'n artikel of gedeelte van 'n artikel gemaak, vervaardig, geproduseer, gebou, aanmekaargesit, saamgestel, gedruk, versier, geprosesseer, behandel, aangepas, herstel, opgeknop, herbou, verander, geverf (ingesluit spuitverfwerk), gepoleer, afgewerk, skoongemaak, gekleur, gewas, opgebreek, uitmekaargehaal, gesorteer, gepak, verkoel, gevries of in 'n koelstoor gestoor word, of
 - (ii) vee (insluitend pluimvee) geslag word, of
 - (iii) elektrisiteit gegeneer word vir die gebruik in prosesse waarna in (i) en (ii) hierbo verwys word,
- met dien verstande dat *nywerheid* 'n kantoor, opsigtarskwartiere of ander gebruike wat ondergeskik en aanvullend is tot die gebruik van grond as 'n fabriek, insluit maar nie 'n hinderbedryf of risiko-aktiwiteite insluit nie;

nywerheidskorf, 'n gebou of 'n kompleks van eenvormig-ontwerpte geboue, wat bestaan uit 'n mengsel van kleinhandel- en vervaardigingsaktiwiteite en op 'n ordelike manier rondom gemeenskaplike gebiede gerangskik is, en wat gemeenskaplike parkering en toegange mag insluit;

O

omgewing, die samevoeging van voorwerpe, toestande en invloede in die direkte omgewing wat die lewe en gewoontes van mense, of enige ander organismes of versameling van organismes, beïnvloed;

omgewingsbestuursplan, 'n bedryfsplan wat mitigasie-, rehabilitasie- en moniteringsmaatreëls daarstel en koördineer om die implimentering van 'n voorstel en deurlopende instandhouding ná implimentering te monitor;

omgewingsimpakbeoordeling, 'n verslag aangaande die impak van gespesifiseerde voorgestelde aktiwiteite op die omgewing, welke verslag moet voldoen aan die vereistes soos deur NEMA neergelê;

onderliggende sone, daardie sone wat die basiese grondgebruik en grondgebruikbepalings vir grond in terme van hierdie Regulasies bepaal, voor die toepassing van enige oorlegsones;

onderverdeel en **onderverdeling**, met betrekking tot grond, om grond onder te verdeel hetsy deur middel van:

- (i) opmeting;
- (ii) die toekenning, met die oog op afsonderlike registrasie van grondeenhede, van onverdeelde gedeeltes daarvan op enige wyse, of
- (iii) die voorbereiding daarvan vir sodanige onderverdeling;

onderverdelingsgebied, grond wat gesoneer is as onderverdelingsgebied of alternatiewelik grond wat gesoneer is op 'n manier wat onderverdeling sal toelaat soos beoog in artikel 22(1)(a) van die Ordonnansie;

onderverdelingsplan, 'n plan wat die voorgeskrewe inligting ten opsigte van beoogde onderverdeling weergee, insluitend, maar sonder dat dit beperk word tot, die relatiewe plasing van die voorgestelde onderverdeelde grondeenhede, openbare plekke en openbare strate op 'n grondeenheid wat onderverdeel staan te word;

ontginningsnywerheid, die proses van ontginning, myn, herwinning of uitgrawe van rou materiale uit die grond, insluitend gruis, sand en klip en sluit dit geboue en bedrywighede asook verbrekingstoerusting in wat daarmee geassosieer word, en het dit dieselfde betekenis as "*hulpbronnywerheid*";

ontwikkel, met betrekking tot grond, om die grond voor te berei of te ontwikkel vir bewoning of gebruik, hetsy deur opvulling, dreinerings of gelykmaak van gebiede; die verwydering van plantegroei, die installering van ingenieursdienste, die onderverdeling van grond of die oprig, verandering of uitbreiding van geboue en strukture op grond, en het "ontwikkeling" 'n ooreenstemmende betekenis met betrekking tot grond;

ontwikkelingsbestuurbepaling, sien "*grondgebruikbepaling*";

ontwikkelingsraamwerk, 'n plan of geskrewe strategie wat deur die Raad en, indien van toepassing, die Provinsiale Regering goedgekeur is;

oordwinkel, 'n winkel, in 'n vakansie-oord, waarvan die vloerruimte hoogstens 500m², insluitend opbergruimte, beslaan;

oorheersende gebruik, die oorheersende of hoof-gebruik van grond, en mag dit bestaan uit die toegelate primêre of vergunningsgebruike wat geld ten opsigte van die grond;

oorlegstone, 'n kategorie sonering wat van toepassing is op bepaalde grond, wat addisionele ontwikkelingsbestuurbepalings vir sodanige grond bepaal, bykomend tot die onderliggende soneringvereistes, en mag dit parameters insluit wat verband hou met vergunningsgebruikbeperkings, onderverdeling, stadsvernuwing, omgewingsbewaring of enige ander grondgebruikdoel, soos in hierdie Regulasies uiteengesit, met dien verstande dat 'n oorlegsonering verdere grondgebruikbepalings in 'n bepaalde gebied of sone, wat meer of minder beperkend mag wees as vir die grond wat nie deur die oorlegstone gedek word nie, mag byvoeg, en dat "oorlegsonering" 'n ooreenstemmende betekenis het;

oorskrydingsooreenkoms, 'n ooreenkoms tussen 'n eienaar en die Raad met betrekking tot die oorskryding van gedeeltes van 'n gebou of struktuur van die eienaar se eiendom op of oor die Raad se eiendom, dienste of apparatuur;

openbare behuising, wooneenhede wat gebou word met fondse wat deur 'n Staatsdepartement of die Provinsiale Regering bewillig word;

openbare garage, 'n handelsaak waar motorvoertuie teen vergoeding van brandstof voorsien word, en sluit dit handel in motorvoertuie, olie, bande, motoronderdele, die herstel of opknop van motorvoertuie, 'n restaurant of kafee, spuitverfwerk, duikklopperij, grofsmidwerk of bakbou in;

openbare oopruimte, grond wat in besit van die Raad is of gaan kom, nie op langtermyn verhuur word of gaan word nie en aangewend word of gaan word vir die publiek as 'n oopruimte, park, tuin, piekniekplek, speelterrein, plein of bewaringsgebied;

openbare owerheid, 'n staatsdepartement, 'n munisipaliteit of 'n departement van die Provinsiale Regering;

openbare pad of openbare straat, enige grond, aangedui op 'n goedgekeurde plan, diagram of kaart, waarvan die eienaarskap by die Raad of 'n ander openbare owerheid in terme van toepaslike wetgewing berus, en wat gereserveer is vir voertuig- en voetgangergebruik;

openbare parkering, grond wat vir die algemene publiek toeganklik is vir parkeerdoeleindes met of sonder 'n fooi;

openbare plek, grond soos op 'n goedgekeurde plan, diagram of kaart aangedui, waarvan eienaarskap by die Raad of 'n ander openbare owerheid berus;

openbare steurnis, enige handeling, versuim of omstandigheid wat na die mening van die Raad aanstoot gee, skadelik is of 'n gesondheidsgevaar inhou, of wat wesenslik met die gewone gemak, gerief en rus en vrede van die publiek inmeng, of wat die veiligheid van die publiek nadelig beïnvloed, met betrekking tot:

- (i) die redelikheid van die aktiwiteite ter sprake in die betrokke gebied, en die impak ten gevolge van die aktiwiteite, en
- (ii) enige geraasvlakke soos in 'n oorlegstone, van toepassing op die betrokke grond, aangedui word;

oprigting, met betrekking tot 'n gebou of struktuur, die volgende:

- (i) die bou van 'n nuwe gebou of struktuur;
- (ii) die verandering of omskakeling van of aanbouing aan 'n gebou of struktuur, en
- (iii) die heroprigting van 'n gebou of struktuur wat in geheel of gedeeltelik gesloop is, en het "oprig" 'n ooreenstemmende betekenis;

Ordonnansie, die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) vir die Wes-Kaap of enige grondgebruikwetgewing wat dit vervang;

owerheidsgebruik, 'n gebruik wat deur of namens 'n openbare owerheid beoefen word en waarvan die eienskappe sodanig is dat dit nie onder ander gebruike in hierdie Regulasies geklassifiseer of omskryf kan word nie, en sluit dit 'n gebruik in wat beoefen word deur:

- (i) die staat, soos militêre opleidingsentrums en -installasies, polisiestasies, korrektiewe inrigtings of tronke;
- (ii) die Provinsiale Regering, soos padstasies of padkampe;
- (iii) die Raad, soos brandweerdienste, rioolplase, stortingsterreine, opgaardamme, komposteringsterreine, watersuiweringswerke of 'n munisipale kantoor met geassosieerde gebruike soos inslaapgeriewe vir personeel wat vereis word om op bystand te wees vir noodgevalle, of
- (iv) 'n openbare nutsmaatskappy, soos 'n telekommunikasiefasiliteit;

P

pad, 'n openbare of privaat- straat of pad;

pakhuis, 'n perseel, gebou of vertrek wat primêr gebruik word vir die opberg van goedere, behalwe goedere wat aanstootlik of gevaarlik is, en omvat eiendom wat hoofsaaklik vir groothandel- en kleinhandelbesigheid asook 'n diensbedryf gebruik word;

pakket van planne, die hiërargie van planne soos in terme van hierdie Regulasies aangedui;

pansteel, 'n vernoude gedeelte van 'n grondeenheid wat toegang tot 'n straat verleen;

parkeerplek, 'n oppervlakte van minstens 5m x 2,5m vir haaks parkering en 6m x 2,8m vir parallelle parkering wat duidelik omlyn en afgebaken is vir die parkering van een motorvoertuig en wat tot bevrediging van die Raad toeganklik is;

pastorie, 'n woonhuis vir die huisvesting van 'n geestelike leier wat voltyds in diens is van 'n organisasie wat godsdienste bedryf in 'n aanbiddingsplek, insluitend die huisvesting van die geestelike leier se gesin, en sluit dit 'n klooster in;

patio, 'n geplaveide daklose gebied aanliggend tot 'n gebou en wat daartoe of aan 'n opelug-binnehof behoort;

petrol vulstasie, het dieselfde betekenis as "**dienstasie**";

petroport, 'n fasiliteit met direkte toegang van 'n snelweg, verbypad of hoof-vervoerrote, wat rus-, diens- en brandstoffasiliteite vir ligte motorvoertuie en/of vir swaardiens, langafstandvragmotors en ander langafstandvoertuigverkeer voorsien, en sluit dit fasiliteite vir noodvoertuig-wegsleepdienste, in;

plaasstal, 'n gebou of struktuur op 'n plaas met 'n vloer ruimte van hoogstens 100m², met inbegrip van opberggeriewe, vanwaar 'n boer produkte wat op sy plaas geproduseer en verwerk word, verkoop, hetsy aan sy werknemers of aan die algemene publiek;

plaaswinkel, 'n gebou of struktuur op 'n plaas met 'n vloer ruimte van hoogstens 500m², met inbegrip van opberggeriewe, vanwaar 'n boer goedere verkoop, hetsy aan sy werknemers of aan die algemene publiek en kan 'n restaurant insluit;

plekgebonde teken, 'n teken wat op 'n spesifieke terrein, perseel of gebou vertoon word en wat na 'n aktiwiteit, produk, diens of attraksie wat op daardie perseel of terrein of binne-in die gebou, aangebied of voorsien word, verwys, en het dit dieselfde betekenis as "**lokale teken**";

plek van aanbidding, 'n kerk, sinagoge, moskee, tempel, kapel of ander plek vir die beoefening van 'n geloof of godsdienste, en sluit dit enige gebou, met inbegrip van 'n wooneenheid wat daarmee verband hou, in, maar nie 'n lykbesorgingslokaal, begraafplaas of krematorium met gepaardgaande kapel nie;

plek van onderrig, 'n bewaarskool, pre-primêre skool, laerskool, hoërskool, kollege, tegniese instituut, universiteit, navorsingsinstelling, klooster, openbare biblioteek, openbare kunsgalery, museum of ander lokaal wat vir onderrigdoeleindes aangewend word, en sluit dit 'n koshuis wat daarby hoort in, maar nie 'n gebou of grondeenheid wat in geheel of hoofsaaklik as 'n gesertifiseerde verbeteringskool of nywerheidskool of as 'n inrigting aangewend word nie;

plek van samekoms, 'n openbare saal, 'n saal vir openbare of sosiale funksies, 'n musieksaal, 'n konsertsaal of 'n vertoonsaal wat nie direk verband hou met 'n handelonderneming, stadsaal of burgersentrum nie;

plek van vermaak, 'n teater, bioskoop, danssaal, vermaaklikheidsplek, sportsentrum, biljartsaal, speletjie-arkade, skaatsbaan of dergelike plek en mag 'n dobbelary fasiliteit insluit;

portaal, 'n dak (wat nie die vloer of balkon is nie) wat bokant 'n deuropening aan die buitekant van 'n gebou uitsteek, en wat 'n bedekte ingang vir so 'n gebou vorm, met inbegrip van enige geplaveide gebied daaronder en enige lae muurtjies of reëlings wat sodanige geplaveide gebied afskerm asook enige pilare wat sodanige dak stut;

prieeel, 'n daklose horisontale, of naastenby horisontale rooster of raamwerk, ten opsigte waarvan die oppervlakte van die horisontale projeksie van die soliede gedeeltes nie 25% van die totale oppervlakte oorskry nie;

Premier, die Premier van die Wes-Kaap Provinsie;

primêre gebruik, met betrekking tot grond of geboue, enige gebruik wat in hierdie Regulasies as 'n primêre gebruik aangedui word, synde 'n gebruik wat toelaatbaar is sonder dat die Raad se toestemming nodig is;

primêre verspreiderpad, 'n openbare straat wat deur die Raad as 'n primêre verspreiderpad verklaar is;

privaat oopruimte, grond wat in privaatbesit is of sal wees met bewaringswaardige status, of munisipale grond wat op lang termyn verhuur word met of sonder toegangskontrolle, wat hoofsaaklik aangewend word as 'n private terrein vir buitelug-sport, -speel, -rus of -ontspanning of as 'n park, tuin of speelgebied of vir natuurbewaring;

privaat pad, grond gereserveer vir die deurgang of parkering van motorvoertuie, wat privaat besit word en nie deur die Raad of enige openbare owerheid nie;

privaat parking, grond of 'n gebou of deel van 'n gebou wat onder beheer van 'n privaat individu of instansie is, wat uitsluitlik vir parkeerdoeleindes aangewend word en normaalweg nie toeganklik vir die algemene publiek is behalwe teen betaling nie;

professionele gebruik, daardie tipe gebruik wat normaalweg en redelikerwys geassosieer word met beroepslui soos geneeshere, tandartse, prokureurs, argitekte, ingenieurs en stadsbeplanners, waar dienslewering, in teenstelling met handeldryf, een van die onderskeidende faktore is;

publiseer in die pers, om 'n kennisgewing in sodanige koerant of koerante te publiseer soos die munisipale bestuurder van tyd tot tyd mag bepaal, of in die Provinsiale Koerant of in beide 'n koerant of koerante soos hierin beoog en die Provinsiale Koerant, en het "**publisering in die pers**" 'n ooreenstemmende betekenis;

R

Raad, die Raad van die munisipaliteit in wie se jurisdiksiegebied hierdie Regulasies van toepassing is, en sluit dit 'n Raadskomitee, of die munisipale bestuurder of 'n ander amptenaar in, waar sodanige komitee of amptenaar gedelegeerde bevoegdhede ontvang het om namens die Raad oor 'n saak te beslis;

register, die dokument wat deur die Raad bygehou word in verband met alle afwykings, vergunningsgebruike, terreinontwikkelingsplanne, voorwaardes wat verband hou met gebruiksregte of spesiale-sone grondgebruikbepalings;

rehabilitasiesentrum, 'n perseel of deel daarvan wat aangewend word of bedoel is om aangewend te word as 'n inrigting waar mense of diere fisies of geestelik gerehabiliteer word;

reklamebord, enige skerm of bord groter as 4,5m, ondersteun deur 'n losstaande struktuur, wat gebruik word of gebruik sal word vir die opsit, vertoning en uitstalling van 'n advertensie, wat ook algemeen bekend staan as 'n advertensiebord, en waarvan die hoof funksie is om produkte, aktiwiteite en dienste te adverteer wat nie plekgebonde is nie;

renbaan, 'n plek waar wedrenne, rally's en veldrenne, ingesluit quadfietse, go-karts, motorfietse, motorbote asook rendiere (bv. perde- en honde), plaasvind en omvat ook die toets van nuwe voer- en vaartuie;

restaurant, 'n kommersiële onderneming waar maaltye en vloeibare verversings voorberei word en bedien word aan kliënte wat betaal vir die verbruik daarvan op die perseel, en sluit dit gelisensieerde voorsiening van alkoholiese drank vir verbruik op die perseel in;

risiko-aktiwiteit, 'n onderneming waar die materiaal wat hanteer word of die prosesse wat uitgevoer word, vlugtige ontbranding kan veroorsaak of giftige gasse kan afgee of ontploffings kan veroorsaak, en sluit dit aktiwiteite wat verband hou met gevaarlike en onveilige stowwe wat deur nasionale wetgewing beheer word, in;

rykskool, 'n plek of onderneming vir die huur van perde en vir perdry-onderrig teen betaling, en sluit dit die versorging en stal van sodanige perde in;

S

sakeperseel, 'n gebou of eiendom vanwaar sake bedryf word, en sluit dit 'n winkel, supermark, restaurant, kantoor, finansiële instelling en geboue vir dergelike gebruike in, maar nie 'n plek van samekoms, plek van vermaak, inrigting, diensstasie, openbare garage, nywerheid, nywerheidskorf, hinderbedryf, risiko-aktiwiteit, volwasvermaaklikheidsbedryf of drankwinkel nie;

satellietskottelantenna, 'n apparaat wat in staat is om satelliet-kommunikasie te kan ontvang en te versend;

sekondêre gebruik, 'n vergunningsgebruik wat deur die Raad, in terme van hierdie Regulasies, aangedui is as 'n sekondêre gebruik ten einde aan te toon dat dit waarskynlik relatief vinnig ondersteun en goedgekeur sal word, met dien verstande dat dit aan 'n goedgekeurde beplanningsbeleid, wat 'n aanvaarbare openbare proses deurloop het, voldoen;

sektorale plan, 'n geskrewe strategie of plan wat hoofsaaklik handel met een van die sektore of elemente of spesifieke onderwerpe wat deel vorm van 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan, en wat byvoorbeeld 'n ekonomiese, grondhervormings-, omgewings-, behuisings-, water-, dienste- of vervoerplan kan wees;

sellulêre telekommunikasie infrastruktuur, een of meer van die volgende, sonder om daartoe beperk te wees:

- (i) 'n antenna of ondersteunende struktuur insluitend enige soliede- of tralie-struktuur, maspaal, enkelpaal, ankertoring, traliewerk toring, alleenstaande toring of enige struktuur ontwerp en hoofsaaklik gebruik ter ondersteuning van die antenna;
- (ii) antennastrukture insluitend enige stelsel van drade, pale, stawe of soortgelyke toestelle, wat gebruik word vir die geleiding of die ontvangs van elektromagnetiese golwe, geheg aan 'n gebou of mas, en sluit dit kables tussen die toerustingkamer en die antenna, in;

- (iii) 'n basisstasieterein insluitend die grond, antenna ondersteuningstrukture, en alle verbandhoudende infrastruktuur soos die antenna, mikrogolfskottel, toerustingkamer en toegangspad;
- (iv) 'n toerustingkamer insluitend 'n struktuur om die sellulêre telekommunikasietoerusting wat met die antenna-ondersteuningstruktuur of antenna verband hou, te huisves, wat 'n aparte gebou wat uitsluitlik vir die apparaat gebruik word, of dit 'n voorafvervaardigde houer of kamer of kamers binne 'n gebou wat 'n ander primêre gebruik het, mag wees, en
- (v) mikrogolfskottels insluitend enige toestel wat 'n weerkaatsende oppervlak het wat solied, oop, maasnet- of staafgevorm is in die vorm van 'n vlak skottel, keël, horing of andersins, en wat gebruik word om elektromagnetiese golwe te gelei of te ontvang;

Skemaregulasies, die betekenis wat in die Ordonnansie daaraan geheg word;

skrootwerf, 'n gebou of grond wat aangewend word vir een of meer van die volgende doeleindes:

- (i) die opberg, stort of versameling van rommel of afvalmateriaal of artikels waarvan die waarde hoofsaaklik of geheel en al afhang van die materiaal waaruit dit vervaardig is;
- (ii) die aftakeling van tweedehandse voertuie of masjinerie met die doel om onderdele of materiaal daaruit te herwin, en
- (iii) die opberg of verkoop van tweedehandse onderdele, pype, pale, staal, draad, timmerhout, buitebande, bakstene, hours of ander artikels wat geskik is om in die opelug gelaat te word sonder dat enige ernstige skade daaraan veroorsaak word;

skuiling, 'n eenheid van akkommodasie wat vir menslike bewoning bedoel is, gebou van materiaal wat nie noodwendig voldoen aan die standaard van duursaamheid soos deur die Nasionale Bouregulasies vereis nie;

slagpale, 'n plek waar diere, insluitend pluimvee of seediere, geslag word en voorberei word vir verspreiding na slaghuise en voedselmarkte;

son, wanneer dit as 'n selfstandige naamwoord gebruik word, grond wat vir 'n bepaalde sonering toegewys is, ongeag of dit uit een of meer grondeenhede of gedeeltes van grondeenhede bestaan;

soner, wanneer dit as 'n werkwoord met betrekking tot grond gebruik word, om grond vir 'n bepaalde sonering aan te wys;

sonering, wanneer dit as 'n selfstandige naamwoord gebruik word, 'n kategorie van riglyne wat die ontwikkeling van grond reguleer en wat die doel waarvoor die grond gebruik mag word en die grondgebruik of ontwikkelingsbestuurbepalings wat van toepassing is op die gemelde kategorie van riglyne, soos deur die Soneringskemaregulasies bepaal word, uiteensit;

soneringskaart, 'n goedgekeurde kaart of goedgekeurde kaart wat die sones en grondeenhede geleë in die Raad se jurisdiksiegebied, aantoon;

soneringskema, beteken Soneringskemaregulasies wat ingevolge die Ordonnansie goedgekeur is en die soneringskaart en register;

soneringskemaregulasies, dieselfde as "**hierdie Regulasies**";

spesiale gebied, 'n gebied van historiese, kulturele of ekologiese betekenis, of 'n biosfeersone, waarop, bo en behalwe die soneringsbeperkings, addisionele riglyne vir beheer oor bewaring en ontwikkeling, toegepas moet word;

spesiale gebruik, 'n gebruik wat sodanig is, of ten opsigte waarvan die grondgebruikbepalings sodanig is, dat daar nie in hierdie Regulasies daarvoor voorsiening gemaak word nie, wat ten volle omskryf word, en ten opsigte waarvan die grondgebruikparameters ten volle omskryf word, by wyse van voorwaardes van goedkeuring of by wyse van bepalings wat op die spesiale sone van toepassing is, en sluit dit bewaringsgebruik in;

staatsinstelling, 'n staatsinstelling soos gedefinieer in artikel 239 van die Nasionale Grondwet;

stadsrand, 'n afgebakende lyn wat kadastrale grense mag volg al dan nie, tesame met 'n interverwante beleid, wat dien om die buiterand van stedelike uitbreiding te bepaal, te rig en te beheer;

stedelike bewaring, die ontwikkeling of onderhouding van die beboude omgewing op 'n voorgeskrewe wyse, gerig op die maksimalisering van die historiese, estetiese of sosiale eienskappe daarvan en die verhoging van die waarde van die gebied, vir beide huidige asook toekomstige gebruik;

Stelselwet, die Plaaslike Regering: Munisipale Stelselwet, 2000 (Wet 32 van 2000);

steurende geraas, die omringende geraaspeil wat 'n betrokke sone se klankpeil oorskry of, indien geen sonepeil bepaal is nie, 'n geraaspeil wat die omgewing se klankpeil by dieselfde metingspunt met 7dBA of meer, oorskry, met dien verstande dat die vasstelling van die omgewing se klankpeil bepaal moet word in ooreenstemming met aanvaarde wetenskaplike beginsels soos neergelê in die Regulasies Insake Geraasbeheer afgekondig in terme van NEMA;

stoep, 'n onbedekte geplaveide gebied of vloeroppervlak wat uitsteek, buitekant en onmiddellik-aangrensend aan 'n gebou, op of onder die vlak van die grondvloer daarvan, en sluit dit enige lae mure of reëlings rondom sulke geplaveide gebiede of vloere, in;

stortingsterrein, 'n plek waar huishoudelike, kommersiële of industriële afvalprodukte op 'n wettige wyse geberg, verwerk, behandel of mee weggedoen word en sluit sanitêre storting in;

straat, in die konteks van bepalings met betrekking tot straatboulyne, terugsetlyne, straatgrense, straathoeke, van die straat af parking, perseeltoegang of laaivereistes, ook 'n openbare straat en 'n privaat pad;

straatgrens, die gemeenskaplike grens van 'n grondeenheid met 'n straat; met dien verstande dat waar 'n gedeelte van 'n perseel of grondeenheid kragtens die Soneringskema-regulasies of enige ander wet vir die doel van 'n nuwe straat of straatverbreding gereserveer is, die straatgrens van die perseel of grondeenheid die grens van sodanige voorgestelde nuwe straat of voorgestelde straatverbreding is;

struktuur, sonder om die gewone betekenis op enige wyse te beperk, ook enige gebou, skuiling, muur, draad, pilaar, preeel, stoep, landingsplatform, terras, teken, dekoratiewe argitektoniese eienskappe, swembad, brandstofpomp en ondergrondse tenk asook enige gedeelte van 'n struktuur;

struktuurplan, 'n plan goedgekeur in terme van artikel 4(6) of 4(10) van die Ordonnansie;

supermark, 'n kleinhandelsaak met 'n netto kleinhandelvloerruimte van nie minder as 350m² nie, wat aangewend word vir verkope op 'n grondslag van selfbediening en waar die ware wat te koop aangebied word, in een of meer van die volgende kategorieë val:

- (i) voedselware;
- (ii) toiletware;
- (iii) huishoudelike reinigers;
- (iv) klerasie;
- (v) wynverkope, of
- (vi) huis- en tuintoerusting;

sygrens, 'n grens van 'n grondeenheid wat nie die straatgrens of die agtergrens is nie;

sygaardjie, 'n voetpad langs 'n straat wat in hoogte kan verskil en normaalweg van die voertuie geskei word met 'n randsteen. 'n Strook plantegroei, gras, struik of bome of 'n kombinasie daarvan mag tussen die voetgangers en voertuie voorkom;

T

telekommunikasie-infrastruktuur, beteken:

- (i) enige deel van die infrastruktuur van 'n telekommunikasienetwerk vir radio/ draadlose kommunikasie insluitend stem-, data en video-telekommunikasie wat antennes kan insluit;
- (ii) enige ondersteuningstruktuur, toerustingkamer, radiotoerusting en optiese kommunikasietoerusting (laser of infrarooi) wat voorsien word deur die operateurs van sellulêre netwerke of enige ander telekommunikasievoorsieners;
- (iii) alle verbandhoudende strukture wat benodig word vir die bedryf van telekommunikasie-infrastruktuur met dien verstande dat vesel-optiese installasies en punt tot punt koper (kabel)-installasies uitgesluit word van hierdie definisie;

teikensone, die sonering van 'n relatiewe klein gedeelte van 'n grondeenheid wat verskil van die sonering van die groter gedeelte van die grondeenheid;

terras, 'n gebied waartoe die inwoners van 'n gebou toegang het, geskep op 'n plat dak oor 'n gedeelte van 'n verdieping, soos teweeggebring deur die terugset van 'n gedeelte van die gebou bokant sodanige verdieping;

terreinontwikkelingsplan, 'n plan wat besonderhede van voorgestelde ontwikkeling aantoon, insluitend:

- (i) bestaande biofisiese karaktereieenskappe van die terrein;
- (ii) die uitleg van die terrein, wat die gebruik van die verskillende gedeeltes daarvan aantoon;
- (iii) die plasing, gebruik en omvang van geboue;
- (iv) sketsplanne en aansigte met betrekking tot voorgestelde strukture, insluitend inligting oor hul eksterne voorkoms of buite-aansig;
- (v) die belyning en algemene spesifikasies van voertuigtoegang, paaie, parkeergebiede en voetgangerweë;
- (vi) die ligging en omvang van private, openbare en gemeenskaplike ruimtes;
- (vii) tipiese detail inligting oor die omheining of grensmure rondom die buitengrens van die terrein asook binne die terrein;
- (viii) elektrisiteitsvoorsiening en eksterne beligtingvoorstelle;
- (ix) voorsiening vir die wegdoen van stormwater, riool en afval;

- (x) watertoevoer;
- (xi) detail van eksterne tekens en naamborde;
- (xii) algemene landskaperingsvoorstelle insluitend plantegroei om te bewaar, te verwyder en te plant, eksterne plaveiing en maatreëls om buitelig-gebiede te stabiliseer waar nodig;
- (xiii) die fasering van ontwikkeling;
- (xiv) die voorgestelde ontwikkeling in verhouding tot bestaande en afgewerkte grondvlakke, insluitend uitgrawings en snyding-en-vulling;
- (xv) statistiese inligting oor die omvang van die voorgestelde ontwikkeling, vloerruimte-toewysings en -groottes asook die voorsiening van parkering, en
- (xvi) enige ander detail-inligting soos redelikerwys deur die Raad vereis mag word;

terugset, die lyn wat 'n gebied, gemeet van die middellyn van 'n bepaalde openbare straat, afbaken, waarbinne geen gebou of ander struktuur, insluitend 'n grensomheining, opgerig mag word nie;

titel, met betrekking tot besit- of verblyfreg, die besit van grond, en sluit dit alle vorm van eienaarskap wat in 'n titelakte opgeneem kan word, in;

toegangspoort, 'n prominente toegang tot of uitgang vanuit 'n stedelike gebied of 'n spesifieke gedeelte van 'n stedelike gebied, wat oor mensgemaakte of natuurlike eienskappe beskik en 'n sterk gevoel van aankoms of vertrek skep;

toegangstreëttjies en portale, treëttjies en portale vir 'n gebou, met inbegrip van lae mure en reëlings, indien sulke treëttjies en portale nie binne die stutmure van die gebou geleë is nie;

toeristefasiliteite, geriewe vir toeriste of besoekers, soos lesingsale, restaurante, geskenkwinkels, ruskamers of ontspanningsfasiliteite, maar sluit nie 'n hotel en oornagakkommodasie in nie;

toerustingkamer, 'n gebou vir die akkommodering van kommunikasietoerusting wat verband hou met telekommunikasie infrastruktuur – dit kan 'n aparte gebou wat uitsluitlik vir die toerusting gebruik word, wees of dit kan 'n houer of 'n kamer binne 'n gebou wees;

totale vloerruimte, met betrekking tot 'n gebou, die som van die vloerruimte van al die verdiepings van so 'n gebou, met inbegrip van kelderverdiepings;

tuinbou, die kweek van plante en swamme op 'n intensiewe skaal, insluitend die kweek van plante en swamme onder dak of in 'n kweekhuis, asook die verkoop van selfgekweekte plante en swamme op 'n grondeenheid;

transmissietoring, enige steunstruktuur en verbandhoudende infrastruktuur van meer as 3m in hoogte, wat gebruik word vir die transmissie en/of ontvangs van elektromagnetiese golwe, en sluit telekommunikasie-, sellulêre telekommunikasie-, radio-, televisie- en sateliet-transmissie in, en beteken dieselfde as **“vrystaande basis-telekommunikasiestasie”**;

tuisberoep, die beoefening van 'n beroep of ambag, of die bedryf van 'n onderneming vanaf 'n wooneenheid, deur die bewoner van die betrokke wooneenheid en sy of hul assistente, met dien verstande dat die dominante gebruik van die betrokke wooneenheid, woonakkommodasie vir 'n enkel gesin sal bly en dat die bepalinge van toepassing op tuisberoep in hierdie regulasies, nagekom word;

tweede wooneenheid, 'n wooneenheid wat opgerig kan word met die vergunning van die Raad op 'n grondeenheid waar 'n woonhuis, toegelaat as 'n primêre gebruik, reeds opgerig is, met dien verstande dat:

- (i) hierdie regulasie die Raad toelaat om 'n vergunning vir 'n tweede wooneenheid in die betrokke sone toe te staan;
- (ii) die tweede wooneenheid op dieselfde kadastrale eenheid as die woonhuis opgerig moet word;
- (iii) die tweede wooneenheid 'n kleiner vloerruimte as die woonhuis moet hê;
- (iv) die tweede wooneenheid voldoen aan die ander tersaaklike vereistes wat in hierdie Regulasies voorgeskryf word;
- (v) deeltitel eienaarskap toegelaat sal word vir die woonhuis asook die tweede wooneenheid onderworpe daaraan dat beide wooneenhede direkte toegang tot 'n publieke pad sal hê asook direkte aansluitings tot die munisipale infrastruktuur.

U

uitsigroete, 'n openbare pad of straat wat as 'n natuurskoonroete deur die Raad verklaar is ter erkenning van die hoë visuele aantreklikheid langs daardie openbare pad of straat, met inbegrip van agtergrond-vistas van berge, oop landskap, kuslyn of stedelike landskap;

uitsigroetekorridor, alle grond binne 200m aan beide kante van 'n uitsigroete loodreg gemeet van die middellyn van die padreserwe;

V

vakansie-akkommodasie, 'n harmonieus-ontwerpte en -geboude vakansie-ontwikkeling wat vir vakansie- en ontspanningsdoeleindes gebruik word, hetsy in openbare of private besit, wat:

- (i) uit 'n enkele onderneming bestaan waar akkommodasie slegs by wyse van korttermyn-verhuring of tyddeling verskaf word;
- (ii) verbandhoudende personeel-akkommodasie en die voorsiening van kampeerterreine mag insluit;
- (iii) 'n restaurant en binneshuise en buitenshuise ontspanningsgeriewe mag insluit, en
- (iv) nie 'n hotel of motel insluit nie;

vakansiehuisvesting, 'n harmonieus ontwerpte en geboude vakansie- en/ of ontspanningsontwikkeling met 'n informele gegroepeerde uitleg wat die voorsiening van 'n kampeertrein en grond vir mobiele wonings of wooneenhede kan insluit en afsonderlik vervreem kan word deur middel van tyddeling, deeltitelverdeling, die verkoop van blokaandeel of kadastrale onderverdeling;

verandah, 'n bedekte gebied, wat nie deel is van 'n agterplaas of parkeergebied is nie, of 'n vloer wat na buite uitsteek asook onmiddellik-aangrensend aan 'n gebou is op dieselfde vlak of laer as die vlak van die grondvloer daarvan, en sluit dit beide sodanige oppervlaktes van die vloer en dak of ander bougedeelte wat dit bedek, in, sowel as enige lae mure of reëlins rondom so 'n geplaveide gebied of vloer;

verdieping, daardie gedeelte van 'n gebou ingesluit tussen die vloervlak van enige vloer en die vloervlak van die volgende vloer daarbo, of, as daar geen vloer bo-op is nie, die plafon, met dien verstande dat:

- (i) 'n kelder nie 'n verdieping uitmaak nie;
- (ii) 'n dak, of koepel wat deel vorm van 'n dak, nie 'n aparte verdieping sal uitmaak nie behalwe as die spasie binne die dak of koepel ontwerp is, of gebruik word, vir menslike bewoning in welke geval dit as 'n verdieping geag sal word, en
- (iii) enige verdieping wat hoër is as 3m maar gelyk aan of minder as 6m in hoogte is, vir die doel van hoogtemeting, as twee (2) verdiepings geag sal word en elke addisionele 3m in hoogte of gedeelte daarvan, as 'n bykomende verdieping geag sal word;

vergaderplek, 'n openbare saal, saal vir sosiale geleentheid, musieksaal, konsertsaal of vertoonsaal wat nie direk verband hou met 'n handelonderneming nie, of 'n stadsaal of burgersentrum

vergunning, spesiale toestemming toegestaan deur die Raad, ná deeglike oorweging van alle relevante feite en nadat 'n redelike en wettige proses gevolg is, in terme waarvan 'n spesifieke tipe van grondgebruik of aktiwiteit toegelaat word, bykomend tot die primêre gebruiksregte van toepassing op die betrokke grond;

vergunningsgebruik, 'n bykomende gebruiksreg of 'n verandering van 'n grondgebruikbepaling wat in terme van die bepalings in 'n bepaalde sone, slegs met die toestemming van die Raad toegelaat word;

verkeersimpakbeoordeling, 'n studie oor die aanvraag vir verkeersritte wat opgewek word deur 'n voorgestelde ontwikkeling in verhouding tot die bestaande en beplande padstelsel, waar die ontwikkeling meer as 275 ritte opwek of die daaglikse ritte die bestaande verkeersvlakke met meer as 20% verhoog;

verkeersimpakstelling, 'n stelling oor die aanvraag vir verkeersritte wat opgewek word deur 'n voorgestelde ontwikkeling in verhouding tot die bestaande en beplande padstelsel, waar die ontwikkeling minder as 275 ritte opwek of die daaglikse ritte die bestaande verkeersvlakke met minder as 20% verhoog;

vertoon, met betrekking tot 'n teken, ook, sonder om die gewone betekenis op enige wyse te beperk, die oprigting van enige struktuur ter ondersteuning van sodanige teken;

vertoonsentrum, 'n perseel waar uitstallings, sosiale funksies, markte sowel as opleiding kan plaasvind en sluit in verwante fasiliteite en geriewe asook infrastruktuur waaronder parkering;

vervangingskema, 'n soneringskemaregulasies wat enige ander soneringskemaregulasies of gedeelte daarvan vervang;

vervoergebruik, 'n onderneming waarvan die grondslag die voorsiening van 'n vervoerdiens is, en sluit dit sowel openbare as privaat vervoerfasiliteite, soos lughawens, vliegvelde, treinstasies, busdepot's, taxi-staanplekke, openbarevervoer-wisselingsplekke en verbandhoudende gebruike in;

vier-by-vier roete (4x4 roete), 'n reeks paaie, spore en roetes, ontwerp vir gebruik deur boendoe voertuie as 'n ontspannings- of avontuurfasiliteit, en sluit dit geboue wat normaalweg nodig word vir die administrasie en instandhouding daarvan in maar nie vakansie-akkommodasie of toeristefasiliteite nie;

vlak van die voetgangerweg,

- (i) die hoogte by die agterkant van 'n sypaadjie/ voetgangerweg waar dit binne 'n padreserwe gebou is, of

- (ii) die hoogte soos deur die Raad bepaal waar die sypaadjie/ voetgangerweg nie binne 'n padreserwe gebou is of gebou gaan word nie, en het dieselfde betekenis as **“hoogte van die sypaadjie”**;

vloed, 'n algemene en tydelike toestand van gedeeltelike of algehele oorstroming van grondgebiede as gevolg van 'n stortvloed van 'n watermassa;

vloedvlak, die vlak van die vloedwater wat gemiddeld elke 100 jaar voorkom (ook genoem 'n 1 in 100 jaar vloed), en beteken dit dieselfde as **“basisvloed”**;

vloedweg, die kanaal, rivier of ander waterweg en aangrensende grondgebiede, wat vry gehou moet word van strukture en ander hindernisse ten einde die bodenvloed weg te voer sonder 'n styging van die oppervlak watervlak;

vloer, die binne-, laer oppervlak van 'n kamer, garage of kelder, en sluit dit 'n terras of atrium waartoe die bewoners van die gebou toegang het, in;

vloerfaktor, die faktor (uitgedruk as 'n gedeelte van 1) wat voorgeskryf word vir die berekening van die maksimum vloerruimte van 'n gebou of geboue toelaatbaar op 'n grondeenheid. As die vloerfaktor bekend is, kan die maksimum vloerruimte bereken word deur vermenigvuldiging van die vloerfaktor met die netto-erfoppervlakte;

vloerruimte, met betrekking tot 'n gebou, die oppervlakte van 'n vloer wat bedek word met 'n betonblad, dak of uitstek, met dien verstande dat:

- (i) enige oppervlakte, met inbegrip van 'n kelder verdieping, wat uitsluitlik vir die parkering of laai van voertuie gereserveer word, uitgesluit word;
- (ii) eksterne toegangstrappe en landingsdekke, enige stoep en enige oppervlakte wat vir buite-brandtrappe benodig word, uitgesluit word;
- (iii) 'n projeksie, insluitend 'n projeksie van dakoorhange en 'n projeksie wat as sonskerm of argitektoniese eienskap dien en wat nie 1m van die buitemuur of soortgelyke ondersteuning oorskry nie, uitgesluit word;
- (iv) enige onbedekte binnehof, ligskag of ander onbedekte skag wat 'n oppervlakte groter as 10m² beslaan, uitgesluit word;
- (v) enige arkade, met 'n minimum-breedte van 2m, wat te alle tye deurgang deur die betrokke gebou verleen van openbare parkering, 'n openbare straat, 'n sypaadjie of 'n openbare oopruimte af na ander openbare parkering of 'n ander openbare straat, sypaadjie of openbare oopruimte en wat te alle tye vir die publiek oop is, asook enige ander oordekte loopvlak waarvan die dak lig deurlaat, uitgesluit word;
- (vi) enige bedekte geplaveide oppervlakte buite en direk aanliggend tot die gebou op of onder die grondvloervlak, waar die geplaveide gebied deel uitmaak van 'n voorhof, werf, eksterne binneplaa, voetganger-sypaadjie, parkeer gebied of voertuigtoegang, uitgesluit word;
- (vii) onderworpe aan (viii) hieronder, enige balkonne, terrasse, trappe, trapskagte, verandas, gemeenskaplike ingange en gemeenskaplike gange wat met 'n dak oordek is, ingesluit sal word, en
- (viii) enige trap-, hyser- of ander skagte of atriums, in die geval van meerverdiepinggeboue, slegs eenmalig bereken sal word,

met dien verstande dat vloerruimte gemeet word van die buitekant van die buitemure of soortgelyke ondersteuning van sulke geboue, en dat waar die geboue uit meer as een verdieping bestaan, die totale vloerruimte die som van die vloerruimte van al die verdiepings ingesluit kelder verdiepings sal wees;

vloerruimteverhouding, dieselfde as **“vloerfaktor”**;

voedselprosessering, die vervaardiging van voedselprodukte deur die verwerking van akkerbou- en veeteeltprodukte asook van reeds-bestaande voedsel;

voertuigtoegang- en uitgang, 'n motorvoertuig ingang of uitgang of 'n gekombineerde toegang en uitgang vanaf 'n grondgedeelte tot by 'n openbare pad;

voetgangerweg, sien ook **“vlak van die voetgangerweg”** asook **“hoogte van die sypaadjie”**;

volwasnevermaakbedryf, 'n onderneming waar films, foto's, boeke of tydskrifte teen vergoeding verhuur of verkoop word of lewendige optredes teen vergoeding plaasvind met die klem op die vertoon of beskrywing van pornografiese of erotiese seksuele aktiwiteite of menslike geslagsdele en sluit dit 'n gesellinagentskap en 'n masseersalon in, behalwe 'n masseerbedryf waar massering vir mediese of sport-doeleindes deur 'n geregistreerde mediese praktisyn of soortgelyke professionele persoon beoefen word;

vrystaande basis-telekommunikasiestrasie, 'n vrystaande ondersteuningstruktuur op die grond of wat aan die grond geanker is en wat gebruik word vir die akkommodering van telekommunikasie-infrastruktuur vir die versending of ontvangs van elektroniese kommunikasiesignale en kan 'n toegangspad na sodanige fasiliteit insluit, en het dieselfde betekenis as **“transmissietoring”**;

W

Wet op Advertering langs en Toebou van Paaie, die Wet op Advertering langs en Toebou van Paaie, 1940 (Wet 21 van 1940);

Wet op Fisiese Beplanning, 1967 (Wet 88 van 1967), bevorder gekoördineerde omgewingsbeplanning en die gebruik van die Republiek se hulpbronne en maak vir daardie doeleindes voorsiening vir die beheer van die sonering en onderverdeling van grond vir nywerheidsdoeleindes; vir die reservering van grond vir spesifieke gebruike; vir die vestiging van beheerareas; vir beperkings op die onderverdeling en gebruik van grond in beheerareas; vir die saamstel en goedkeuring van gidsplanne en vir die beperkings op die gebruik van grond vir spesifieke doeleindes tensy gereserveer vir gebruik vir sulke doeleindes en vir ander verwante aangeleenthede;

Wet op Informele Dorpstigting, die Wet op Informele Dorpstigting, 1991 (Wet 113 van 1991);

Wet op Padvervoer, Wet nr. 14 van 1977, beheer spesifieke vorme van padvervoer asook kwessies daaraan gekoppel;

winkel, 'n perseel wat gebruik word vir die kleinhandelverkoop van goedere en dienste, individueel of in relatief klein hoeveelhede aan die publiek en sluit dit 'n kleinhandelsaak in waar goedere wat in sodanige handelsaak verkoop word, vervaardig of herstel word, met dien verstande dat die vloeroppervlakte wat verband hou met sodanige vervaardiging en herstel nie meer as een-derde van die vloerspasie van die winkel beslaan nie, en met dien verstande voorts dat "winkel" nie 'n nywerheid, diensbedryf, openbare garage, vulstasie, restaurant, volwaservermaakbedryf, drankwinkel of nywerheidskorf insluit nie, en indien sodanige gebruike op dieselfde grondeenheid as 'n winkel voorkom, dit as aparte gebruike beskou sal word onderworpe aan die betrokke aparte grondgebruikbepalings;

wooneenheid, 'n self-onderhoudende intertoeganklike groep kamers met nie meer as een kombuis nie, wat as woonplek en die huisvesting van 'n enkele gesin gebruik word, tesame met die buitegeboue wat gewoonlik daarmee saam gebruik word;

woongebou, 'n gebou, uitgesonderd 'n woonhuis, 'n groephuis, 'n dorps huis of woonstelle, vir bewoning deur mense, tesame met die buitegeboue wat gewoonlik saam daarmee gebruik word, en sluit dit 'n losieshuis, woonkamers, 'n gelisensieerde hotel uitgesonderd 'n buiteverbruikfasiliteit, 'n ouetehuis, 'n kinders huis en 'n koshuis in, maar nie geboue wat, hetsy by wyse van insluiting of uitsluiting, in die omskrywing van "onderrigplek" of "inrigting" vermeld word nie;

woonhuis, 'n gebou wat slegs een wooneenheid bevat;

woonstelle, 'n gebou bestaande uit meer as een verdieping wat twee of meer wooneenhede vir bewoning deur mense bevat, tesame met die buitegeboue wat gewoonlik daarmee verband hou, maar sluit dit dubbelwoonhuise of groephuisse uit, met dien verstande dat in daardie sones waar woonstelle toelaatbaar is, een wooneenheid sonder Raadsvergunning toelaatbaar is in 'n gebou goedgekeur vir ander doeleindes as woonstelle;

woonwa, enige voertuig wat permanent ingerig is vir gebruik deur mense vir woon- of slaapdoeleindes, ongeag of sodanige voertuig 'n sleepwa is of nie en wat gereidelik beweeg kan word;

woonwapark, 'n grondeenheid of deel daarvan waar tente of woonwaens vir korttermyn vakansie-akkommodasie voor beplan is en geakkommodeer kan word, en sluit dit ablusie-, kook- en ander geriewe vir gebruik deur die bewoners van die woonwaens, in;

wynkelder, 'n plek waar wyn gemaak word, en mag dit 'n verkoops punt vir wynverkope aan die algemene publiek sowel as 'n wynproe-area, insluit, en

wynwinkel, 'n plek waar verpakte drank verkoop word vir verbruik van die perseel af.

ARTIKEL 7: SONERING**(A) Sonering volgens aanwending**

Notasies op die soneringskaart het ten doel om grondgebruikregte aan te toon en nie grondbesit nie. Grond wat aan 'n openbare owerheid behoort, word slegs by die owerheidsone ingedeel indien die aanwending daarvan sodanig is dat geen ander sone in Tabel B toepaslik is nie.

Indien enige ander sone in Tabel B wel toepaslik is, word die grond vir daardie doeleinde aangedui ongeag die feit dat dit in besit van 'n openbare owerheid is.

(B) Algemene doelstelling met sonering

Die algemene doel met hierdie soneringskema regulasies is:

- (a) om toepaslike nasionale, provinsiale en munisipale beplannings- en ontwikkelingsbeginsels, soos van tyd tot tyd goedgekeur, te bevorder asook te implimenteer, en
- (b) om gebruiksregte te bepaal, om stedelike groei, ontwikkeling en benutting van grond te bestuur, sowel as om die natuurlike en kulturele omgewing te bewaar, met die doel om:
- ❖ gekoördineerde en harmonieuse ontwikkeling van die munisipale gebied te bewerkstellig op 'n manier wat die mees effektiewe bevordering van openbare gesondheid, veiligheid, goeie orde, gerief, voordeel en algemene welstand ten opsigte van die inwoners van die munisipale gebied tot gevolg sal hê;
 - ❖ geïntegreerde en volhoubare ontwikkeling te bevorder;
 - ❖ die kwaliteit van die stedelike omgewing te verhoog;
 - ❖ belangrike natuurlike en kulturele hulpbronne te beskerm;
 - ❖ 'n gemeenskaplik ondersteunde mengsel van grondgebruike wat op 'n ordelike manier bestuur word, te bevorder;
 - ❖ geleenthede vir bekostigbare en toepaslike behuising in gebiede naby aan werksplekke te bevorder;
 - ❖ stedelike groei te bevorder en stedelike spreid te beperk, en
 - ❖ die fisiese voorkoms van die natuurlike en beboude omgewing te bestuur en te beheer.
- (C) **Komponente van die soneringskema regulasies**
Hierdie soneringskema regulasies bestaan uit drie komponente: die soneringskema regulasies, die soneringskaart in soverre die skema gekarteer is, en die register in soverre daar items vir die register soos bv. afwykings bestaan.
- (D) **Sonering van grond as gespesifiseerde gebruiksones**
Die grond wat op die soneringskaart aangewys word, soos in kolom 2 of 3 van Tabel A aangedui, is gesoneer vir die onderskeie doeleindes in kolom 1 van Tabel A vermeld en mag, behoudens andersluidende bepalinge van die Ordonnansie en hierdie Regulasies, nie vir enige ander doel aangewend word nie.

TABEL A

KEY / SLEUTEL:		
ZONING / SONERING	NOTATION / NOTASIE	COLOUR / KLEUR
Residential Zone 1: Low Density Residenslêre Sone 1: Lae Digtheid	Yellow / Geel	
Residential Zone 2: Medium Density Residenslêre Sone 2: Medium Digtheid	Yellow / Geel	
Residential Zone 3: High Density Residenslêre Sone 3: Hoë Digtheid	Yellow / Geel	
Residential Zone 4: Incremental Housing Residenslêre Sone 4: Inkrementele Behuising	Yellow / Geel	
General Residential Zone 1: Group Housing Algemene Residenslêre Sone 1: Groepbehuising	Orange / Oranje	
General Residential Zone 2: Town Housing Algemene Residenslêre Sone 2: Dorpsbehuising	Orange with black hatching Oranje met swart skuinslyn arsering	
General Residential Zone 3: Flats Algemene Residenslêre Sone 3: Woonstelle	Orange with black cross hatching Oranje met swart kruislyn arsering	
Business Zone 1: General Business Sakesone 1: Algemene Sake	Blue / Blou	
Business Zone 2: Neighbourhood Business Sakesone 2: Woonbuurtsakesone	Blue with black cross hatching Blou met swart kruislyn arsering	
Business Zone 3: Service Station Sakesone 3: Dienststasie	Blue with black hatching Blou met swart skuinslyn arsering	
Business Zone 4: Petroport Sakesone 4: Petroport	White with blue outline Wit met bloulyn omboorsel	
Industrial Zone 1: Light Industry Nywerheidsone 1: Ligte Nywerheid	Purple with black hatching Pers met swart skuinslyn arsering	
Industrial Zone 2: General Industry Nywerheidsone 2: Algemene Nywerheid	Purple / Pers	
Industrial Zone 3: Risky Industry Nywerheidsone 3: Risiko Nywerheid	Purple with black cross hatching Pers met swart kruislyn arsering	
Industrial Zone 4: Extractive Industry Nywerheidsone 4: Ontginningsnywerheid	White with purple outline Wit met perslyn omboorsel	
Community Zone 1: Education Gemeenskapsone 1: Opvoeding	Light Blue with black letter E Ligblou met swart letter E	E
Community Zone 2: Place of Worship Gemeenskapsone 2: Aanbidding	Grey with black cross Grys met swart kruis	+
Community Zone 3: Institution Gemeenskapsone 3: Inrigting	Grey with black hatching Grys met swart skuinslyn arsering	
Authority Zone 1: Government Owerheidsone 1: Staat	Red / Rooi	
Transport Zone 1: Transport usage Vervoersone 1: Vervoergebruik	Light brown with black hatching Ligbruin met swart skuinslyn arsering	
Transport Zone 2: Roads Vervoersone 2: Paale	Light Brown / Ligbruin	
Transport Zone 3: Parking Vervoersone 3: Parkering	Light Brown with black letter P Ligbruin met swart letter P	P
Open Space Zone 1: Public Open Space Oopruimte Sone 1: Openbare Oopruimte	Dark Green / Donkergroen	
Open Space Zone 2: Private Open Space Oopruimte Sone 2: Privaat Oopruimte	Light Green / Liggroen	
Open Space Zone 3: Nature Reserve Oopruimte Sone 3: Natuurreservaat	Light green with black hatching Liggroen met swart skuinslyn arsering	
Open Space Zone 4: Cemetery Oopruimte Sone 4: Begraafplaas	Light Green with black letter C Liggroen met swart letter C	C
Resort Zone Oordone	Pink / Plenk	
Leisure Accommodation Ontspanningsverblyf	Pink with black cross hatching Plenk met swart kruislyn arsering	
Agricultural Zone 1: Agriculture Landbouone 1: Landbou	Green with thick black hatching Groen met dik swart skuinslyn arsering	
Agricultural Zone 2: Agricultural Processing Landbouone 2: Landbou Nywerheid	Green with thick purple hatching Groen met dik pers skuinslyn arsering	
Rural Zone 1: Smallholdings Landelike Sone 1: Kleinhoewes	Light green with thick yellow hatching Liggroen met dik geel skuinslyn arsering	
Undetermined Zone Onbepaalde Sone	Dark brown / Donkerbruin	
Special Zone Spesiale Sone	White with Light Blue outline Wit met ligblou omboorsel	
Subdivisional Area Onderverdelingsgebied	White with red outline Wit met rooi omboorsel	

(E) Oprigting van geboue en aanwending van grond in gespesifiseerde gebruiksones

Die doeleindes, genoem primêre gebruike, waarvoor grond aangewend mag word in die onderskeie sones in kolom 1 van Tabel B aangedui, word in kolom 2 van Tabel B vermeld. Die doeleindes, genoem vergunningsgebruike, waarvoor grond met die toestemming van die Raad aangewend mag word in die onderskeie sones in kolom 1 van Tabel B aangedui, word in kolom 3 van Tabel B vermeld. Enige gebruik wat nie in kolom 2 of 3 voorkom nie, mag, behoudens andersluidende bepalings van die Ordonnansie en hierdie Regulasies, nie in die betrokke sone toegelaat word nie.

In die geval van grond wat voor 1 Julie 1986 ongesoneerd was en waarvan die grondgebruik onderworpe is aan titelvoorwaardes, word die aanwending daarvan vir die doel van sonering soos beoog by artikel 14(1) van die Ordonnansie, geag die gebruik te wees wat ingevolge titelvoorwaardes wat deur die Premier opgelê is, toegelaat word, of, indien meer as een gebruik aldus toegelaat word, een van sodanige gebruike soos deur die Raad bepaal.

Daar moet op gelet word dat die geboue en gebruike wat ingevolge Tabel B toegelaat word of met Raadstoestemming goedgekeur kan word, onderworpe kan wees aan afwykings, wat die reg verbonde aan 'n grondeenheid in effek meer of minder beperk kan maak as wat blyk uit die notasie op die kaart. In sodanige gevalle moet die relevante inligting met betrekking tot die grondeenheid aangeteken word in die register wat vir hierdie doel bygehou word [sien 7(C) hierbo].

TABEL B		
<i>SONERING</i>	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
RESIDENSIEEL		
Enkelresidensiële Sone 1: Lae digtheid.	Woonhuis.	Tweede wooneenheid, Dubbelwoonhuis, Bed & Ontbyt bedryf, Dagsorgsentrum, Plek van onderrig, Plek van aanbidding, Tuisberoep.
Enkelresidensiële Sone 2: Medium digtheid.	Woonhuis.	Tweede wooneenheid, Bed & Ontbyt bedryf, Dagsorgsentrum, Gastehuis, Huiswinkel, Huistaverne, Tuisberoep.
Enkelresidensiële Sone 3: Hoë digtheid. Landgoedbehuising.	Woonhuis, Privaat oopruimte.	Groepbehuising, Dorpbehuising, Woonstelle, Hotel, Restaurant, Plek van samekoms, Tuisberoep.
Enkelresidensiële Sone 4: Inkrementele behuising.	Woonhuis, Tweede wooneenheid, Bed & Ontbyt bedryf, Skuiling.	Dubbelwoonhuis, Dagsorgsentrum, Plek van Onderrig, Huistaverne, Huiswinkel, Tuisberoep.
ALGEMEEN RESIDENSIEEL	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Algemene Residensiële Sone 1: Groepbehuising.	Groepbehuising, Woonhuis.	Tuisberoep.
Algemene Residensiële Sone 2: Dorpsbehuising.	Dorpbehuising, Woonhuis.	Woonstelle, Tuisberoep.
Algemene Residensiële Sone 3: Woonstelle.	Woonstelle, Gastehuis, Losieshuis, Woonhuis, Groepbehuising, Dorpbehuising.	Winkel, Herberg, Inrigting, Plek van onderrig, Plek van samekoms, Tuisberoep, Transmissietoring, Dak-basisstasie.
SAKE	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Sakesone 1: Algemene sake.	Sakeperseel, Woonstelle, Kantore, Kantoopark, Restaurant, Diensbedryf, Openbare parkering, Dierehospitaal, Kwekery, Transmissietoring, Dak-basisstasie, Wynwinkel.	Diensstasie, Hotel, Begrafnisonderneming, Motorwassery, Woongebou, Plek van samekoms, Plek van vermaak, Volwasse vermaakbedryf, Inrigting, Drankwinkel.
Sakesone 2: Woonbuurtsake.	Sakeperseel, Woonstelle, Openbare parkering, Transmissietoring, Dak-basisstasie, Wynwinkel.	Kantore, Plek van samekoms, Plek van vermaak, Restaurant, Drankwinkel, Diensbedryf, Motorwassery, Kwekery, Herberg.
Sakesone 3: Diensstasie.	Diensstasie, Motorwassery, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Winkel, Sakeperseel, Restaurant, Wynwinkel.
Sakesone 4: Petroport.	Petroport, Winkel, Restaurant, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Openbare garage, Toeristefasiliteit, Vakansie-akkommodasie, Herberg, Wynwinkel.

NYWERHEID	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Nywerheidsone 1: Ligte nywerheid.	Diensbedryf, Nywerheidskorf, Pakhuis, Motor-wassery, Restaurant, Diensstasie, Openbare parkering, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Nywerheid, Openbare Garage, Winkel, Drankwinkel, Kantore, Kantoorpark, Volwas-se vermaakbedryf.
Nywerheidsone 2: Algemene nywerheid.	Nywerheid, Diensbedryf, Pakhuis, Vervoer-gebruik, Motorwassery, Restaurant, Openbare parkering, Nywerheidskorf, Diensstasie, Openbare garage, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Winkel, Drankwinkel, Plek van onderrig, Plek van aanbidding, Plek van samekoms, Volwasse vermaakbedryf, Begrafnis onderneming, Stortingsterrein, Skrootwerf, Herwinningsaanleg.
Nywerheidsone 3: Risiko-nywerheid.	Hinderbedryf, Risiko-aktiwiteit, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Nywerheid, Diensbedryf, Pakhuis, Skrootwerf, Vervoergebruik, Winkel, Diensstasie, Stortingsterrein, Krematorium, Openbare parkering, Slaggpale, Herwinnings-aanleg.
Nywerheidsone 4: Ontginningsnywerheid.	Mynbou, Transmissietoring, Dakbasisstasie.	Nywerheid, Risiko-aktiwiteit.
GEMEENSKAP	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Gemeenskapsone 1: Opvoeding.	Plek van onderrig.	Konferensiefasiliteit, Plek van samekoms, Plek van aanbidding, Inrigting, Transmissietoring, Dak-basisstasie.
Gemeenskapsone 2: Aanbidding.	Plek van aanbidding, Godsdienstige leier se woning, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Plek van samekoms, Plek van onderrig, Begraafplaas, Muur van herinnering, Inrigting.
Gemeenskapsone 3: Inrigting.	Inrigting.	Plek van samekoms, Plek van onderrig, Transmissietoring, Dak-basisstasie.
OWERHEID	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Owerheidsone 1: Staat.	Owerheidsgebruik, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Enige gebruik deur die Raad bepaal.
VERVOER	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Vervoersone 1: Vervoergebruik.	Vervoergebruik, Openbare parkering, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Winkel, Kantore, Hotel, Restaurant, Drankwinkel, Pakhuis, Nywerheid, Diensbedryf, Diensstasie, Plek van samekoms, Plek van vermaak, Inrigting.
Vervoersone 2: Paaie.	Openbare straat, Privaat pad, Openbare parkering, Privaat parkering.	Enige gebruik deur die Raad bepaal.
Vervoersone 3: Parkering.	Openbare parkering, Privaat parkering, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Winkel, Sakeperseel, Diensstasie.
OOPRUIMTE	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Oopruimte Sone 1: Openbare oopruimte.	Openbare oopruimte, Bewaringsgebruik, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Begraafplaas, Muur van herinnering, Kampeertreine, Bootlanseer fasiliteit, Renbaan.
Oopruimte Sone 2: Privaat oopruimte.	Privaat oopruimte, Bewaringsgebruik, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Begraafplaas, Muur van herinnering, Kampeertreine, 4X4 roete, Bootlanseer fasiliteit, Renbaan.
Oopruimte Sone 3: Natuureservaat.	Natuureservaat, Bewaringsgebruik.	Toeristefasiliteit, Vakansie-akkommodasie, 4x4 roete, Transmissietoring, Dak-basisstasie, Bootlanseer fasiliteit.
Oopruimte Sone 4: Begraafplaas.	Begraafplaas, Muur van herinnering, Privaat oopruimte, Bewaringsgebruik.	Krematorium, Plek van aanbidding, Begrafnisonderneming.
OORD	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Oordsone.	Vakansie-akkommodasie, Herberg, Bewaringsgebruik, Privaat oopruimte.	Toeristefasiliteit, Oordwinkel, Konferensiefasiliteit, Transmissietoring, Dak-basisstasie, Bootlanseer fasiliteit.
Ontspanningsverblyf.	Vakansie-huisvesting, Vakansie-akkommodasie, Privaat oopruimte, Bewaringsgebruik.	Herberg, Toeristefasiliteit, Oordwinkel, Transmissietoring, Dak-basisstasie, Bootlanseer fasiliteit.
LANDBOU	<i>Primêre gebruike</i>	<i>Vergunningsgebruike</i>
Landbousone 1: Landbou.	Landbou, Plasstal.	Addisionele wooneenheid, Gastehuis,

		Toeristefasiliteit, Plaaswinkel, Akwakultuur, Tuinbou, Intensiewe veeboerdery, Kwekery, Ryskool, Diensbedryf, Mynbou, 4x4 roete, Kommersiële troeteldierhokke, Bed & Ontbyt bedryf, Bewaringsgebruik, Landboudorp, Kompostering, Renbaan, Bootlanseer fasiliteit, Konferensie fasiliteit, Vertoonsentrum, Transmissietoring, Dak-basisstasie, Hernubare energie struktuur.
Landbousone 2: Landbouwywerheid.	Landbouwywerheid, Transmissietoring, Dak-basisstasie.	Woonhuis, Toeristefasiliteit, Plaasstal, Kwekery, Intensiewe veeboerdery, Tuinbou, Kompostering.
Landbousone 3: Kleinhoewes.	Landbou.	Addisionele wooneenheid, Plaasstal, Bed & Ontbyt bedryf, Toeristefasiliteit, Ryskool, Kwekery, Intensiewe veeboerdery, Tuinbou, Kommersiële troeteldierhokke, Kompos-tering, Voedsel prosessering, Tuisberoep. Transmissietoring, Dak-basisstasie.
ONBEPAALD	Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
Onbepaalde Sone.	Geen.	Geen.
SPESIAAL	Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
Spesiale Sone.	Spesiale gebruik.	Enige gebruik deur die Raad bepaal, Transmissietoring, Dak-basisstasie
ONDERVERDELINGSGBIED	Primêre gebruike	Vergunningsgebruike
Onderverdelingsgebied Sone.	Alle sonerings soos omskryf.	Soos van toepassing op onderskeie sonerings.

HOOFSTUK 1: RESIDENSIËLE SONES

Algemene Beleidstelling:

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die residensiële sones, behalwe waar die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde struktuurplan of 'n ontwikkelingsraamwerk;

- (i) Residensiële sones is bedoel om gebiede te voorsien vir enkelgesin-wooneenhede met verskillende digthede en om die karakter en aard van residensiële gebiede te beskerm. Die algemene doel met die residensiële sones is om 'n gemaklike, gesonde, veilige en aangename leefomgewing daar te stel en om die stabiliteit van residensiële buurte te bevorder deur die beskerming van die buurte se karakter. Daar bestaan egter geleenthede onder beheerde omstandighede vir werks-geleenthede tuis asook lae-intensiteit gemengde gebruik-ontwikkeling wat normaalweg geassosieer word met residensiële gebruike, onderhewig aan die Raad se goedkeuring;
- (ii) Geleenthede word onder Residensiële Sone 3 geskep vir innoverende ontwerp-oplossings en perseel-spesifieke grondgebruikbepalings om verskillende leefstyle, soos residensiële gholflandgoedere, marinas en perdry-landgoedere, moontlik te maak;
- (iii) Ter erkenning aan behuisingsagterstande en huidige sosio-ekonomiese realiteite, word daar onder Residensiële Sone 4 voorsiening gemaak vir informele behuising in spesifieke gebiede. In sulke gebiede word bou- en beplanningstandaarde verslap, maar steeds met die doel om dié gebiede so gou doenlik tot 'n aanvaarbare standaard op te gradeer. Wanneer hierdie standaard bereik word, moet die betrokke grond hersoneer word na Residensiële Sone 2.

Residensiële Sone 1: Lae digtheid (R1)

Digtheid: Maksimum 8 eenhede per hektaar bruto.

Kleurnotasie: Geel.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om lae tot medium digte residensiële ontwikkeling op relatiewe groot erwe te voorsien en om die kwaliteit en karakter van sulke gebiede te beskerm. Bepaalde werkverskaffing en addisionele akkommodasie-geleenthede is moontlik as primêre en vergunningsgebruike, op voorwaarde dat die dominante gebruik van die grond residensiële bly en die impak van sulke gebruike nie die omliggende residensiële omgewing negatief beïnvloed nie.

1.1 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** woonhuis.
- (b) **Vergunningsgebruik:** tweede wooneenheid, dubbelwoonhuis, bed-en-ontbyt bedryf, dagsorgsentrum, plek van onderrig, plek van aanbidding, tuisberoep.
- (c) **Addisionele gebruikse:** Die bewoner van 'n woonhuis mag kamers in die woonhuis verhuur, onderhewig aan paragraaf 1.1.5.

1.1.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

(a) Dekking

Onderhewig aan die bepaling van paragraaf 1.1.4 (g) is:

- (i) die maksimum dekking vir erwe met 'n netto erf oppervlakte van minder as of gelyk aan 1000m² is 50%, en
- (ii) die maksimum dekking vir erwe met 'n netto erfoppervlakte groter as 1000m², 500m², met dien verstande dat indien die Raad oortuig is daarvan dat daar geen wesenlike negatiewe impak sal wees nie, die dekking van 500m² vir 'n grondeenheid groter as 1000m² in oppervlakte verhoog kan word mits sodanige dekking nie 40% oorskry nie.

(b) Hoogte

- (i) Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie, met dien verstande dat waar die helling van die gradiëntlyn groter as 1 tot 5 is, die eienaar 'n keuse mag uitoefen dat die hoogte ooreenkomstig (ii) hieronder, bepaal word;
- (ii) Waar die hoogte in terme van hierdie subparagraaf bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale afstand van 6m, in die geval van 'n platdak-gebou, of 8m, in die geval van 'n spitsdak-gebou, bo 'n punt halfpad op die gradiëntlyn oorskry nie, met dien verstande dat indien dit 'n spitsdak-gebou is, slegs die dakstruktuur 'n hoogte van 6m mag oorskry.

(c) Boulyne**(i) Straatboulyn**

Die straatboulyn word soos volg bepaal:

Waar die grondeenheid se gemiddelde diepte,

- nie 20m oorskry nie, is die straatboulyn 3m, of
- 20m oorskry of die straatgrens op 'n 'n openbare pad is, is die straatboulyn 4m.

(ii) Syboulyn

Die syboulyn is 1,5m, onderhewig aan die bepalinge soos van toepassing op alle sones.

(iii) Agterboulyn

Die agterboulyn is 2m, onderhewig aan die algemene bepalinge soos van toepassing op alle sones.

(iv) Motorhuise en motorafdakke

Motorhuise en motorafdakke kan onder die omstandighede omskryf in die algemene bepalinge, soos van toepassing op alle sones, opgerig word.

(v) Oorskryding van boulyne

'n Dakoorhang kan die voorgeskrewe straat- of syboulyn met hoogstens 0,75m oorskry, en die Raad kan die oprigting van 'n buitegebou of tweede wooneenheid wat 'n syboulyn oorskry, goedkeur, onderworpe daaraan:

- (i) dat aan die straatboulyn voldoen word;
- (ii) dat sodanige gebou nie 'n hoogte van een verdieping mag oorskry nie;
- (iii) dat geen deure of vensters in enige muur van sodanige gebou wat op die betrokke sygrens front, toegelaat mag word nie, en
- (iv) dat 'n ander toegang as deur 'n gebou, minstens 1m breed, van 'n straat na elke ander onbeboude gedeelte van die betrokke grondeenheid, uitgesonderd 'n binnehof, voorsien word.

1.1.2 Onderverdeling- en digtheidstandaarde

Die volgende onderverdeling- en digtheidsbepalinge is van toepassing:

(a) Minimum onderverdelingsgrootte

- (i) Die soneringskaart mag gebiede in hierdie sone aandui waar 'n minimum onderverdelingsgrootte per grondeenheid gespesifiseer word;

- (ii) Waar 'n minimum onderverdelingsgrootte gespesifiseer word in terme van (a)(i) hierbo, mag die netto-erfoppervlakte van erwe geskep deur 'n nuwe onderverdeling of enige restant wat as enkelresidensiële sone 1 gesoneer moet word, nie minder as die gespesifiseerde minimum grootte wees nie.

(b) Maksimum digtheid

- (i) Die soneringskaart mag gebiede binne die sone aandui waar 'n maksimum digtheid per grondeenheid, gebied of buurt gespesifiseer word;
- (ii) Waar 'n maksimum digtheid gespesifiseer word in terme van (b)(i) hierbo, mag die bruto-digtheid van die ontwikkeling op 'n grondeenheid, of in 'n gebied of buurt nie die maksimum digtheid soos gespesifiseer, oorskry nie.

1.1.3 Tuisberoep

Die volgende bepalings sal van toepassing wees waar 'n gedeelte van 'n woonhuis of wooneenheid gebruik word vir die doel van 'n tuisberoep:

- (a) die dominante gebruik van die woonhuis of wooneenheid moet vir bewoning deur 'n enkel-gesin, wees;
- (b) geen gedeelte van so 'n woonhuis en geen tuisberoep, mag gebruik word vir die doel van 'n hindernisbedryf, 'n risiko-aktiwiteit of die verkoop van alkoholiese drank nie;
- (c) geen goedere wat te koop aangebied word, mag in die openbaar uitgestal word nie en geen eksterne tekens van 'n tuisberoep mag sigbaar wees van die straat nie, behalwe 'n reklamebord in ooreenstemming met (d);
- (d) geen reklamebord mag vertoon word ander dan een onverligte teken of kennisgewing wat nie oor die straat uitsteek nie, en sodanige teken mag nie 2000cm² in oppervlak oorskry nie en mag slegs die naam, telefoonnommer en profesie of beroep van die bewoner aandui;
- (e) op-perseel-parkering moet tot bevrediging van die Raad voorsien word;
- (f) die ruimte wat toegewy word aan 'n aktiwiteit wat verband hou met 'n tuisberoep mag nie meer as 25% van die totale vloeroppervlak van die woonhuis op die eiendom of 50m², wat ook al die mees beperkendste is, beslaan nie;
- (g) geen produkte, goedere, of voorraad wat verband hou met die tuisberoep mag op die grondeenheid buite 'n gebou gestoor word nie;
- (h) nie meer as vier persone in totaal mag in die tuisberoep-aktiwiteite op 'n grondeenheid betrokke wees nie, insluitend die huisbewoner of -bewoners en enige assistente;
- (i) nie meer as een handelsvoertuig met 'n bruto gewig van meer as 10 000 kg, mag vir die tuisberoep gebruik word nie, met dien verstande dat 'n voertuig wat uitsluitlik deur die bewoner vir persoonlike gebruik aangewend word, nie geag sal word 'n handelsvoertuig te wees nie;
- (j) die handelsure van die tuisberoep mag nie buite die ure 07h30 tot 17h30 strek nie, en
- (k) enige nuwe struktuur, of veranderinge aan die bestaande woonhuis of buitegeboue, moet in ooreenstemming wees met die residensiële karakter van die betrokke gebied.

1.1.4 Tweede wooneenheid, dubbelwoonhuis

Met die toestaan van 'n vergunningsgebruik vir 'n tweede wooneenheid of dubbelwoonhuis, kan die Raad, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende voorwaardes oplê:

- (a) die totale vloerruimte van 'n tweede wooneenheid mag nie 120m² oorskry nie, terwyl die totale vloerruimte van 'n wooneenheid in 'n dubbelwoonhuis nie onderworpe is aan dié beperking nie;
- (b) 'n tweede wooneenheid moet in dieselfde argitektoniese styl en met dieselfde materiaal, afwerkings en kleure as die primêre woonhuis opgerig word;
- (c) 'n tweede wooneenheid mag nie hoër wees as een verdieping nie;
- (d) beide wooneenhede in 'n dubbelwoonhuis moet ontwerp word om die indruk van een groot woonhuis te gee, en beide eenhede mag 'n grondvloer hê of een eenheid mag op die grondvloer en die ander op die eerste vloer wees;
- (e) die Raad kan minimum erfgroottes en maksimum digtheidsverhoudings voorskryf vir bepaalde gebiede, as 'n vereiste by die toestaan van 'n tweede wooneenheid of dubbelwoonhuis as vergunningsgebruik;
- (f) 'n tweede wooneenheid en die wooneenhede in 'n dubbelwoonhuis mag afsonderlik vervreem word in terme van die Deeltitelwet;
- (g) 'n tweede wooneenheid of wooneenheid in 'n dubbelwoonhuis sal nie geag word voldoende rede vir die Raad te wees om onderverdeling van die grondeenheid wat 'n addisionele wooneenheid of dubbele woonhuis bevat, goed te keur nie;
- (h) dekking, met inbegrip van alle geboue, is hoogstens 66%, en
- (i) minstens een addisionele parkeerplek moet op die grondeenheid voorsien word.

1.1.5 Bed-en-ontbyt bedryf, akkommodasie van loseerders

Met die toestaan van 'n vergunningsgebruik vir 'n bed-en-ontbyt bedryf, of waar kamers deur die bewoner van 'n woonhuis aan loseerders uitverhuur word, kan die Raad, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende voorwaardes oplê:

- (a) die dominante gebruik van die grondeenheid moet as woonhuis vir bewoning deur 'n enkel-gesin, behoue bly;

- (b) nie meer as drie kamers per grondeenheid mag as slaapkamer-akkommodasie vir betalende gaste of loseerders gebruik word nie en betalende gaste of loseerders mag op enige gegewe tydstep van verblyf of maaltye voorsien word;
- (c) 'n register van gaste en loseerders moet gehou en voltooi word as die kamers uitverhuur word, en die register moet beskikbaar wees vir inspeksie op versoek van 'n Raadsamptenaar;
- (d) elke gastekamer moet gekoppel wees aan die woonhuis of addisionele wooneenheid, welke een ook al toepaslik is;
- (e) gastekamers mag nie omskep of gebruik word as aparte wooneenhede nie;
- (f) slegs maaltye wat voorsien word aan gaste of loseerders wat by die bed-en-ontbyt bedryf inbly, sal toelaatbaar wees;
- (g) geen reklamebord, behalwe as dit nie oor 'n openbare straat uitsteek nie en nie 1m² in oppervlakte oorskry nie, mag vertoon word nie;
- (h) op-perseel parkering moet tot bevrediging van die Raad voorsien word onderworpe daaraan dat die parkeerareas van 'n permanente stofvrye afwerking hetsy teer, beton, plaveisel of enige ander materiaal vooraf deur die Raad goedgekeur, voorsien word, en dat parkeerruimtes duidelik afgemerk word, en
- (i) waar die grondeenheid beide 'n bed-en-ontbyt bedryf en kamers wat vir verhuring aan loseerders beskikbaar is, bevat, word nie meer as ses persone as betalende gaste of loseerders op enige gegewe tydstep, toegelaat nie.

1.1.6 Dagsorgsentrum

Met die toestaan van 'n vergunningsgebruik van 'n dagsorgsentrum, kan die Raad, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende voorwaardes oplê:

- (a) nie meer as 20 kinders mag te enige tyd by die dagsorgsentrum ingeskryf wees nie, en
- (b) 'n minimum binneshuise speelarea en buitenshuise speelarea moet in ooreenstemming met die tabel hieronder voorsien word:

Binneshuise speelarea	Buitenshuise speelarea
1,8m ² per kind, waarvan nie meer as een derde toegemaakte stoepsiasie mag wees nie.	4,5m ² per kind, wat afgeskerm moet wees van enige openbare straat.

1.1.7 Plekke van onderrig, plekke van aanbidding

Met die uitsondering van grensmure en -heining mag geen gebou wat vir hierdie doeleindes opgerig of gebruik word, nader as 10m van enige grens van die betrokke grondeenheid geleë wees nie.

1.1.8 Plekke van aanbidding: parkering

Die vereiste ten opsigte van die minimum-voorsiening vir parkering op die terrein, wat vir plekke van samekoms soos in die sakesone voorgeskryf is, is eweneens van toepassing en moet nagekom word.

Residensiële Sone 2: Medium digtheid (R2)

Digtheid: Maksimum 15 eenhede per hektaar bruto.

Kleurnotasie: Geel.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om ontwikkeling op relatief klein erwe te voorsien en om die kwaliteit en karakter van sodanige gebiede te beskerm. Beperkte werkverskaffing en addisionele akkommodasie geleenthede is moontlik, met dien verstande dat die dominante gebruik van die eiendom residensiël bly en die impak van sulke gebruike nie die karakter van die omliggende residensiële omgewing negatief beïnvloed nie.

1.2 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** woonhuis.
- (b) **Vergunningsgebruike:** tweede wooneenheid, bed-en-ontbyt bedryf, dagsorgsentrum, gastehuis, huiswinkel, huistaverne, tuisberoep.
- (c) **Addisionele gebruike:** Die uithuur van kamers in die woonhuis, onderworpe aan paragraaf 1.2.5.

1.2.1 Grondgebruikbepelings:

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) **Dekking**
Die maksimum dekking is 60%.

(b) Hoogte

- (i) Die maksimum hoogte van geboue is twee verdiepings, met dien verstande dat waar die helling van die gradiëntlyn groter as 1 tot 5 is, die eenaar 'n keuse mag uitoefen dat die hoogte ooreenkomstig (ii) hieronder, bepaal word;
- (ii) Waar die hoogte in terme van hierdie subparagraaf bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale afstand van 6m, in die geval van 'n platdak-gebou, of 8m, in die geval van 'n spitsdak-gebou, bo 'n punt halfpad op die gradiëntlyn oorskry nie, met dien verstande dat indien dit 'n spitsdak-gebou is, slegs die dakstruktuur 'n hoogte van 6m mag oorskry.

(c) Boulyne

- (i) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 2m en is onderhewig aan die algemene bepalinge soos van toepassing op alle sones.
- (ii) **Syboulyn**
Die syboulyn is 1m en is onderhewig aan die algemene bepalinge soos van toepassing op alle sones.
- (iii) **Agterboulyn**
Die agterboulyn is 1m en is onderhewig aan die algemene bepalinge soos van toepassing op alle sones.

(d) Venster- en deurplasing

Enige gedeelte van 'n gebou wat 'n venster of deur wat direk op 'n sy- of agtergrens front, bevat, moet aan die veiligheidsafstand soos deur die Nasionale Boueregulasies bepaal, voldoen. Die gedeelte van die gebou wat weggeplaas moet word van die grens, moet die venster of deur insluit tesame met 'n gedeelte muur om 'n totale lengte van 3m daar te stel.

(e) Motorhuise en motorafdakke

Motorhuise en motorafdakke kan onder die omstandighede omskryf in die algemene bepalinge soos van toepassing op alle sones, opgerig word.

(f) Parkering en toegang

Parkering en toegang moet op die grondeenheid voorsien word in ooreenstemming met die bepalinge van paragraaf 13.1 soos van toepassing op alle sones asook die volgende: dat die parkeerareas van 'n permanente stofvrye afwerking hetsy teer, beton, plaveisel of enige ander materiaal vooraf deur die Raad goedgekeur, voorsien word en dat parkeerruimtes duidelik afgemerk word.

1.2.2 Onderverdeling- en digtheidstandaarde

Die volgende onderverdeling- en digtheidbepalinge sal van toepassing wees:

(a) Minimum onderverdelingsgrootte

- (i) Die soneringskaart mag gebiede in hierdie sone aandui waar 'n minimum onderverdelingsgrootte per grondeenheid, gespesifiseer word;
- (ii) Waar 'n minimum onderverdelingsgrootte gespesifiseer word in terme van (a)(i) hierbo, moet die netto-erfoppervlakte van grondeenhede soos geskep deur 'n nuwe onderverdeling of enige restant wat as enkelresidensiële sone 2 gesoneer moet word, nie minder as die gespesifiseerde minimum-grootte wees nie.

(b) Maksimum digtheid

- (i) Die soneringskaart mag bepaalde gebiede binne hierdie sone aandui waar 'n maksimum digtheid gespesifiseer word per grondeenheid, gebied of buurt;
- (ii) Waar 'n maksimum digtheid gespesifiseer word in terme van (b)(i) hierbo, mag die bruto digtheid van die ontwikkeling op 'n grondeenheid, gebied of buurt nie die maksimum digtheid soos gespesifiseer, oorskry nie.

1.2.3 Addisionele wooneenheid, Dubbelwoonhuis

Die ontwikkelingsbestuurbepalinge van toepassing op 'n tweede wooneenheid en dubbelwoonhuis in hierdie sone sal dieselfde wees as dié wat in die residensiële sone 1 van toepassing is.

1.2.4 Tuisberoeop

Die ontwikkelingsbestuurbepalings soos van toepassing op *tuisberoeop* in hierdie sone sal dieselfde wees as wat in die residensiële sone 1 van toepassing is, met dien verstande dat nie meer as 4 persone in totaal betrokke mag wees in tuisberoeop- aktiwiteite op 'n eiendom nie, insluitend die bewoner of bewoners en enige assistente.

1.2.5 Bed-en-ontbyt bedryf, akkommodasie van loseerders

Die grondgebruikbepalings van toepassing op 'n bed-en-ontbyt bedryf en loseerders in 'n residensiële sone 1, sal ook in hierdie sone geld.

1.2.6 Dagsorgsentrum

Met die toestaan van 'n vergunningsgebruik van 'n dagsorgsentrum, kan die Raad, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende voorwaardes oplê:

- (a) nie meer as 20 kinders mag te enige tyd by die dagsorgsentrum ingeskryf wees nie, en 'n minimum binneshuise speelarea en buitenshuise speelarea moet voorsien word in ooreenstemming met die tabel hieronder:

Binneshuise speelarea	Buitenshuise speelarea
1,8m ² per kind, waarvan nie meer as een derde toegemaakte stoepsplasie mag wees nie.	4,5m ² per kind, wat afgeskerm moet wees van enige openbare straat.

1.2.7 Huiswinkel

Met die toestaan van 'n vergunningsgebruik vir 'n huiswinkel, kan die Raad, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende voorwaardes oplê:

- (a) die omvang en ligging van die sakekomponent moet duidelik op 'n plan aangetoon word en mag nie 25m² of 50% van die totale vloer ruimte oorskry nie (uitgesluit enige toilet, aantrekkamer en stookkamer), watter ook al die kleiner oppervlakte is;
- (b) addisioneel tot die huiswinkel moet die grondeenheid 'n woonhuis wat deur die eienaar van die huiswinkel bewoon moet word, bevat;
- (c) enige nuwe struktuur of verandering aan die bestaande woonhuis of buitegebou moet by die residensiële karakter van die betrokke gebied aanpas;
- (d) nie meer as drie persone, insluitend die bewoner van die woonhuis, mag toegelaat word om by sake-aktiwiteite op die grondeenheid betrokke te wees nie;
- (e) slegs een teken wat nie groter as 1m² in oppervlakte is nie en wat aan die muur van die woonhuis of buitegebou vas is, sal toegelaat word, en geen gedeelte daarvan mag die erfgrense oorskry nie terwyl die teken slegs die naam van die eienaar, naam van die besigheid en aard van die kleinhandelbesigheid mag aandui;
- (f) die volgende word nie in 'n huiswinkel toegelaat nie:
- verkoop van wyn en alkoholiese drank;
 - stoor of verkoop van gas en gashouers;
 - muntmasjiene;
 - video speletjies, en
 - snoeker- en potspeltafels, en
- (g) toestemming om 'n huiswinkel te bedryf, word aan 'n bepaalde operateur wat van 'n bepaalde grondeenheid opereer, toegestaan en is nie oordraagbaar nie.

1.2.8 Huistaverne

Met die toestaan van 'n vergunningsgebruik vir 'n huistaverne, kan die Raad die volgende voorwaardes vereis, sonder om daartoe beperk te wees:

- (a) die omvang en ligging van die huistaverne moet duidelik op 'n plan soos deur die Raad goedgekeur, aangetoon word en die Raad mag die vloer ruimte of spesifieke ligging van die huistaverne op die grondeenheid beperk;
- (b) addisioneel tot die huistaverne moet die grondeenheid 'n woonhuis wat deur die eienaar van die huistaverne bewoon moet word, bevat;
- (c) die Raad mag die maksimum getal klante, handelsure, getal personelede en advertering wat verband hou met die huistaverne, beperk;
- (d) die Raad mag strukturele veranderings aan die eiendom vir brand- en gesondheidsredes vereis en ten einde te verseker dat die impak van die huistaverne op die naburige gebruike, minimaal sal wees;

- (e) die eienaar van 'n huistaverne moet 'n dranklisensie in terme van die relevante wetgewing bekom, en in 'n geval waar die dranklisensie teruggetrek of opgeskort word, sal die Raad se vergunning vir die bedryf van die huistaverne outomaties verval;
- (f) toestemming om 'n huistaverne te bedryf, word aan 'n bepaalde operateur wat van 'n bepaalde grondeenheid opereer, toegestaan en is nie oordraagbaar nie, en
- (g) slegs een teken wat nie groter as 1m² in oppervlakte is nie en wat aan die muur van die woonhuis of buitegebou vas is, sal toegelaat word, en geen gedeelte daarvan mag die erfgrense oorskry nie terwyl die teken slegs die naam van die eienaar, naam van die besigheid en aard van die besigheid mag aandui.

Residensiële Sone 3: Hoë digtheid (R3) Landgoed behuising

Digtheid: 40 eenhede per hektaar bruto.

Kleurnotasie: Geel.

Doel:

Die doel van hierdie sone is om 'n hoë mate van buigsamheid te voorsien met betrekking tot lae tot medium digtheid residensiële projekte wat geïntegreerde perseel- en ontwerpenskappe het en wat individuele ontwerplossings en individuele grondgebruikbepalings vereis. Hierdie sone is veral geskik vir residensiële landgoedere wat deur 'n huiseienaarsvereniging beheer word, waar toegangsbeheer toegepas word en waar gekoördineerde ontwerpbeginsels geld (soos byvoorbeeld 'n golf-landgoed, 'n perdry-landgoed en 'n residensiële marina).

1.3 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** woonhuis, privaat oopruimte.
- (b) **Vergunningsgebruike:** groepbhuising, dorpbehuising, woonstelle, hotel, restaurant, plek van samekoms, tuisberoep.

1.3.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) die Raad mag voorwaardes voorskryf ten opsigte van die gebruik van geboue en grond, digtheid, hoogte, dekking, uitleg, gebou-ontwerp, oopruimte, landskapering, parking, toegang en omgewingsbestuur;
- (b) 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad moet voorgelê word;
- (c) die grondwet van 'n huiseienaarsvereniging moet tot bevrediging van die Raad voorgelê word en alle eienaars van grond in hierdie sone moet lede van 'n goedgekeurde huiseienaarsvereniging wees;
- (d) argitektriglyne en 'n stelsel waarvolgens argiteksbeheer toegepas sal word, moet tot bevrediging van die Raad voorgelê word;
- (e) 'n omgewingsbestuursplan moet tot bevrediging van die Raad voorgelê word, en
- (f) die grondeenheid moet ontwikkel word:
 - (i) in ooreenstemming met die terreinontwikkelingsplan, argitektoniese riglyne en omgewingsbestuursplan soos deur die Raad goedgekeur, en
 - (ii) tot bevrediging van die Raad.

1.3.2 Tuisberoep

Die Raad mag toestemming verleen vir 'n tuisberoep as vergunningsgebruik in hierdie sone op voorwaarde dat:

- (a) geen vergunningsgebruiksaansoek oorweeg kan word tensy die eienaar die vooraf skriftelike toestemming van die betrokke huiseienaarsvereniging verkry het nie, en
- (b) indien die Raad wel toestemming verleen, sal sodanige toestemming onderhewig wees aan dieselfde voorwaardes van toepassing in residensiële sones 1 en 2 met betrekking tot 'n woonhuis of wooneenheid wat vir die doel van 'n tuisberoep gebruik word, en mag die Raad ook addisionele voorwaardes opleë wat nog meer beperkend mag wees.

Residensiële Sone 4: Inkrementele behuising (R4)

Digtheid: Maksimum 100 eenhede per hektaar bruto.

Kleurnotasie: Geel.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om vir die opgradering van inkrementele behuising, van informele nedersettings na formele nedersettings, voorsiening te maak. Ter erkenning van die realiteite van arm en gemarginaliseerde gemeenskappe, is grondgebruikbepalings nie baie beperkend nie en word plaaslike werkskepping in hierdie sone aangemoedig. Wanneer

opgradering van 'n gebied 'n bevredigende stadium soos deur die Raad bepaal, bereik het, word dit voorsien dat die gebied tot residensiële sone 2 of 'n ander sone, hersoneer word.

1.4 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbeperkings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** woonhuis, tweede wooneenheid, bed-en-ontbyt bedryf, skooling.
- (b) **Vergunningsgebruike:** dubbelwoonhuis, dagsorgsentrum, plek van onderrig, huistaverne, huiswinkel, tuisberoep.
- (c) **Addisionele gebruike** wat die Raad as vergunningsgebruike mag toestaan, is as volg:
- (i) 'n bewoner van enige wooneenheid, tweede wooneenheid of skooling mag sodanige eenheid vir enige sosiale, opvoedkundige, godsdienstige, beroeps- of sakedoel gebruik, onderworpe aan die volgende voorwaardes:
- dat die dominante gebruik van die grond residensieel sal bly, en
 - dat die betrokke gebruik nie sal inmeng met die aantreklikheid van die buurt nie, en
- (ii) grond gesoneer vir paddoeleindes, wat 'n integrale deel van die grond gesoneer as residensiële sone 4 vorm, mag vir sakedoeleindes gebruik word, met dien verstande dat enige struktuur wat gebruik word, tydelik van aard sal wees en met dien verstande dat die Raad sodanige gebruike kan beëindig sou die Raad van mening wees dat daar inmenging sal wees met die voetganger- of voertuigbeweging of met die aantreklikheid van die buurt of as sodanige gebruik 'n openbare steurnis veroorsaak.

1.4.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings sal van toepassing wees:

- (a) **Dekking**
Die maksimum dekking is 80%.
- (b) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie.
- (c) **Boulyne**
- (i) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 1m.
- (ii) **Syboulyn**
Indien die Raad tevrede is dat voldoende brandvoorkomingsmaatreëls bestaan, mag 'n grondeenheid 'n nulboulyn op een sygrens hê, op voorwaarde dat daar ten minste 'n 1m syboulyn op die ander sygrens is en dat die gekombineerde afstand tussen twee strukture op naasliggende erwe, minstens 2m is. Indien onvoldoende brandvoorkomingsmaatreëls na die mening van die Raad op die grondeenheid bestaan, moet die syboulyn ten minste 1m op beide sygrense wees.
- (iii) **Agterboulyn**
Die agterboulyn is 1m, met dien verstande dat indien 'n midblok rioolstelsel geïnstalleer word, mag 'n agterboulyn van 2m deur die Raad opgelê word.
- (d) **Motorhuise en motorafdakke**
Motorhuise en motorafdakke kan onder die omstandighede omskryf in die algemene bepaling, soos van toepassing op alle sones, opgerig word.
- (e) **Parkering en toegang**
- (i) Parkering moet op die grondeenheid voorsien word en wel in ooreenstemming met die volgende tabel:

Gebruik van grond of gebou	Parkeervereiste
Skooling	Geen parkering vereis
Woonhuis, dubbelwoonhuis	Een parkeerplek indien deur die Raad vereis
Tweede wooneenheid, tuisberoep, bed-en-ontbyt bedryf	Soos deur die Raad vereis
Plek van onderrig, plek van aanbidding, huiswinkel, huistaverne	Soos deur die Raad vereis

- (ii) Grondeenhede in hierdie sone is vrygestel van die bepaling van paragraaf 13.1 wat op parkering en toegang betrekking het.

HOOFSTUK 2: ALGEMENE RESIDENSIËLE SONES

Algemene beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die algemene residensiële sones, behalwe wanneer die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan.

- (i) Hoër-digtheid residensiële ontwikkeling behoort in geskikte gebiede aangemoedig te word om die druk van stedelike groei te bestuur en stedelike kruip te beperk. Die algemene residensiële sones het ten doel om 'n gesonde, veilige en aangename omgewing vir stedelike verblyf met hoër digthede daar te stel;
- (ii) Die algemene residensiële sones is ontwerp om geleenthede vir meer-gesin residensiële ontwikkelings teen verskillende digthede te voorsien;
- (iii) Binne die algemene residensiële sones is daar beheerde geleenthede vir werksgeleenthede by die huis asook lae-intensiteit gemengde gebruik-ontwikkeling. Dit is egter belangrik om hierdie behoeftes met die behoefte om die karakter en aantreklikheid van die residensiële gebied te behou, in ewewig te plaas.

Algemene residensiële sone 1: Groepbehuising (AR1)

Digtheid: Maksimum 30 eenhede per hektaar bruto.

Kleurnotasie: Oranje.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om residensiële ontwikkeling van medium-digtheid en gekoördineerde ontwerp aan te moedig en om groepbehuising te akkommodeer waar spesiale aandag aan die estetiese, die argitektoniese vorm en die onderlinge verhouding tussen komponente van die groepbehuisingskema, geskenk word.

2.1 Gebruik van grond:

Die volgende gebruikbeperkings is van toepassing op grond in hierdie sone:

- (a) **Primêre gebruik:** groepbehuising, woonhuis.
- (b) **Vergunningsgebruik:** tuisberoep.

2.1.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings sal van toepassing wees op groepbehuising persele:

- (a) **Ontwerpbeginsels**
 - (ii) Die beginsels soos weergegee in die definisie van "groepbehuising", moet nougeset nagevolg en geïmplementeer word;
 - (iii) Spesiale aandag moet aan estetika, argitektoniese koördinering, stedelike ontwerp en landskapering gegee word.
- (b) **Digtheid**

Die maksimum bruto digtheid vir groepbehuisingpersele sal 25 eenhede per hektaar wees.
- (c) **Hoogte**
 - (i) Geen gebou mag 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie, met dien verstande dat waar die helling van die gradiëntlyn groter as 1 tot 5 is, die eienaar 'n keuse mag uitoefen dat die hoogte ooreenkomstig (ii) hieronder, bepaal word;
 - (ii) Waar die hoogte in terme van hierdie subparagraaf bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale afstand van 6m, in die geval van 'n platdak-gebou, of 8m, in die geval van 'n spitsdak-gebou, bo 'n punt halfpad op die gradiëntlyn oorskry nie, met dien verstande dat indien dit 'n spitsdak-gebou is, slegs die dakstruktuur 'n hoogte van 6m mag oorskry.
- (d) **Oopruimte**
 - (i) Elke wooneenheid moet toegang tot 'n buitenshuise leefarea hê, wat private, openbare of gemeenskaplike oopruimte mag insluit, maar wat paaie, dienswerwe en parkeerareas uitsluit;
 - (ii) 'n Minimum buitenshuise leefarea van 50m² per wooneenheid moet op die erf waarop die wooneenheid voorkom, voorsien word en 'n minimum van 50m² per wooneenheid moet as openbare of gemeenskaplike oopruimte as deel van die groepbehuisingsperseel, voorsien word;
 - (iii) Waar daar geen onderskeid tussen openbare of gemeenskaplike oopruimte en buitenshuise leefarea wat op elke erf voorsien moet word, gemaak word nie, moet die oopruimte vereistes vervang word met 'n gekombineerde oopruimte vereiste van ten minste 100m² per wooneenheid op die groepbehuisingsperseel;
 - (iv) Indien daar na die mening van die Raad, genoegsame buitenshuise leefarea op elke erf voorsien is, waar openbare of gemeenskaplike oopruimte paslik in die omgewing voorsien is (gedeeltelik of ten volle), mag die minimum vereistes vir openbare of gemeenskaplike oopruimte per wooneenheid verminder word.

- (e) **Dienswerf**
 'n Dienswerf moet vir elke wooneenheid voorsien word, of 'n gekombineerde dienswerf mag vir verskeie eenhede voorsien word. Dienswerwe moet van voldoende grootte wees en deur 'n muur, tot bevrediging van die Raad, afgeskerm word.
- (f) **Pakkamer**
 'n Pakkamer met 'n minimum binnevoelruimte van 2m² moet op elke groeuperf voorsien word indien geen toeluitmotorhuis op die erf voorsien word nie.
- (g) **Boulyne**
- (i) **Straatboulyne** moet 2m wees om veilige parkering en verkeersirkulasie te verseker.
 - (ii) **Sy- en agtergrensboulyne**
 - Interne sy- en agtergrensboulyne kan nul wees behalwe as die Raad 'n boulyn vir brandbestrydingsdoeleindes vereis, en
 - waar die groepbehuisingsperseel aan 'n ander sone of aan 'n ander groepbehuisingsperseel grens, moet die sy- en agterboulyne 2m wees.
- (j) **Parkering en toegang**
- (i) Parkering en toegang moet voorsien word in ooreenstemming met paragraaf 13.1, en
 - (ii) minstens twee parkeerplekke per groeuhuis word vereis; albei kan by sodanige groeuhuis voorsien word, of 'n deel van die vereiste getal parkeerplekke by sommige van die groeuhuse en die res in die vorm van gemeenskaplike parkering vir die betrokke groepbehuisingskema of die volle vereiste in die vorm van gemeenskaplike parkering.
- (i) **Interne straatwydte**
 Die minimum interne straatreserwewydte is 8m, met dien verstande dat die Raad 'n groter straatreserwewydte mag vereis waar die Raad van mening is dat die voertuiggebruik of lengte van die pad so 'n groter straatreserwewydte regverdig.

2.1.2 Terreinontwikkelingsplan

'n Terreinontwikkelingsplan van die voorgestelde groepbehuisingskema, tot bevrediging van die Raad, moet ingedien word en die Raad se goedkeuring vir die voorgestelde ontwikkeling moet verkry word in terme van paragraaf 12.6.

2.1.3 Nabyheid van groepbehuisingskemas

Die Raad mag nie die oprigting van 'n addisionele groepbehuisingsontwikkeling teenaan of in die nabyheid van 'n ander afsonderlike groepbehuisingskema goedkeur nie, tensy, na die mening van die Raad, aan die volgende minimum vereistes voldoen word:

- (a) Voldoende voorsiening vir landskapering moet buite die grensmure van die addisionele groepbehuisingskema gemaak word, hetsy op die groepbehuisingsperseel, in die padreserwe, of op openbare oopruimte in die omgewing van die groepbehuisingsperseel;
- (b) enige grensmure of heinings wat tussen die addisionele groepbehuisingsperseel en 'n openbare straat geleë is, moet so ontwerp en opgerig word dat voldoende visuele kontak tussen die addisionele groepbehuisingsperseel en die openbare straat toegelaat word, en
- (c) 'n plan wat vir die Raad aanvaarbaar is en wat die voorsiening van openbare fasiliteite, insluitend openbare strate, openbare oopruimtes en openbare vervoervereistes koördineer, moet voorsien word.

2.1.4 Tuisberoep

Die Raad mag tuisberoep as vergunningsgebruik in hierdie sone toestaan, met dien verstande dat:

- (a) geen vergunningsaansoek oorweeg kan word alvorens die eienaar die vooraf skriftelike toestemming van die relevante huiseienaarsvereniging verkry het nie, en
- (b) indien die Raad wel sodanige vergunningsgebruik toestaan, sal sodanige toestemming onderhewig wees aan dieselfde voorwaardes van toepassing in enkelresidensiële sones 1 en 2 met betrekking tot 'n woonhuis of wooneenheid wat vir die doel van 'n tuisberoep gebruik word, en mag die Raad ook addisionele voorwaardes opleë wat nog meer beperkend mag wees.

Algemene Residensiële Sone 2: Dorpbehuising (AR2)
--

Digtheid: Maksimum 50 eenhede per hektaar bruto.

Kleurnotasie: Oranje met swart skuinslyn arsering.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om residensiële en gemeenskapsontwikkeling met 'n groter digtheid as vir algemene residensiële sone 1 aan te moedig, terwyl die klem val op ontwerpkoördinering en 'n beskeie skaal in terme van hoogte behou word. Geleenthede word ook voorsien vir beperkte integrering van woonstelle in die gekoördineerde skema.

2.2 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepelings is van toepassing op grond in hierdie sone:

- (a) **Primêre gebruik:** dorpbehuising, woonhuis.
- (b) **Vergunningsgebruike:** woonstelle, tuisberoep.

2.2.1 Grondgebruikbepelings:

Die volgende grondgebruikbepelings sal van toepassing wees op dorpbehuisingontwikkelings:

- (a) **Ontwerpbeginsels**
 - (i) Die beginsels soos weergegee in die definisie van “dorpbehuising”, moet nageset nagevolg en geïmplementeer word;
 - (ii) Spesiale aandag moet aan estetika, argitektoniese koördinering, stedelike ontwerp en landskapering gegee word.
- (b) **Digtheid**

Die maksimum bruto digtheid vir dorpbehuisingpersele is 50 eenhede per hektaar.
- (c) **Dekking**

Die maksimum dekking is 50%.
- (d) **Hoogte**
 - (i) Geen gebou mag 'n hoogte van 3 verdiepings oorskry nie, met dien verstande dat waar die helling van die gradiëntlyn groter as 1 tot 5 is, die eienaar 'n keuse mag uitoefen dat die hoogte ooreenkomstig (ii) hieronder, bepaal word;
 - (ii) Waar die hoogte in terme van hierdie subparagraaf bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale afstand van 9m, in die geval van 'n platdak-gebou, of 11m, in die geval van 'n spitsdak-gebou, bo 'n punt halfpad op die gradiëntlyn oorskry nie, met dien verstande dat indien dit 'n spitsdak-gebou is, slegs die dakstruktuur 'n hoogte van 9m mag oorskry.
- (e) **Boulyne**
 - (i) **Straatboulyne** moet 2m wees om veilige parkering en verkeersirkulasie te verseker.
 - (ii) **Sy- en agterboulyne**
 - Interne sy- en agterboulyne kan nul wees behalwe as die Raad 'n boulyn vir brandbestrydingdoeleindes vereis, en
 - waar 'n dorpbehuisingperseel aan 'n ander sone of aan 'n ander dorpbehuisingperseel grens, is die sy- en agterboulyne 2m.
- (f) **Parkering en toegang**
 - (i) Parkering en toegang moet voorsien word in ooreenstemming met paragraaf 13.1;
 - (ii) Minstens 2 parkeerplekke per dorpshuis; albei kan by sodanige dorpshuis voorsien word, of 'n deel van die vereiste getal parkeerplekke by sommige van die dorpshuise en die res in die vorm van gemeenskaplike parkering vir die betrokke dorpbehuisingsskema, of die volle vereiste in die vorm van gemeenskaplike parkering.
- (g) **Interne straatbreedte**

Die minimum interne straatreserwewydte is 8m, met dien verstande dat die Raad 'n groter straatreserwewydte mag vereis waar die Raad van mening is dat die voertuiggebruik of lengte van die pad 'n groter straatreserwewydte regverdig.

2.2.2 Terreinontwikkelingsplan

'n Terreinontwikkelingsplan van die voorgestelde dorpbehuisingsskema moet aan die Raad voorgelê word en die Raad se goedkeuring daarvoor, in terme van paragraaf 12.6, verkry word.

2.2.3 Tuisberoep

Die Raad mag toestemming verleen vir 'n tuisberoep as vergunningsgebruik in hierdie sone op voorwaarde dat:

- (a) geen vergunningsgebruiksaansoek oorweeg sal word tensy die eienaar die vooraf skriftelike toestemming van die betrokke huiseienaarsvereniging verkry het nie, en

- (b) indien die Raad wel toestemming verleen, sodanige toestemming onderhewig sal wees aan dieselfde voorwaardes van toepassing in enkelresidensiële sones 1 en 2 met betrekking tot 'n woonhuis of wooneenheid wat vir die doel van 'n tuisberoop gebruik word, en mag die Raad ook addisionele voorwaardes oplê wat nog meer beperkend mag wees.

Algemene Residensiële Sone 3: Woonstelle (AR3)

Digtheid: Maksimum vloerfaktor van 2.0.

Kleurnotasië: Oranje met swart kruislyn arsering.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om hoër-digtheid residensiële ontwikkeling en meer-gesin geboue van medium hoogte aan te moedig.

2.3 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepelings is van toepassing op grond in hierdie sone:

- (a) **Primêre gebruike:** woonstelle, gastehuis, losieshuis, woonhuis, groepbehuising, dorpbehuising.
 (b) **Vergunningsgebruike:** winkel, herberg, inrigting, plek van onderrig, plek van samekoms, tuisberoop, transmissietoring, dak-basisstasie.

2.3.1 Grondgebruikbepelings:

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing op woonstelle, losieshuise en gastehuisse.

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor mag nie 2.0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 40%
- (c) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n totale hoogte van 21m oorskry nie.
- (d) **Boulyne**
 (i) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 5m.
 (ii) **Sy- en agterboulyne**
Sy- en agterboulyne is 5m.
- (e) **Oopruimte**
 (i) Elke wooneenheid in hierdie sone moet toegang tot 'n buitenshuise leefarea op die grondeenheid hê, wat privaat of gemeenskaplike oopruimte mag insluit, maar paaie, dienswerwe en parkeerareas uitsluit;
 (ii) 'n Minimum buitenshuise leefarea van 10% van die bruto-erfoppervlakte moet voorsien word;
 (iii) sodanige buitenshuise leefarea moet van redelike afmetings en ligging wees om deur alle inwoners gebruik te kan word, en mag 'n oop binnehof in die kompleks insluit.
- (f) **Parkering en Toegang**
Parkering en toegang moet op die grondeenheid in ooreenstemming met paragraaf 13.1 voorsien word.

2.3.2 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan, tot die bevrediging van die Raad, in terme van paragraaf 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpunte oor toegang, parkering, argiteksvorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

2.3.3 Groepbehuising

Die grondgebruikbepelings soos van toepassing op groepbehuising in die algemene residensiële sone 1 sal ook van toepassing wees op groepbehuising in hierdie sone.

2.3.4 Dorpbehuising

Die grondgebruikbepelings soos van toepassing op dorpbehuising in die algemene residensiële sone 2 sal ook van toepassing wees op dorpbehuising in hierdie sone.

2.3.5 Inrigtings, plekke van onderrig, plekke van samekoms

Die grondgebruikbepalings wat respektiewelik op 'n inrigting, plek van onderrig en plek van samekoms in die gemeenskapone 1 van toepassing is, sal ook in hierdie sone van toepassing wees. In gevalle waar die inrigting, plek van onderrig of plek van samekoms egter in 'n gebou geleë is wat ook as woonstel of losieshuis gebruik word, sal die dekking, hoogte en boulynvereistes vir woonstelle of losieshuise van toepassing wees.

2.3.6 Tuisberoep

Die Raad mag toestemming verleen vir tuisberoep as vergunningsgebruik in hierdie sone op voorwaarde dat:

- (a) geen vergunningsgebruiksaansoek oorweeg sal word tensy die eienaar die vooraf skriftelike toestemming van die betrokke huiseienaarsvereniging verkry het nie, en
- (b) indien die Raad wel toestemming verleen, sodanige toestemming onderhewig sal wees aan dieselfde voorwaardes van toepassing in die enkelresidensiële sones 1 en 2 met betrekking tot 'n woonhuis of wooneenheid wat vir die doel van 'n tuisberoep gebruik word, en mag die Raad ook addisionele voorwaardes oplê wat nog meer beperkend mag wees.

2.3.7 Winkel

Die Raad mag 'n vergunningsgebruik vir 'n winkel toestaan om ingesluit te word op die grondvloer van 'n blok woonstelle, met dien verstande dat die bruto verhuurbare oppervlakte van die winkel nie 500m² of 25% van die vloerspasie van die grondvloer, welke ook al die minste is, oorskry nie.

2.3.8 Dak-basisstasie

'n Dak-basisstasie se antenna-steunpunt of toerustingkamer wat nie deel van die gebou is nie, mag nie meer as 2,5m in hoogte bokant die top van die gebou uitsteek sonder die vooraf goedkeuring van die Munisipaliteit binne enige sone in terme van hierdie regulasies nie.

HOOFSTUK 3: SAKESONES

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die sakesones behalwe wanneer die beleid en beginsels vervang is deur 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ontwikkelingsplan:

- (i) Die sakesones is ontwerp om standplase te verskaf vir 'n wye reeks van ekonomiese aktiwiteite en om gemengde grondgebruike soos residensiële en gemeenskapontwikkeling in te sluit. Verskillende sakesones laat verskillende vlakke van ontwikkelingsintensiteit toe;
- (ii) Voorsiening word gemaak om waar toepaslik die gebruik van gedetailleerde stedelike ontwerp kriteria aan te moedig om spesifieke stedelike omgewings en gemengde gebruike te bewerkstellig;
- (iii) Die sakesones is bedoel om in konteks met die skaal en intensiteit van ontwikkeling in die omliggende gebied te wees. Lae-intensiteit sakesones is geskik vir plaaslike buurtwinkels terwyl hoë-intensiteit sakesentrums geskik is vir 'n sentrale sakegebied wat die volledige reeks van versoerbare grondgebruike akkommodeer;
- (iv) Spesifieke sakesones word as gevolg van belangrike padtoegang implikasies vir brandstof-vulstasies en geassosieerde ontwikkeling voorsien.

Sakesone 1: Algemene sake (SS1)

Kleurnotasie: Blou.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir gemengde-gebruik ontwikkeling en algemene sake aktiwiteite, met relatief min beperkinge, om stedelike lewensvatbaarheid en ekonomiese groei te bevorder.

3.1 Gebruik van grond:

Die volgende gebruikbeperkings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** sakeperseel, woonstelle, kantore, kantoorpark, restaurant, diensbedryf, openbare parkering, dierehospitaal, kwekery, transmissietoring, dak-basisstasie, wynwinkel.
- (b) **Vergunningsgebruike:** diensstasie, begrafnisondernemer, motorwassery, hotel, woongebou, plek van samekoms, vergaderplek, plek van vermaak, volwasse vermaakbedryf, inrigting, drankwinkel.

3.1.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor van die grondeenheid mag nie 3.0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 100%.
- (c) **Hoogte**
(i) Geen gebou mag 'n hoogte van ses verdiepings oorskry nie;
(ii) Nieteenstaande die definisie van "verdieping", mag die grondverdieping van 'n gebou in sakesone 1, vir 4m van die oppervlak van die grondvloer tot die oppervlak van die volgende vloer daarbo, strek.
- (d) **Terugset**
(i) Die Raad mag vereis dat alle geboue of strukture op die grondeenheid ten minste 8m van die middellyn van die aangrensende openbare straat of strate teruggeplaas word;
(ii) Die bepalings van paragraaf 12.1 sal van toepassing wees.
- (e) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is nul onderworpe:
(i) aan die terugsetbeperking;
(ii) daaraan dat 'n 5m straatboulyn vereis mag word waar die straatgrens aan 'n geproklameerde pad grens, en
(iii) daaraan dat kleiner argitektoniese en sonskerm-eienskappe oor die straatboulyn mag steek, met dien verstande dat sulke eienskappe bokant die grondverdieping geleë is en nie meer as 1000mm oor die straatgrens uitsteek nie.
- (f) **Sy- en agterboulyne**
Die sy- en agterboulyne mag nul wees, met dien verstande dat:
(i) 'n gebou of gedeelte van 'n gebou wat op die sy- of agtergrens van 'n grondeenheid opgerig word, geen deure, vensters, ventilasie-opeeninge of ander opeeninge in enige muur op so 'n grens sal hê nie, tensy die Raad tevrede gestel word dat sulke opeeninge nie enige toekomstige ontwikkelings op aangrensende grondeenhede nadelig sal beïnvloed nie, en
(ii) waar die sy- of agtergrens van 'n sakesone 1 grondeenheid aan 'n residensiële sone grondeenheid grens, moet die boulyn in die sakesone 3m van daardie kant van die sy- of agtergrens wees, onderworpe aan paragraaf 12.1.
- (g) **Afdak of balkonne**
Die Raad mag vereis, en mag toelaat, dat 'n afdak of balkon oor die straatgrens steek in ooreenstemming met die voorwaardes uiteengesit vir 'n afdak- of balkon-oorskryding in die sakesone 2.
- (h) **Oorhang oor die straatgrens**
Nieteenstaande die straatboulyn, mag die Raad toestem tot 'n oorhang van die gebou oor die straatgrens, onderhewig aan die volgende voorwaardes:
(i) die oorhang mag nie tot binne 1,5m van die rand van die sypaadjie oorskry nie;
(ii) die oorhang mag tussen die grondverdieping en die verdieping daarbo, of so nie een verdieping hoër, vanuit die gebou uitsteek;
(iii) die grondvloervlak van die oorhang moet uitsluitlik as 'n openbare voetgangerweg, met of sonder 'n kolonnade, gebruik word;
(iv) die oorhang moet 'n vryhoogte van ten minste 2,8m bokant die sypaadjevvlak handhaaf;
(v) die vloer ruimte van die daardie gedeelte van die addisionele verdieping wat bo-oor die grondvloer uitsteek opgerig mag word, moet nie by die berekening van maksimum vloer ruimte ingereken word nie.
- (i) **Openbare voetgangerweg langs die straatgrens**
Indien die eienaar 'n openbare sypaadjie op die grondeenheid van ten minste 3m langs die straatgrens, toeganklik van 'n openbare straat en te alle tye toeganklik vir die algemene publiek, voorsien, mag die maksimum vloer ruimte van 'n gebou wat 'n openbare voetgangerweg bevat, vermeerder word met twee keer die oppervlakte van die openbare voetgangerweg;
- (j) **Straathoeke**
Die Raad mag vereis dat 'n voorgestelde gebou wat op 'n openbare straathoek geleë sal wees, argitektoniese eienskappe sal insluit ooreenkomstig die voorwaardes vir straathoeke, soos in die sakesone 2 uiteengesit.
- (k) **Parkering en toegang**
(i) Parkering en toegang moet op die grondeenheid in ooreenstemming met paragraaf 13.1 voorsien word. Primêre gebruik, uitgesonderd plekke van samekoms: 4 parkeerplekke per 100m² van die totale vloer ruimte moet voorsien word.
(ii) Plekke van samekoms: 1 parkeerplek vir elke 4 sitplekke wat in die gebou voorsien word.

Vir die doel van die laai- en aflaaï van vrag vanaf voertuie moet daar 'n ruimte of ruimtes soos volg op die terrein en tot genoeg van die Raad voorsien word:

Totale vloerruimte van gebou (tot naaste m ²)	Vereiste op- en aflaaïgebied
0 – 2 500 m ²	1 laaïplek
2 501 – 5 000m ²	2 laaïplekke
5 001 – 10 000 m ²	3 laaïplekke
Elke addisionele 10 000 m ² of gedeelte daarvan	1 addisionele laaïplek

(l) Afskerming

Die Raad mag afskerming vereis in ooreenstemming met die voorwaardes soos in die sakesone 2, uiteengesit.

3.1.2 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van paragraaf 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad mag vereis dat die terreinontwikkelingsplan aangepas word om redelike kwelpunte wat verband hou met toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

3.1.3 Kantoorpark, nywerheidskorf

Die volgende grondgebruikbepalings en ontwerpbeginsels sal van toepassing wees op 'n kantoorpark of nywerheidskorf:

- (i) die beginsels wat weergegee word in die relevante definisie moet streng nagevolg en geïmplementeer word;
- (ii) spesiale aandag moet gegee word aan estetiese, argitektoniese koördinasie, stedelike ontwerp en landskapering, en
- (iii) 'n terreinontwikkelingsplan van die voorgestelde ontwikkeling moet in terme van paragraaf 12.6, tot bevrediging van die Raad, ingedien word.

Sakesone 2: Woonbuurtsake (SS2)

Kleurnotasie: Blou met swart kruislyn arsering.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir lae-intensiteit kommersiële en gemengde-gebruik ontwikkeling wat in die plaaslike buurt se behoeftes vir gebruiksgoedere en persoonlike dienste voorsien. Sulke ontwikkeling behoort in omvang beperk te word en moet in staat kan wees om met die aangrensende residensiële buurt te integreer sonder om die geriewe van die residensiële buurt nadelig te beïnvloed.

3.2 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** sakeperseel, woonstelsel, openbare parkering, transmissietoring, dak-basisstasie, wynwinkel.
- (b) **Vergunningsgebruike:** kantore, plek van samekoms, plek van vermaak, restaurant, drankwinkel, diensbedryf, motorwassery, kwekery, herberg.

3.2.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Geen gebou in hierdie sone mag 'n vloerfaktor van 1,5 oorskry nie, waarvan nie meer as 0,75 vir woondoeleindes bo die grondvloer benut mag word nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 75%.
- (c) **Hoogte**
 - (i) Geen gebou mag 'n hoogte van 2 verdiepings oorskry nie;
 - (ii) Nieteenstaande die definisie van "verdieping", mag die grondverdieping van 'n gebou in sakesone 2, vir 4m van die oppervlak van die grondvloer tot die oppervlak van die volgende vloer daarbo, strek.
- (d) **Terugset**
 - (i) Die Raad mag vereis dat alle geboue of strukture op die grondeenheid 'n terugset van ten minste 6,5m van die middellyn van die aangrensende openbare straat of strate het;
 - (ii) Die bepaling van paragraaf 12.1 sal van toepassing wees.
- (e) **Straatboulyn**
 - (i) Die straatboulyn is nul onderworpe aan:

- 'n terugsetbeperking, en
 - 'n 5m straatboulyn wat vereis mag word waar die straatgrens aan 'n geproklameerde pad grens;
- (ii) Mindere argitektoniese en sonskermelemente mag oor die straatboulyn strek, met dien verstande dat sulke elemente bokant die grondverdieping geleë is en nie meer as 1000mm oor die straatgrens steek nie.
- (f) **Syboulyn**
Die syboulyne mag nul wees, met dien verstande dat:
- (i) 'n gebou of gedeelte van 'n gebou wat op die sygrens van 'n eiendom opgerig word, geen deure, vensters of ventilasie- of ander openinge ingevoeg in enige muur op so 'n grens sal hê nie, tensy die Raad tevrede is dat sulke openinge nie enige toekomstige ontwikkelings op aangrensende grondeenhede nadelig sal beïnvloed nie, en
 - (ii) waar die sygrens van 'n sakesone 2 grondeenheid aan 'n enkel- of algemene residensiële sone grondeenheid grens, die syboulyn op die sakesone 2 grondeenheid 3m sal wees, onderworpe aan paragraaf 12.1.
- (g) **Agterboulyn**
Die agterboulyn is 3m, onderworpe aan paragraaf 12.1.
- (h) **Afdakke en balkonne**
Die Raad mag vereis, en mag toelaat, dat afdakke of balkonne die straatgrens oorskry in ooreenstemming met die volgende voorwaardes:
- (i) die afdak mag nie nader as 1000mm aan 'n vertikale vlak waardeur die straatgrens of voorgestelde randsteenlyn projekteer, wees nie;
 - (ii) geen gedeelte van 'n afdak wat uitsteek, mag laer as 2,8m bokant die sypaadjie wees nie, en
 - (iii) die Raad kan meer beperkende vereistes neerlê wat verband hou met die afmetings, ontwerp en materiaal van die afdak of balkon.
- (i) **Straathoeke**
Die Raad mag vereis dat die eienaar van 'n gebou, geleë op 'n openbare straathoek wat die Raad as belangwekkend beskou, argitektoniese eienskappe in die gebou sal inkorporeer wat visuele aandag op die hoek sal fokus en wat die belangrikheid van voetgangerbeweging om die straathoek sal beklemtoon. Sodanige elemente mag afskuinsings van die hoek van 'n gebou, bedekte arkadedeurloupe, pleine of ander eienskappe, insluit.
- (j) **Parkering en toegang**
- (i) Een parkeerplek per 25m² van die totale vloerruimte word vereis ten opsigte van al die primêre en vergunningsgebruike, met uitsondering egter van wooneenhede en plekke van samekoms;
 - (ii) Een punt twee vyf (1,25) parkeerplekke vir elke wooneenheid en 1 addisionele parkeerplek vir elke 4 wooneenhede. Van die parkeerplekke hierbo beskryf, moet een oop parkeerplek vir elke 4 wooneenhede op die perseel voorsien word en duidelik afgebaken en paslik deur middel van 'n kennisgewingbord, tot bevrediging van die Raad, aangedui word vir gebruik deur besoekers aan die perseel;
 - (iii) Plekke van samekoms: 'n Minimum-oppervlakte moet voorsien word op die grondslag van een parkeerplek vir elke 4 sitplekke wat in die gebou voorsien word;
 - (iv) As 'n alternatief vir die parkeervereiste vermeld, kan die eienaar met die toestemming van die Raad, indien die Raad van mening is dat dit uit 'n beplanningsoogpunt onwenslik of onprakties is om die vereiste parkeerplekke op die terrein te verskaf, grond met die voorgeskrewe oppervlakte vir die betrokke parkeergeriewe elders aanskaf op 'n plek wat die Raad goedkeur, met dien verstande dat hy 'n notariële akte teen sodanige grond laat registreer ten effekte dat die Raad en die publiek vrye toegang daartoe het vir parkeerdoeleindes, en die eienaar verplig is om hierdie grond gelyk te maak, van 'n oppervlakte te voorsien en in stand te hou tot bevrediging van die Raad, en dat die registrasiekoste van die serwituut deur die eienaar gedra word.
- (k) **Afskerming**
Die Raad mag vereis dat:
- (i) enige deel van die grondeenheid wat gebruik word vir stoor en laai van goedere, afgeskerm sal word met 'n gepaste steenmuur of betonmuur of gepaste landskapering, en
 - (ii) enige eksterne nutsdienste of toerusting wat vir 'n gebou benodig word, hetsy op die dak, kant van die gebou of grond, behoorlik afgeskerm sal word sodat dit nie sigbaar is nie en sodanige afskerming tot bevrediging van die Raad, met betrekking tot materiale, kleure, vorm en grootte, met die gebou geïntegreer sal wees.

3.2.2 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van paragraaf 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpunte met betrekking tot toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede, aan te spreek.

Sakesone 3: Diensstasie (SS3)

Kleurnotasie: Blou met swart skuinslyn arsering.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir geleenthede in stedelike gebiede om dienstasies, openbare garage'e en geassosieerde fasiliteite op te rig.

3.3 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** diensstasie, motorwassery, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** winkel, sakeperseel, restaurant, wynwinkel.

3.3.1 Grondgebruikbepelings:

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Die maksimum vloerfaktor op die grondeenheid is 2.5.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 75%.
- (c) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n hoogte van drie verdiepings oorskry nie en geen struktuur, insluitend 'n reklamebord, mag 'n hoogte van 10m gemeet van 'n punt halfpad op die gradiëntlyn, oorskry nie.
- (d) **Terugset**
 - (i) Die Raad mag vereis dat alle geboue of strukture op die grondeenheid 'n terugset van ten minste 8m van die middellyn van die aangrensende openbare straat of strate het;
 - (ii) Die bepelings van paragraaf 12.1 sal van toepassing wees.
- (e) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 5m in die geval van 'n geproklameerde pad en 3m in die geval van ander paaie, onderworpe egter aan die bepelings van paragraaf 12.1.
- (f) **Sy- en agterboulyn**
Die sy- en agtergrensboulyne mag nul wees, met dien verstande dat:
 - (i) 'n gebou of gedeelte van 'n gebou wat op die sy- of agtergrens van 'n grondeenheid opgerig word, geen deure, vensters of ventilasie- of onder opening in enige van die mure op so 'n grens sal hê nie, tensy die Raad tevrede is dat sulke openinge nie enige toekomstige ontwikkelings op aangrensende grondeenhede nadelig sal beïnvloed nie, en
 - (ii) waar die sy- of agtergrens van 'n sakesone 3 grondeenheid aan 'n residensiële sone grondeenheid grens, sal die boulyn in die sakesone 3, 3m van daardie kant van die sy- of agtergrens wees, onderhewig egter aan die bepelings van paragraaf 12.1.
- (g) **Parkering**
'n Minimum van 4 parkeerplekke per herstellvlak en een parkeerplek per 50m² van die bruto verhuurbare oppervlakte wat vir onderdele- en verkoopaktiwiteite toegewys is, moet voorsien word, met 'n minimum van agt parkeerplekke op die grondeenheid.
- (h) **Terreintoegangvereistes**
 - (i) Die totale wydte van voertuigtoegange en -uitgange moet, waar dit die straatgrens kruis, nie 10m oorskry nie, ongeag of sulke toegange of uitgange apart is of gekombineer word;
 - (ii) 'n Muur, ten minste 100mm dik en 200mm hoog, moet op die straatgrens tussen die verskillende punte van toegange en uitgange opgerig word. Die muur moet al langs die grens loop tensy die grondeenheid op enige ander wyse toegemaak is;
 - (iii) Voertuigtoegange en -uitgange moet beperk word tot twee per perseel of alternatiewelik tot twee gekombineerde toegange en uitgange per perseel;
 - (iv) Nieteenstaande die bepelings van (iii) sal, waar die totale lengte van die straatgrens 30m oorskry, een addisionele toegang en uitgang of een addisionele gekombineerde toegang en uitgang toegelaat word;
 - (v) By die punt waar die straatgrens gekruis word, mag 'n voertuigtoegang of -uitgang of gekombineerde toegang of uitgang, nie nader as:
 - 30m van die interseksie van 'n primêre verspreider of distrikspad-verspreider of enige ander pad van soortgelyke status geleë wees nie;
 - 30m van die naaste punt aan 'n interseksie waar verkeer by wyse van 'n verkeersteken of verkeerseiland beheer word of beheer staan te word, geleë wees nie, en

- 10m van die straathoek van 'n perseel, wat aan 'n interseksie nie hierbo vermeld nie, grens, geleë wees indien die straathoek van sodanige perseel nie afgeskuins is nie, of 5m in die geval van 'n straathoek van sodanige perseel, gemeet van die naaste punt waar die afskuinsing die padreserwegrens ontmoet.

(i) Afskerming

Enige deel van 'n grondeenheid waar 'n diensstasie geleë is, wat gebruik word vir motorherstelwerk, of vir die stoor van uitgediende motorvoertuie, onderdele van motorvoertuie, leë houers soos oliedromme en verpakkingkrate of enige ander skroot van watter aard ook al, moet met 'n baksteen- of sementskermmuur, ten minste 1,8m hoog, tot genoeë van die Raad, afgeskerm word, of moet in 'n gebou vervat word.

3.3.2 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van paragraaf 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad mag vereis dat die terreinontwikkelingsplan aangepas word om redelike kwelpunte wat geassosieer word met toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

Sakesone 4:	Petroport (SS4)
--------------------	------------------------

Kleurnotasie: Wit met blou lyn omboorsel.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om die totstandkoming van petroporte moontlik te maak, om geriewe vir motoriste langs hoofroetes te voorsien ten einde bestuurdersuitputting te bekamp en om fasiliteite vir langafstand-padgebruikers te voorsien.

3.4 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** petroport, winkel, restaurant, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** openbare garage, toeristefasiliteit, vakansie-akkommodasie, herberg, wynwinkel.

3.4.1 Grondgebruikbepelings:

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

(a) Terreinontwikkelingsplan

'n Terreinontwikkelingsplan moet in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat:

- (i) die terreinontwikkelingsplan in besonder aandag sal gee aan voertuig-toegange en -sirkulasie, voertuig- en voetgangerveiligheid, risikobestuur van brandstofpompe en brandstofopgaarplekke, die afskerming van gebiede wat vir stoordoeleindes gebruik word, visuele impak op die omliggende landelike omgewing, estetiese, landskapering, impakversagting op aanliggende grondgebruike, en ligging van geboue, aanwysings en strukture, en
- (ii) die terreinontwikkelingsplan aan die ontwikkelingsparameters soos hieronder uiteengesit, sal voldoen.

(b) Dekking

Die maksimum dekking is 50%.

(c) Hoogte

Geen gebou mag 'n hoogte van 2 verdiepings oorskry nie.

(d) Straatboulyn

Die straatboulyn is 10m.

(e) Sy- en agterboulyne

Die sy- en agterboulyne is 3m.

(f) Parkering

Parkering moet soos volg voorsien word:

In die geval van:

- openbare garages: 4 parkeerplekke per herstellvlak, en
- alle ander gebruike: een parkeerplek per 25m² gebou-oppervlak plus 8 addisionele parkeerplekke.

(g) Beligting

Beligting moet voorsien word op 'n wyse wat nie 'n negatiewe effek op die veiligheid van die gebruikers van die aangrensende straat sal hê nie. Parkeerareas moet tot die bevrediging van die Raad belig word.

(h) Reklame- of advertensieborde

Reklame- en advertensieborde moet beperk word tot tekens wat direk verband hou met die aktiwiteite van die petroport. Die hoogte van die tekens op die terrein moet beperk wees tot 12m.

(i) Kleinhandelkomponent

Kleinhandelfasiliteite en geassosieerde stoorgebiede moet nie 100m² per brandstofpomp oorskry nie.

(j) Landskaperingsplan

'n Landskaperingsplan moet aan die Raad voorgelê word vir goedkeuring. Ten minste 20% van die grondeenheid, wat piekniekgebiede mag insluit, moet vir landskaperingsdoeleindes opsy gesit word.

HOOFSTUK 4: NYWERHEIDSONES

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die nywerheidsones, behalwe wanneer die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) Die nywerheidsones is ontwerp om vervaardiging en verwante nywerheidsprosesse te akkommodeer. Dit dek 'n wye reeks grondgebruike wat strek van ligtenywerheidsgebruike wat beperkte impak op omliggende gebiede het, tot gevaarlike of hinder-gebruike wat potensieel 'n hoë impak kan hê en versigtig bestuur moet word;
- (ii) Die verskillende ones is gebaseer op die graad van potensiële impakte voortspruitend uit die verskillende aktiwiteite en prosessering van materiale, insluitend impakte geassosieer met hinderlike, risiko- en ontginningsprosesse;
- (iii) Nywerheidsontwikkeling het dikwels spesifieke vereistes in terme van pad- en afval-infrastruktuur en dis belangrik dat nywerheidsgesoneerde grond vir nywerheidsdoeleindes gereserveer word sodat optimale benutting van hierdie infrastruktuur verseker kan word;
- (iv) Beperkte geleentheid word geskep vir vergunningsgebruike geassosieer met nywerheidsgebiede, soos fabriekswinkels.

Nywerheidsone 1: Ligte Nywerheid (NYW1)
--

Kleurnotasie: Pers met swart skuinslyn arsering.

Doel

Die doel met hierdie sone is om nywerheidsgebruike en diensbedrywe wat sonder steurnis ten opsigte van ander grond of die algemene publiek uitgeoefen kan word, te akkommodeer. Sulke gebruike mag langs sakegebruike en in die nabyheid van residensiële gebiede geplaas word en verteenwoordig nie 'n potensieel negatiewe impak op die karakter of geriewe van sulke gebiede nie.

4.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** diensbedryf, nywerheidskorf, pakhuis, motorwassery, restaurant, diensstasie, openbare parkering, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** nywerheid, openbare garage, winkel, drankwinkel, kantore, kantoorpark, volwaservermaakbedryf.
- (c) **Addisionele gebruiksregte**
Die okkupeerder van 'n ligtenywerheids- of diensbedryfperseel mag goedere wat ten volle of gedeeltelik op die grondeenheid vervaardig is, verkoop, asook ander goedere soos deur die Raad gemagtig, met dien verstande dat:
 - (i) die totale vloerruimte toegewys aan die verkoop van goedere nie 10% van die totale vloerruimte van al die geboue op die grondeenheid, sal oorskry nie, en
 - (ii) ander sulke goedere wat te koop aangebied word, maar wat nie op die grondeenheid vervaardig is nie, aan die goedere wat ten volle of gedeeltelik op die grondeenheid vervaardig is, gekoppel kan word.

4.1.1 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing (behalwe ten opsigte van diensstasies en nywerheidskorwe):

(a) Vloerfaktor

Die vloerfaktor op die grondeenheid mag nie 1,5 oorskry nie.

(b) Dekking

Die maksimum dekking is 75%.

(c) Hoogte

- (i) Geen hoogtebeperking is van toepassing ten opsigte van nywerheids-, diensbedryf-, pakhuis- of vervoergebruik nie;
- (ii) Ander geboue mag nie 'n hoogte van 10m gemeet van 'n punt halfpad op die gradientlyn, oorskry nie, met dien verstande dat waar 'n groter hoogte krities tot die funksionering van die gebou is, die Raad 'n vergunning vir so 'n hoër hoogte mag toestaan.

(d) Straatboulyn

Die straatboulyn is 5m, onderworpe aan 12.1.

(e) Syboulyn

- (i) Waar 'n eksterne muur wat van baksteen, sementsteen of beton gebou is, en waar daar geen openinge in so 'n eksterne muur is nie, en die grondeenheid aan 'n ander nywerheidsone grens, word 'n nul-boulyn toegelaat;
- (ii) Waar die grondeenheid aan 'n sone ander dan 'n nywerheidsone grens, sal 'n 3m syboulyn of die boulyn soos in die spesifieke ander sone van toepassing is, watter een ook al die grootste is, geld;
- (iii) In alle ander gevalle sal 'n 3m syboulyn geld.

(f) Agterboulyn

- (i) Geen gebou mag nader as 3m van die agtergrens van 'n grondeenheid opgerig word nie;
- (ii) In gevalle waar die gebou tot teenaan beide syboulyne strek en daar geen ander manier as deur die gebou is waarop toegang tot die agterkant van die grondeenheid bekom kan word nie, moet daar ten minste een opening in die eksterne muur van die gebou op die agtergrens, voorsien word en mag die Raad vereis dat so 'n opening deur outomatiese brandhortjies, tot bevrediging van die Raad, beskerm word.

(g) Grensmure

Waar 'n grondeenheid 'n gemeenskaplike grens met 'n ander grondeenheid wat nie vir nywerheidsdoeleindes gesoneer is nie, het, mag die Raad vereis dat 'n 1.8m hoë muur op die grens, tot bevrediging van die Raad, opgerig word.

(h) Parkering en toegang

Parkering moet in ooreenstemming met die volgende tabel asook 13.1 voorsien word:

Die getal parkeerplekke wat op die perseel voorsien moet word, moet in verhouding staan tot die totale vloeroppervlakte van die gebou en die totale aantal werknemers op die perseel of gedeelte daarvan:

Parkeerplekke in verhouding tot vloeroppervlakte van gebou	
1 Parkeerplek vir elke 100 m ² vloeroppervlakte of gedeelte daarvan tot by 1 500 m ² , en	
1 Parkeerplek vir elke 200 m ² vloeroppervlakte of gedeelte daarvan meer as 1 500 m ² .	
25% van die bogenoemde parkeerplekke moet opsygesit word vir gebruik van besoekers en moet as sulks deur middel van padwysers aangedui word.	

Parkeerplekke in verhouding tot aantal werknemers op die perseel	
Tot by 25 werknemers	1 parkeerplek vir elke 4 persone of gedeelte daarvan
Daarna, vir die volgende 25 werknemers	1 parkeerplek vir elk 5 persone of gedeelte daarvan.
Daarna, vir die volgende 50 werknemers	1 parkeerplek vir elke 10 persone of gedeelte daarvan
Daarna, vir enige verdere aantal werknemers	1 parkeerplek vir elke 25 persone of gedeelte daarvan.

As 'n alternatief vir die parkeervereiste vermeld, kan die eienaar met die toestemming van die Raad, as die Raad van mening is dat dit uit 'n beplanningsoogpunt onwenslik of ondoenlik sal wees vir die vereiste parkeerruimte om op die terrein verskaf te word, grond met die voorgeskrewe oppervlakte vir die betrokke parkeergegiewe op 'n nabygeleë perseel aanskaf op 'n plek wat die Raad goedkeur; met dien verstande dat 'n notariële akte teen sodanige grond geregistreer word ten effekte dat die Raad en die publiek vrye toegang daartoe het vir parkeerdoeleindes, en die eienaar verplig is om hierdie grond gelyk te maak, van 'n oppervlak te voorsien en in stand te hou tot genoë van die Raad. Die registrasiekoste van die notariële akte sal deur die eienaar gedra word. Hierdie voorwaardes mag slegs gewysig word met spesiale goedkeuring deur Munisipaliteit Swartland.

(i) Laaiplekke

Laaiplekke moet voorsien word in ooreenstemming met die volgende tabel asook 13.2:

Totale vloerruimte van gebou (tot naaste m²)	Vereiste op- en aflaaigebied
0 – 2 500 m ²	1 laaiplek
2 501 – 5 000m ²	2 laaiplekke
5 001 – 10 000 m ²	3 laaiplekke
Elke addisionele 10 000 m ² of gedeelte daarvan	1 addisionele laaiplek

So 'n laaiplek moet minimum 7m x 4.5m groot wees en moet voertuigtoegang tot 'n straat hê (wat tot genoeg van die Raad moet wees en nie minder as 5m breed moet wees nie en, indien dit deur 'n gebou gaan, nie minder as 3m hoog nie).

(j) Afskerming

Die Raad mag vereis dat enige deel van 'n grondeenheid wat vir stoor en laai van goedere gebruik word, tot bevrediging van die Raad afgeskerm moet word met 'n gepaste steenmuur of betonmuur.

4.1.2 Stoor van gevaarlike stowwe

Geen aktiwiteit wat die stoor van gevaarlike stowwe op die perseel insluit, mag toegelaat word nie, tensy 'n risikobestuur- en voorkomingsplan deur die Raad goedgekeur is.

4.1.3 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpunte met betrekking tot toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

4.1.4 Nywerheidskorf

Die volgende ontwikkelingsbestuurbepalings sal op 'n nywerheidskorf van toepassing wees:

(a) Ontwerpbeginsels

- (i) Die beginsels wat in die definisie van 'n nywerheidskorf weergee word, moet ten nouste nagevolg en geïmplementeer word;
- (ii) Spesiale aandag moet aan estetika, argitektoniese koördinasie, stedelike ontwerp en landskapering gegee word.

(b) Terreinontwikkelingsplan

'n Terreinontwikkelingsplan van die voorgestelde nywerheidskorf, moet in terme van 12.6, tot bevrediging van die Raad vir oorweging en goedkeuring ingedien word.

(c) Parkering en Toegang

Parkering en toegang moet ooreenkomstig paragraaf 13.1 voorsien word.

(d) Meng van kleinhandel- en nywerheidsontwikkeling

- (i) Die Raad mag voorwaardes oplê wat perke op die meng van kleinhandel- en vervaardigingsaktiwiteite, plaas;
- (ii) By die afwesigheid van voorwaardes waarna in (i) verwys word, mag nie meer as 50% van die totale vloerruimte van 'n nywerheidskorf aan winkels of geassosieerde gebruike, toegedeel word nie.

4.1.5 Diensstasies

Dieselfde grondgebruikbepalings wat van toepassing is op diensstasies in Sakesone 3, sal van toepassing wees op 'n diensstasie in hierdie sone.

Nywerheidsone 2: Algemene Nywerheid (NYW II)

Kleurnotasie: Pers.

Doel

Die doel met hierdie sone is om alle vorme van nywerhede, behalwe hinderbedrywe en risiko-aktiwiteite, te akkommodeer ten einde die vervaardigingsektor van die ekonomie te bevorder. Voorsiening word vir nie-nywerheidsaktiwiteite gemaak, maar dit moenie die algemene gebruik van die gebied wat vir nywerheidsdoeleindes gesoneer is, kompromitteer nie. Dit word aanvaar dat die intensiewe aard van nywerheidsaktiwiteite of die skaal van die aktiwiteite, negatiewe effekte op aangrensende erwe kan hê.

4.2 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbeperkings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** nywerheid, diensbedryf, pakhuis, vervoergebruik, motorwassery, restaurant, openbare parking, nywerheidskorf, diensstasie, openbare garage, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** winkel, drankwinkel, plek van onderrig, plek van aanbidding, plek van samekoms, volwasse vermaakbedryf, begrafnisonderneming, stortingsterrein, skrootwerf, herwinningsaanleg.
- (c) **Addisionele gebruike**
Die okkupeerder van 'n nywerheids- of diensbedryfperseel mag goedere verkoop wat ten volle of gedeeltelik op die grondeenheid vervaardig is, asook ander goedere soos deur die Raad toegestaan, met dien verstande dat:
 - (i) die totale vloer ruimte toegewys aan die verkoop van goedere nie 10 persent van die totale vloer ruimte van al die geboue op die grondeenheid, sal oorskry nie, en
 - (ii) ander sulke goedere wat te koop aangebied word, maar wat nie op die eiendom vervaardig is nie, aan die goedere wat ten volle of gedeeltelik op die eiendom vervaardig is, gekoppel kan word.

4.2.1 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing (diensstasies en nywerheidskorwe is nie hierby ingesluit nie):

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor op die grondeenheid mag nie 2.0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 75%.
- (c) **Hoogte**
 - (i) Geen hoogtebeperking is van toepassing op 'n nywerheid, diensbedryf, pakhuis of vervoergebruik nie;
 - (ii) Ander geboue mag nie 'n hoogte van 21m gemeet van 'n punt halfpad op die gradientlyn, oorskry nie, met dien verstande dat waar 'n groter hoogte krities tot die funksionering van die gebou is, die Raad 'n afwyking vir so 'n hoër hoogte mag toestaan.
- (d) **Straatboulyne**
Die straatboulyn is 5m onderworpe aan 12.1.
- (e) **Syboulyne**
 - (i) Waar 'n eksterne muur wat van baksteen, sementsteen of beton gebou is, en waar daar geen openinge in so 'n eksterne muur is nie, en die grondeenheid aan 'n ander nywerheid-gesoneerde grondeenheid grens, word 'n nul boulyn toegelaat;
 - (ii) Waar die grondeenheid aan 'n sone ander dan 'n nywerheidsone grens, sal 'n 3m syboulyn of die meer beperkende boulyn soos in daardie spesifieke sone van toepassing is, watter een ook al die grootste is, geld;
 - (iii) In alle ander gevalle sal 'n 3m syboulyn geld.
- (f) **Agterboulyne**
 - (i) Geen gebou mag nader as 3meter aan die agtergrens van 'n grondeenheid opgerig word nie, onderworpe aan paragraaf 12.1;
 - (ii) In gevalle waar die gebou tot teenaan beide syboulyne van die grondeenheid strek en daar geen ander manier as deur die gebou is waarop toegang tot die agterkant van die grondeenheid bekom kan word nie, moet daar ten minste een opening in die eksterne muur van die gebou op die agtergrens, voorsien word, en die Raad mag vereis dat so 'n opening deur outomatiese brandhortjies, tot bevrediging van die Raad, beskerm word.

(g) Grensmure

Waar 'n grondeenheid 'n gemeenskaplike grens het met 'n ander grondeenheid wat nie vir nywerheidsdoeleindes gesoneer is nie, mag die Raad vereis dat 'n 1.8m hoë muur op die grens, tot bevrediging van die Raad, opgerig word.

(h) Parkering en toegang

Parkering moet voorsien word in ooreenstemming met die volgende tabel:

Die getal parkeerplekke wat op die perseel voorsien moet word, moet in verhouding staan tot die totale vloeroppervlakte van die gebou en die totale aantal werknemers op die perseel of gedeelte daarvan:

Parkeerplekke in verhouding tot vloerruimte van gebou
1 Parkeerplek vir elke 100 m ² vloerruimte of gedeelte daarvan tot by 1 500 m ² , en
1 Parkeerplek vir elke 200 m ² vloerruimte of gedeelte daarvan meer as 1 500 m ² .
25% van die bogenoemde parkeerplekke moet opsygesit word vir gebruik van besoekers en moet as sulks deur middel van padwysers aangedui word.

Parkeerplekke in verhouding tot aantal werknemers op die perseel	
Tot by 25 werknemers	1 parkeerplek vir elke 4 persone of gedeelte daarvan
Daarna, vir die volgende 25 werknemers	1 parkeerplek vir elk 5 persone of gedeelte daarvan.
Daarna, vir die volgende 50 werknemers	1 parkeerplek vir elke 10 persone of gedeelte daarvan
Daarna, vir enige verdere aantal werknemers	1 parkeerplek vir elke 25 persone of gedeelte daarvan.

As 'n alternatief vir die parkeervereiste vermeld, kan die eienaar met die toestemming van die Raad, as die Raad van mening is dat dit uit 'n beplanningsoogpunt onwenslik of ondoenlik is om die vereiste parkeerruimte op die terrein te verskaf, grond met die voorgeskrewe oppervlakte vir die betrokke parkeergeeriewe op 'n nabygeleë perseel aanskaf op 'n plek wat die Raad goedkeur; met dien verstande dat hy 'n notariële akte teen sodanige grond laat registreer ten effekte dat die Raad en die publiek vrye toegang daartoe het vir parkeerdoeleindes, en die eienaar verplig is om hierdie grond gelyk te maak, van 'n oppervlak te voorsien en in stand te hou tot genoë van die Raad. Die registrasiekoste van die notariële akte sal deur die eienaar gedra word. Hierdie voorwaardes mag slegs gewysig word met spesiale goedkeuring deur Munisipaliteit Swartland.

(i) Laaiplekke

Laaiplekke moet voorsien word in ooreenstemming met die volgende tabel:

Totale vloerruimte van gebou (tot naaste m ²)	Vereiste op- en aflaaigebied
0 – 2 500 m ²	1 laaiplek
2 501 – 5 000 m ²	2 laaiplekke
5 001 – 10 000 m ²	3 laaiplekke
Elke addisionele 10 000 m ² of gedeelte daarvan	1 addisionele laaiplek

Sodanige laaiplek moet minimum 7m x 4.5m groot wees en moet voertuigtoegang tot 'n straat hê (wat tot genoë van die Raad moet wees en nie minder as 5m breed moet wees nie en, indien dit deur 'n gebou gaan, nie minder as 3m hoog nie).

(j) Afskerming

Die Raad mag vereis dat enige deel van 'n grondeenheid wat vir stoor en laai van goedere gebruik word, tot bevrediging van die Raad afgeskerm moet word met 'n gepaste steenmuur of betonmuur.

4.2.2 Stoor van gevaarlike stowwe

Geen aktiwiteit wat die stoor van gevaarlike stowwe op die perseel insluit, mag toegelaat word nie, tensy daar 'n risikobestuur- en voorkomingsplan deur die Raad goedgekeur is.

4.2.3 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpeunte met betrekking tot toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

4.2.4 Nywerheidskorf

Dieselfde ontwikkelingsbestuurbepalings wat van toepassing op 'n nywerheidskorf in 'n nywerheidsone 1 is, sal op 'n nywerheidskorf in hierdie sone, van toepassing wees.

4.2.5 Diensstasie

Dieselfde ontwikkelingsbestuurbepalings wat van toepassing op 'n diensstasie in sakesone 3 is, sal op 'n diensstasie in hierdie sone, van toepassing wees.

4.2.6 Skrootwerf

'n Perseel of gedeelte van 'n perseel wat as 'n skrootwerf gebruik word, moet in geheel of met betrekking tot daardie gedeelte van die perseel wat as skrootwerf gebruik word, na gelang van die geval, met 'n geskikte steen- of betonmuur van minstens 1,8m hoog, gemeet van die natuurlike hoogte van die grond aangrensend tot sodanige omheining, omhein of afgeskerm word.

Nywerheidsone 3: Risiko-nywerheid (NYW 3)
--

Kleurnotasie: Pers met swart kruislyn arsering.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir daardie nywerhede wat hinderbedrywe is in terme van reuk, produk, afval of ander beswarende gevolge van hul werking, of wat 'n hoë risiko dra in die geval van brande of ongelukke. Terwyl ander gebruike per vergunning toegelaat word, moet die Raad verseker dat voldoende kapasiteit vir hinderbedrywe beskikbaar is in die beperkte gebiede wat vir hierdie sone geskik is. Risiko-nywerhede moenie naby residensiële gebiede geplaas word nie.

4.3 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** hinderbedryf, risiko-aktiwiteit, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** nywerheid, diensbedryf, pakhuis, skrootwerf, vervoergebruik, winkel, diensstasie, stortingsterrein, krematorium, openbare parkering, slaggale, herwiningsaanleg.
- (c) **Addisionele gebruikse regte**
Die okkupeerder van 'n nywerheid of diensbedryf mag goedere wat ten volle of gedeeltelik op die grondeenheid vervaardig is, asook ander goedere soos deur die Raad toegestaan, verkoop, met dien verstande dat:
 - (i) die totale vloeroppervlakte toegewys aan die verkoop van goedere nie tien persent (10%) van die totale vloeroppervlakte van al die geboue op die grondeenheid, sal oorskry nie, en
 - (ii) ander sulke goedere wat te koop aangebied word, maar wat nie op die grondeenheid vervaardig is nie, aan die goedere wat ten volle of gedeeltelik op die grondeenheid vervaardig is, gekoppel kan word.

4.3.1 Omgewingsimpak

- (a) Geen grond mag as nywerheidsone 3: risiko nywerheid, benut word nie, tensy 'n omgewingsimpakstudie onderneem is en die Raad tevrede is met die bevindinge van so 'n omgewingsimpakstudie;
- (b) Geen aktiwiteit wat op-perseel-opberg van gevaarlike stowwe insluit, mag toegelaat word alvorens 'n risikobestuur- en risikovoorkomingsplan deur die Raad goedgekeur is nie.

4.3.2 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor op die grondeenheid mag nie 2,0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 75%.
- (c) **Hoogte**
 - (i) Geen hoogtebeperking is van toepassing op 'n hinderbedryf, risiko-aktiwiteit of nywerheid nie;
 - (ii) Ander geboue mag nie 'n hoogte van 10m gemeet van 'n punt halfpad op die gradiëntlyn, oorskry nie, met dien verstande dat waar 'n groter hoogte krities tot die funksionering van die gebou is, die Raad toestemming vir so 'n hoër hoogte mag gee.

(d) Boulyne

- (i) Die straatboulyn is 5m;
- (ii) Die sy- en agterboulyne is 3m.

(e) Parkering en toegang

Parkering moet voorsien word in ooreenstemming met die volgende tabel en met 13.1:

Die getal parkeerplekke wat op die perseel voorsien moet word, moet in verhouding staan tot die totale vloeroppervlakte van die gebou en die totale aantal werknemers op die perseel of gedeelte daarvan:

Parkeerplekke in verhouding tot vloerruimte van gebou	
1 Parkeerplek vir elke 100 m ² vloeroppervlakte of gedeelte daarvan tot by 1 500 m ² ,en	
1 Parkeerplek vir elke 200 m ² vloeroppervlakte of gedeelte daarvan meer as 1 500 m ² .	
25% van die bogenoemde parkeerplekke moet opsygesit word vir gebruik van besoekers en moet as sulks deur middel van padwysers aangedui word.	

Parkeerplekke in verhouding tot aantal werknemers op die perseel	
Tot by 25 werknemers	1 parkeerplek vir elke 4 persone of gedeelte daarvan
Daarna, vir die volgende 25 werknemers	1 parkeerplek vir elk 5 persone of gedeelte daarvan.
Daarna, vir die volgende 50 werknemers	1 parkeerplek vir elke 10 persone of gedeelte daarvan
Daarna, vir enige verdere aantal werknemers	1 parkeerplek vir elke 25 persone of gedeelte daarvan.

As 'n alternatief vir die parkeervereiste vermeld, kan die eienaar met die toestemming van die Raad, as die Raad van mening is dat dit uit 'n beplanningsoogpunt onwenslik of ondoenlik is om die vereiste parkeerruimte op die terrein te verskaf, grond met die voorgeskrewe oppervlakte vir die betrokke parkeergeeriewe op 'n nabygeleë perseel aanskaf op 'n plek wat die Raad goedkeur; met dien verstande dat hy 'n notariële akte teen sodanige grond laat registreer ten effekte dat die Raad en die publiek vrye toegang daartoe het vir parkeerdoeleindes, en die eienaar verplig is om hierdie grond gelyk te maak, van 'n oppervlak te voorsien en in stand te hou tot genoeë van die Raad. Die registrasiekoste van die notariële akte sal deur die eienaar gedra word. Hierdie voorwaardes mag slegs gewysig word met spesiale goedkeuring deur Munisipaliteit Swartland.

(f) Laaiplekke

Laaiplekke moet voorsien word in ooreenstemming met die volgende tabel asook 13.1:

Totale vloerruimte van gebou (tot naaste m ²)	Vereiste op- en aflaaigebied
0 – 2 500 m ²	1 laaiplek
2 501 – 5 000m ²	2 laaiplekke
5 001 – 10 000 m ²	3 laaiplekke
Elke addisionele 10 000 m ² of gedeelte daarvan	1 addisionele laaiplek

So 'n laaiplek moet minimum 7m x 4.5m groot wees en voertuigtoegang tot 'n straat hê (wat tot genoeë van die Raad moet wees en nie minder as 5m breed en, indien dit deur 'n gebou gaan, nie minder as 3m hoog moet wees nie).

(g) Afskerming

Die Raad mag vereis dat enige deel van 'n grondeenheid wat vir die stoor of die laai van goedere gebruik word, tot bevrediging van die Raad afgeskort moet word met 'n gepaste steenmuur of betonmuur.

(h) Grensmure

Waar 'n grondeenheid 'n gemeenskaplike grens met 'n ander grondeenheid wat nie vir nywerheidsdoeleindes gesoneer is nie, het, mag die Raad vereis dat 'n 1,8m hoë muur langs die grens, tot bevrediging van die Raad, opgerig word.

4.3.3 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpeunte met betrekking tot toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

4.3.4 Diensstasie

Dieselfde grondgebruikbepalings soos van toepassing op diensstasies in sakesone 3, sal op 'n diensstasie in hierdie sone, van toepassing wees.

4.3.5 Skrootwerf

'n Perseel of gedeelte van 'n perseel wat as 'n skrootwerf gebruik word, moet in geheel of met betrekking tot daardie gedeelte van 'n perseel wat as skrootwerf gebruik word, na gelang van die geval, met 'n geskikte steen- of betonmuur van minstens 1,8m hoog, gemeet van die natuurlike hoogte van die grond aangrensend tot sodanige omheining af, omhein of afgeskort word.

Nywerheidsone 4: Ontginningsnywerheid (NYW 4)

Kleurnotasie: Wit met pers lynomboorsel.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir die grondgebruik om minerale en ander delfstowwe uit die grond te haal en om geassosieerde sakebedrywighede op beperkte skaal toe te laat.

4.4 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** mynbou, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruik:** nywerheid, risiko-aktiwiteit.

4.4.1 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

(a) Aansoekvereistes

- (i) Die eienaar moet voldoen aan die nasionale en provinsiale statutêre vereistes soos van toepassing op mynbou, wat die volgende insluit maar nie beperk is daartoe nie:
 - die permitte en lisensies soos benodig in ooreenstemming met die Minerale en Petroleum Ontwikkeling Wet, 2002 (Wet 28 van 2002);
 - die goedkeurings of vrystellings soos benodig in ooreenstemming met die Omgewingsbewaringswet, 1989 (Wet 73 van 1989) of Wet 107 van 1998 (NEMA);
- (ii) Enige aansoek om 'n grondeenheid na nywerheidsone 4 te hersoneer, moet 'n verduideliking van die maatreëls wat geïmplementeer moet word om veiligheids- en omgewingsaangeleenthede aan te spreek, bevat, insluitend die volgende sonder om daartoe beperk te wees:
 - beheer oor dreinerings, sedimentasie en erosie;
 - bewaring van natuurlike plantegroei en wildlewe-habitat;
 - beskerming van oppervlak- en suboppervlak-water;
 - bewaring van bo-grond;
 - voorsiening vir die herstel en hergebruik van die terrein;
 - voorsiening vir klank- en visuele buffers;
 - akkommodasie van swaar verkeer en voertuie op paaie, en
 - voorsiening vir 'n gefaseerde program van ondernemings en verantwoordelikhede na gelang van die rehabilitasie vereistes;
- (iii) Met die oorweging van 'n aansoek om nywerheidsaktiwiteit in hierdie sone te bedryf, moet daar spesiale aandag gegee word aan die potensiële steurnis of risiko wat die betrokke aktiwiteit vir die omliggende gebied, persone of gemeenskap mag inhou.

(b) Terreinontwikkelingsplan

'n Terreinontwikkelingsplan moet in terme van 13.6 vir oorweging en goedkeuring aan die Raad voorgelê word.

(c) Operasionele vereistes

Die volgende bepaling sal op die bedryf van 'n ontginningsnywerheid van toepassing wees:

- (i) Die eienaar of operateur van 'n ontginningsnywerheid moet:
 - die Raad in kennis stel van enige seisonale, tydelike of permanente afsluitingsgebeure;
 - nie dreinerings of waterafloop na enige aanliggende grondeenheid of na enige waterweg, verhoog nie, en
 - voldoende op-perseel-stofbeheer tot die bevrediging van die Raad voorsien;
- (ii) Vervoerroetes vir voertuie en toerusting wat na en van die terrein beweeg, is onderhewig aan die goedkeuring van die Raad;
- (iii) Die Raad mag na goeëdunde enige ander voorwaardes en ontwikkelingsbestuurbehalings opleë.

HOOFSTUK 5: GEMEENSKAPSONES

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die gemeenskapsone behalwe waar die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) Gemeenskapsone is ontwerp om 'n reeks van sosiale gebruike te akkommodeer, soos opvoeding, godsdiens en gesondheidsfasiliteite wat daarop gemik is om in die plaaslike gemeenskap se behoeftes te voorsien. Voorsiening word ook gemaak vir hoërde-fasiliteite wat die breër gemeenskap dien;
- (ii) Die diversiteit van ontwikkelingsvereistes ten opsigte van gemeenskapsgebruike word erken en grondgebruikbepalings, insluitend die gebruik van terreinontwikkelingsplanne, word aangewend om negatiewe impakte op omliggende gebiede te versag;
- (iii) Nogtans is gemeenskapsgeboue belangrike sosiale en stedelike ontwerp fokuspeunte, en dus moet prominente argitektoniese elemente aangemoedig word.

Gemeenskapsone 1: Opvoeding (GS1)

Kleurnotasie: Ligblou met swart letter E.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir die hele spektrum van opvoedkundige fasiliteite, tesame met beheerde voorsiening vir ander versoenbare gemeenskapsgebruike.

5.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** plek van onderrig.
- (b) **Vergunningsgebruike:** konferensiefasiliteit, plek van samekoms, plek van aanbidding, inrigting, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (c) **Addisionele gebruikse regte:** 'n Grondeenheid in hierdie sone mag by geleentheid gebruik word vir sosiale funksies, met dien verstande dat:
 - (i) sulke funksies verbandhoudend is en betrekking het op die toelaatbare aktiwiteite in hierdie sone, en
 - (ii) sulke funksies nie, na die Raad se mening, oordadige of langdurige steurnis soos geraas, tot gevolg het nie.

5.1.1 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor mag nie 1,0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 60%.
- (c) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n hoogte van 3 verdiepings oorskry nie.
- (d) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 10m.
- (e) **Sy- en agterboulyne**
Die sy- en agterboulyne is 5m.
- (f) **Parkering en toegang**
1 Parkeerplek per klaskamer moet voorsien word tesame met 1 busparkeerplek per 20 leerders.
- (g) **Terreinontwikkelingsplan**
Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpunte met betrekking tot toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

Gemeenskapone 2: Aanbidding (GS2)

Kleurnotasie: Grys met swart kruis.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir standplase waar gemeenskappe volgens die gebruike van hul spesifieke geloof of godsdiens kan vergader en aanbid.

5.2 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** plek van aanbidding, godsdienstige leier se woning, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** plek van samekoms, plek van onderrig, begraafplaas, muur van herrinnering, inrigting.
- (c) **Addisionele gebruike:** 'n grondeenheid in hierdie sone mag per geleentheid gebruik word vir sosiale funksies, met dien verstande dat:
 - (i) sulke funksies verbandhoudend is en betrekking het op die toelaatbare aktiwiteite in hierdie sone, en
 - (ii) sulke funksies nie, na die Raad se mening, oordadige of langdurige versteuring soos geraas, tot gevolg het nie.

5.2.1 Grondgebruikbepelings

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor mag nie 1,0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 60%.
- (c) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n hoogte van 2 verdiepings oorskry nie, behalwe vir 'n kloktoring, toringspits, minaret of soortgelyke argitektoniese eienskap wat ontwerp is om die betekenisvolheid van die gebou as 'n plek van aanbidding te beklemtoon.
- (d) **Straatboulyn**
Die straatboulyn is 10m.
- (e) **Sy- en agterboulyne**
Die sy- en agterboulyne is 5m.
- (f) **Parkering en toegang**
1 Parkeerplek per 4 sitplekke moet voorsien word.
- (g) **Terreinontwikkelingsplan**
Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan, tot bevrediging van die Raad, in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpunte met betrekking tot toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

Gemeenskapone 3: Inrigting (GS3)
--

Kleurnotasie: Grys met swart skuinslyn arsering.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir gesondheidsfasiliteite, wat toepaslik geleë is met betrekking tot die plaaslike en algemene gemeenskap maar die negatiewe gevolge vir aanliggende gebiede sal beperk.

5.3 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** inrigting.
- (b) **Vergunningsgebruike:** plek van samekoms, plek van onderrig, transmissietoring, dak-basisstasie.

5.3.1 Grondgebruikbepelings

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor mag nie 1,0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 60%.
- (c) **Hoogte**
Geen gebou mag 'n hoogte van 21m oorskry nie.
- (d) **Straatboulyn**
Die straat boulyn is 10m.
- (e) **Sy- en agterboulyne**
Die sy en agterboulyne is 5m.
- (f) **Parkering en toegang**
1 Parkeerplek per bed moet voorsien word.
- (g) **Terreinontwikkelingsplan**
Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan tot bevrediging van die Raad, in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring ingedien word, met dien verstande dat die Raad aanpassings aan die terreinontwikkelingsplan mag vereis om redelike kwelpunte met betrekking tot toegang, parkering, argitektoniese vorm, stedelike ontwerp, landskapering, ingenieursdienste of soortgelyke aangeleenthede aan te spreek.

HOOFSTUK 6:	OWERHEIDSONES
--------------------	----------------------

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die owerheidsone behalwe waar die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) Staatseiendom, hetsy nasionaal, provinsiaal of munisipaal, moet volgens hul gebruik en nie volgens eienaarskap nie, gesoneer te word;
- (ii) Desnieteenstaande bostaande, moet staatsaktiwiteite wat nie in ander sones opgeneem kan word nie, in hierdie sone ingesluit word;
- (iii) Sekere staats- of semi-staatsaktiwiteite, soos plekke van veilige bewaring en militêre basisse, mag onvermydelike negatiewe impakte op aanliggende gebiede hê, en sodanige impakte moet versag word.

Owerheidsone 1:	Staat (OW1)
------------------------	--------------------

Kleurnotasie: Rooi.

Doel

Die doel met hierdie sone is om grond te reserveer vir grondgebruik wat normaalweg deur sentrale, provinsiale en munisipale regeringsinstellings onderneem word, en wat nie in ander soneringskategorieë val nie.

6.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** owerheidsgebruik, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruik:** enige gebruik soos deur die Raad bepaal.

6.1.1 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings sal van toepassing wees:

- (a) Geen struktuur mag in hierdie sone opgerig word of grond gebruik word nie, tensy die Raad dit ag versoenbaar te wees met "owerheidsgebruik", of 'n gebruik geassosieer met 'n owerheidsgebruik;
- (b) Die Raad sal die ontwikkelingsbestuurbealings soos van toepassing op grondeenhede in hierdie sone, bepaal.

HOOFSTUK 7:	VERVOERSONES
--------------------	---------------------

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die vervoersones, behalwe waar die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) Vervoersones word ontwerp om die effektiewe funksionering van die onderskeie vervoerstelsels te fasiliteer. Daar is 'n nou verband tussen vervoer en ontwikkeling, en gepaste ontwikkeling kan bydra tot die bevordering van openbare vervoer. Voorsiening word vir beheerde gemengdegebruik-ontwikkeling in sekere vervoersones gemaak, met dien verstande dat die bedryf van die vervoerstelsel nie beïnvloed sal word nie;
- (ii) Ideaalgesproke strek vervoerstelsels langs gedefinieerde korridors, en daar is geleenthede vir lugregte asook ondergrondse regte, waardeur toepaslike ontwikkeling op 'n vlak verskillend tot die vervoerstelsel daargestel kan word sonder om die bedryf van die stelsel te beïnvloed.

Vervoersone 1:	Vervoergebruik (VV1)
-----------------------	-----------------------------

Kleurnotasie: Ligbruin met swart skuinslyn arsering.

Doel

Die doel met hierdie sone is om grond te reserveer vir vervoerstelsels, uitgesluit paaie en openbare strate, maar ingesluit alle ander vervoerondernemings wat die gemeenskap bedien, soos lughawens, vliegvelde, helikopterlandingsareas, hawens, spoorlyne, busdepots, taxistaanplekke, kabelkarstasies en modale wisselaars.

7.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** vervoergebruik, openbare parkering, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** winkel, kantore, hotel, restaurant, drankwinkel, pakhuis, nywerheid, diensbedryf, diensstasie, plek van samekoms, plek van vermaak, inrigting.

7.1.1 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) **Vloerfaktor**
Die vloerfaktor sal nie 2,0 oorskry nie.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking is 80%.
- (c) **Hoogte**
Die Raad mag 'n hoogtebeperking vir spesifieke grondeenhede in hierdie sone bepaal.
- (d) **Boulyne**
 - (i) Die straatboulyn is nul, behalwe waar die straatgrens aan 'n geproklameerde pad grens, in welke geval 'n 5m straatboulyn vereis mag word;
 - (ii) Die sy- en agtergrensboulyne is nul, behalwe waar vervoersone 1 aan 'n sone grens wat nie 'n vervoersone is nie, in welke geval die sy- en agtergrensboulyne 3m is.
- (e) **Parkering en toegang**
Parkering en toegang, soos deur die Raad vereis, moet op die grondeenheid voorsien word.
- (f) **Lugregte en ondergrondse regte**
Die Raad mag toestemming vir lug- of ondergrondse regte bo of onder die grond, wat vir vervoergebruik gesoneer is, toestaan, met dien verstande dat:
 - (i) die Raad tevrede is dat strukturele komponente, vry ruimte en operasionele eienskappe genoegsaam is om die veilige en effektiewe bedryf van die vervoergebruik, te verseker, en
 - (ii) 'n ooreenkoms wat die omvang van regte, eienaarskap en verantwoordelikheid vir onderhoud met betrekking tot sodanige gebou of perseel omskryf, tussen die betrokke partye gesluit word en deur die Raad goedgekeur word.

Vervoersone 2:	Paaie (VV2)
-----------------------	--------------------

Kleurnotasie: Ligbruin.

Doel

Die doel met hierdie sone is om vir openbare strate en privaat paaie, hetsy bestaande of toekomstig, voorsiening te maak.

7.2 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** openbare straat, privaat pad, openbare parkering, privaat parkering.
- (b) **Vergunningsgebruike:** enige ander gebruike soos deur die Raad bepaal, met dien verstande dat:
 - (i) sodanige gebruik nie, na die mening van die Raad, die beweging van voertuie of voetgangers in die omgewing, benadeel nie;
 - (ii) sodanige grond hersoneer moet word indien die gebruik 'n betekenisvolle en permanente verandering van die primêre gebruik meebring, en hierdie Regulasies vir 'n meer geskikte alternatiewe sone, voorsiening maak, en
 - (iii) enige openbare straat, of enige grondgedeelte wat as 'n openbare straat op 'n goedgekeurde plan wat nog nie verval het nie, aangedui word, geag sal word as vervoersone 2: paaie, gesoneer te wees.

7.2.1 Grondgebruikbepelings

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

(a) Straatsmouse

Die bedryf van die besigheid van 'n straatsmous, venter of straatverkoper binne die padreserwe van 'n openbare straat word toegelaat onderworpe aan nakoming van toepaslike verordeninge van die Raad met betrekking tot straatsmouse, venters en straatverkopers.

(b) Konstruksie en aflaai van materiale

Geen persoon mag:

- (i) 'n privaat oorgang, brug of duikweg op of onderdeur 'n openbare straat bou nie;
- (ii) 'n sypaadjie op 'n openbare straat bou of uitlê nie;
- (iii) 'n afdak, 'n stoep, 'n muur, trappe of enige ander uitstek in of oor 'n openbare straat bou nie, of
- (iv) enige goedere, artikels, boumateriale of afval in 'n openbare straat aflaai of laat nie, behalwe vir 'n redelike tyd gedurende die laai, aflaai of verwydering daarvan.

(c) Lugregte en ondergrondse regte

Die Raad mag toestemming vir lug- of ondergrondse regte bo- of onder grond wat vir vervoergebruik gesoneer is, as vergunningsgebruike toestaan, met dien verstande dat:

- (i) die Raad tevrede is dat strukturele komponente, vry ruimte en operasionele eienskappe genoegsaam is om die veilige en effektiewe bedryf van die vervoergebruik, te verseker, en
- (ii) 'n ooreenkoms wat die omvang van regte, eienaarskap en verantwoordelikheid vir onderhoud met betrekking tot sodanige gebou of perseel, omskryf, tussen die betrokke partye gesluit word en deur die Raad goedgekeur word.

(d) Voorgestelde openbare straat, straatverbreding en straatsluiting

Enige verwysing op die soneringskaart na voorgestelde openbare strate, voorgestelde straatverbreding of voorgestelde straatsluitings, is onderworpe aan 12.7.

Vervoersone 3:	Parkering (VV3)
-----------------------	------------------------

Kleurnotasie: Ligbruin met swart letter P.

Doel

Die doel met hierdie sone is om, ten einde aan 'n parkeerbehoefte te voldoen, voorsiening te maak vir parkering van motorvoertuie wat in bedryf is, teen betaling al dan nie. Sodanige parkering mag in geboue sowel as oop parkeergebiede, voorsien word en mag in private of openbare besit wees.

7.3 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** openbare parkering, privaat parkering, transmissietoring, dak-basis-stasie.

- (b) **Vergunningsgebruike:** winkel, sakeperseel, diensstasie.

7.3.1 Grondgebruikbepalings

Die Raad sal die grondgebruikbepalings soos van toepassing op 'n grondeenheid in hierdie sone, bepaal.

HOOFSTUK 8: NATUUR- EN OOPRUIMTESONES

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die natuur- en oopruimtesones behalwe waar die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) Voorsiening word vir verskillende tipes oopruimte gemaak, gebaseer op die verskillende funksies van sodanige oopruimtes. Openbare oopruimte het 'n besonder belangrike status as gevolg van die bydrae daarvan tot die algemene openbare belang en die probleem om openbare oopruimte wat tot niet gegaan het, te vervang. Om hierdie redes moet openbare oopruimte onderskei word van privaat oopruimte, en die status van openbare oopruimte moenie sonder versigtige oorweging verander word nie;
- (ii) Sekere oopruimtes het spesiale aansien as natuurgebiede, hetsy openbaar of privaat, en behoort duidelik geïdentifiseer te word in terme van die soneringskaart. Hierdie gebiede mag ook aan ander vereistes onderworpe wees in terme van omgewingswetgewing rakende hul gebruik;
- (iii) Begraafplase word somtyds in die openbare oopruimte sone ingesluit, maar behoort eerder afsonderlik gesoneer te word omdat dit verskillende funksies en karaktereenskappe het. 'n Sone vir hierdie doel is in 8.4 geskep.

Oopruimte Sone 1: Openbare oopruimte (OR1)

Kleurnotasie: Donkergroen.

Doel

Die doel met hierdie sone is om vir aktiewe en passiewe ontspanningsgebiede op openbare grond voorsiening te maak, met die oogmerk om ontspanning te bevorder, die estetiese voorkoms van 'n gebied te verbeter, fauna en flora te onderhou en gebiede van onontwikkelde landskappe, insluitend woudgebiede, rûens, vleilande en die kuslyn, te beskerm.

8.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** openbare oopruimte, bewaringsgebruik, transmissietoring, dak-basis-stasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** begraafplaas, muur van herinnering, kampeertrein, bootlanseer fasiliteit, renbaan.

8.1.1 Grondgebruikbepalings

Die Raad moet die grondgebruikbepalings, soos op grondeenhede in hierdie sone van toepassing en in ooreenstemming met die doel van hierdie sone, bepaal.

Oopruimte Sone 2: Privaat Oopruimte (OR2)

Kleurnotasie: Liggroen.

Doel

Die doel met hierdie sone is om vir aktiewe en passiewe ontspanningsgebiede op privaat grond voorsiening te maak, met die oogmerk om ontspanning te bevorder, die estetiese voorkoms van 'n gebied te verbeter, flora en fauna te onderhou en gebiede van onontwikkelde landskappe, insluitend woudgebiede, rûens, vleilande en die kuslyn, te beskerm.

8.2 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** privaat oopruimte, bewaringsgebruik, transmissietoring, dak-basis-stasie.
- (b) **Vergunningsgebruike:** begraafplaas, muur van herinnering, kampeertrein, 4x4 roete, bootlanseer fasiliteit, renbaan.

8.2.1 Grondgebruikbepalings

Die Raad moet die grondgebruikbepalings, soos op grondeenhede in hierdie sone van toepassing en in ooreenstemming met die doel van hierdie sone, bepaal.

Oopruimte Sone 3: Natuurreservaat (OR3)

Kleurnotasie: Liggroen met swart skuinslyn arsering.

Doel

Die doel met oopruimte sone 3: natuurreservaat is om vir natuurreservate in openbare of privaatbesit, wat ooreenkomstig enige wet as sulks geproklameer is, voorsiening te maak.

8.3 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** natuurreservaat, bewaringsgebruik.
- (b) **Vergunningsgebruike:** toeristefasiliteit, vakansie-akkommodasie, 4x4 roete, transmissietoring, dak-basisstasie, bootlanseer fasiliteit.

8.3.1 Grondgebruikbepelings

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) 'n Omgewingsbestuursplan moet tot bevrediging van die Raad voorberei word;
- (b) Die Raad moet die grondgebruikbepelings soos van toepassing op grondeenhede in hierdie sone, gebaseer op die doelwitte van hierdie sone en die besondere omstandighede van die grond, en in ooreenstemming met 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan, bepaal.

Oopruimte Sone 4: Begraafplaas (OR4)

Kleurnotasie: Liggroen met swart letter C.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir grond wat gereserveer word vir die teraardebestelling van afgestorwenes en geassosieerde aktiwiteite.

8.4 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** begraafplaas, muur van herinering, privaat oopruimte, bewaringsgebruik.
- (b) **Vergunningsgebruike:** krematorium, plek van aanbidding, begrafnisonderneming.

8.4.1 Grondgebruikbepelings

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) Die Raad moet die grondgebruikbepelings soos van toepassing op grondeenhede in hierdie sone, in ooreenstemming met die doel van die sone, bepaal;
- (b) Parkering moet in ooreenstemming met 13.1 op die grondeenheid voorsien word.

HOOFSTUK 9: OORDSONES**Algemene beleidstelling**

Die doelwit met hierdie sone is om toeriste- en vakansiefasiliteite in gebiede wat oor spesiale omgewings- en ontspanningseienskappe beskik, te bevorder en om toegang vir die algemene publiek daartoe te verseker. Terselfdertyd moet sorg gedra word dat die negatiewe impak van ontwikkeling op sensitiewe omgewings so laag as moontlik gehou word. Die rigtinggewende beginsel moet wees dat 'n oord nie afbreuk sal doen aan dit wat die vakansiefasiliteite in die eerste plek geregverdig het nie en ook dat dit nie 'n openbare steurnis sal wees vir ander mense wat in die omgewing woon of werk nie.

Oordsone: (OS)

Kleurnotasie: Pienk.

Doel

Die doel met hierdie sone is om toerisme- en vakansiefasiliteite in gebiede met spesiale omgewings- of ontspanningskenmerke te bevorder, en om toegang tot sodanige fasiliteite by die algemene publiek aan te moedig. Terselfdertyd moet sorg gedra word dat die potensiële negatiewe impakte van ontwikkeling op broos omgewings so laag as moontlik gehou word. Die riglynbeginsel behoort te wees dat 'n oord nie afbreuk sal doen aan die aantreklikhede wat

aanvanklik die vakansiefasiliteite moontlik gemaak het nie en ook nie 'n openbare steurnis vir ander mense wat in die omgewing woon en werk, sal skep nie.

9.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbeperkings is van toepassing op grond in hierdie sone:

- (a) **Primêre gebruike:** vakansie-akkommodasie, bewaringsgebruik, privaat oopruimte, herberg.
- (b) **Vergunningsgebruike:** toeristefasiliteit, oordwinkel, konferensiefasiliteit, transmissietoring, dak-basisstasie, bootlanseer fasiliteit.

9.1.1 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) Die Raad moet ontwikkelingsbestuurbeperkings ten op sigte van digtheid, hoogte, dekking, uitleg, gebou-ontwerp, landskapering, parkering, toegang en die gebruik van die geboue of grond, neerlê;
- (b) 'n Terreinontwikkelingsplan moet in terme van 12.6, tot bevrediging van die Raad, ingedien word;
- (c) 'n Landskaperingsplan en omgewingsbestuurplan moet tot bevrediging van die Raad, voorberei word;
- (d) Die Raad mag vereis dat 'n gekwalifiseerde landskapsargitek deel uitmaak van die ontwerpspan om die terreinontwikkelingsplan voor te berei en om oor die implementering van die landskaperingsvoorstelle toesig te hou;
- (e) Die Raad mag 'n omgewingsbestuursplan vereis om deel uit te maak van enige siviele en boukontrakte vir die ontwikkeling van grond.

Ontspanningsverblyfsone (OV)

Kleurnotasie: Pienk met swart kruisslyn arsering.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om toerisme- en vakansiefasiliteite op klein skaal in gebiede met spesiale omgewings- of ontspanningskenmerke moontlik te maak.

9.3 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbeperkings is van toepassing op grond in hierdie sone:

- (a) **Primêre gebruike:** vakansie-huisvesting, vakansie-akkommodasie, bewaringsgebruik, privaat oopruimte.
- (b) **Vergunningsgebruike:** herberg, toeristefasiliteit, oordwinkel, transmissietoring, dak-basisstasie, bootlanseer fasiliteit.

9.3.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) Die Raad moet ontwikkelingsbestuurbeperkings ten op sigte van digtheid, hoogte, dekking, uitleg, gebou-ontwerp, landskapering, parkering, toegang en die gebruik van die geboue of grond, neerlê;
- (b) 'n Terreinontwikkelingsplan moet in terme van 12.6, tot bevrediging van die Raad, ingedien word;
- (c) 'n Landskaperingsplan en omgewingsbestuurplan moet tot bevrediging van die Raad, voorberei word;
- (d) Die Raad mag vereis dat 'n gekwalifiseerde landskapsargitek deel uitmaak van die ontwerpspan wat die terreinontwikkelingsplan voorberei, om oor die implementering van die landskaperingsvoorstelle toesig te hou;
- (e) Die Raad mag 'n omgewingskontrak vereis om deel uit te maak van enige siviele- en boukontrakte vir die ontwikkeling van grond.

HOOFSTUK 10: LANDBOU- EN LANDELIKE SONES

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees in die landbousones behalwe waar die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike plan:

- (i) Landbougrond moet in die algemeen beskerm te word teen ontwikkeling wat die grond minder geskik vir landbou maak of afbreuk doen aan die estetiese of kulturele waarde daarvan. Onwenslike onderverdeling van plase moet verhoed word en ekonomies lewensvatbare eenhede moet gehandhaaf word. Onderverdeling en hersonering van landbougrond moet slegs oorweeg word waar dit sal meehelp om volhoubare ontwikkeling te bevorder;
- (ii) Bona fide landbou-aktiwiteite behoort nie onderwerp te word aan onredelike beperkings nie, aangesien die ekonomiese lewensvatbaarheid van die landbousektor belangrik is. Aanvullende aktiwiteite tot konvensionele landbou sal ook bydra tot die lewensvatbaarheid van die sektor. Met dié doel voor oë kan versoenbare gebruike wat as vergunningsgebruike gelys is, oorweeg word ter versterking van die ekonomiese lewensvatbaarheid van plase;

- (iii) Behalwe om 'n waardevolle ekonomiese hulpbron te onderhou, kan die bewaring van landbougrond help om die stabiliteit van die stedelike rand te bevorder, vleilande en ander natuurlik-sensitiewe gebiede te bewaar asook landelike karaktereenskappe wat vir die gemeenskap waardevol is, te onderhou.

Landbousone 1: Landbou (L1)

Kleurnotasie: Groen met dik swart skuinslyn arsering.

Doel

Die doel met hierdie sone is om landbou op groot plase as 'n belangrike ekonomiese, omgewings- en kulturele hulpbron te bevorder en te beskerm. Beperkte voorsiening word gemaak vir nie-landbou gebruike om landelike gemeenskappe in meer afgeleë gebiede die geleentheid te bied om die ekonomiese potensiaal van hul grond te verhoog, met dien verstande dat sulke gebruike nie 'n noemenswaardige negatiewe impak vir die primêre landbouhulpbron sal inhou nie.

10.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** landbou.
 (b) **Vergunningsgebruike:** addisionele wooneenheid, gastehuis, toeristefasiliteit, plaasstal, plaaswinkel, aquakultuur, intensiewe veeboerdery, intensiewe tuinbou, kwekery, ryskool, diensbedryf, mynbou, 4x4 roete, kommersiële troeteldierhokke, bed-en-ontbyt bedryf, bewaringsgebruik, landboudorp, kompostering, renbaan, bootlanseer fasiliteit, vertoontsentrum, transmissietoring, dak-basisstasie, hernubare energie struktuur.

10.1.1 Grondgebruikbepelings

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) **Vloerruimte:**
 Geen plaaswinkel of plaasstal mag 'n vloerruimte van 500m² oorskry nie, met dien verstande dat die Raad hierdie vereiste mag verslap indien die Raad van mening is dat dit as gevolg van die omvang of aard van die produkte wat aangebied word, nodig is.
- (b) **Boulyne:**
 Die boulyn-bepelking is 30m ten opsigte van alle grense.
- (c) **Parkering:**
 Parkering en toegang moet op die grondeenheid in ooreenstemming met 14.1 voorsien word.
- (d) **Hoogte:**
- (i) Woonhuise mag nie 'n hoogte van twee verdiepings oorskry nie, met dien verstande dat waar die helling van die gradiëntlyn groter as 1 tot 5 is, die eienaar 'n keuse mag uitoefen dat die hoogte ooreenkomstig (ii) hieronder, bepaal word;
 - (ii) Waar die hoogte in terme van hierdie subparagraaf bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale afstand van 6m, in die geval van 'n platdak-gebou, of 8m in die geval van 'n spitsdak gebou, bo 'n punt halfpad op die gradiëntlyn oorskry nie, met dien verstande dat indien dit 'n spitsdak-gebou is, slegs die dakstruktuur 'n hoogte van 6m mag oorskry;
 - (iii) Landbougeboue ander dan woonhuise mag nie 12m in hoogte bokant 'n punt halfpad op die gradiëntlyn tot die nok van die dak oorskry nie, met dien verstande dat waar die Raad van mening is dat 'n hoër hoogte nodig is vir die funksionering van die gebou, die Raad sodanige hoogte kan toelaat.

10.1.2 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan in terme van 12.6 ten opsigte van vergunningsgebruike, tot bevrediging van die Raad, ingedien word.

10.1.3 Bed-en-ontbyt bedryf

Die grondgebruikbepelings soos van toepassing op 'n bed-en-ontbyt bedryf in die enkelresidensiële sone 1, sal ook in hierdie sone van toepassing wees.

10.1.4 Tuisberoep

Die Raad mag toestemming verleen vir 'n tuisberoep as vergunningsgebruik in hierdie sone op voorwaarde dat:

- (a) geen vergunningsgebruiksansoek oorweeg sal word tensy die eienaar vooraf skriftelike toestemming verleen het nie, en
 (b) indien die Raad wel 'n vergunningsgebruik toestaan, sodanige toestemming onderhewig moet wees aan dieselfde voorwaardes wat van toepassing is in enkelresidensiële sones 1 en 2 met betrekking tot 'n woonhuis of

wooneenheid wat vir die doel van 'n tuisberoep gebruik word en mag die Raad ook addisionele voorwaardes opleë wat meer of minder beperkend mag wees.

10.1.5 Hernubare energie struktuur

Spesiale maatreëls van toepassing op Hernubare Energie Struktuur:

- (a) Definisies van toepassing op hierdie maatreëls;
- (i) "Bybehorende struktuur" beteken enige struktuur of bykomstigheid nodig vir, of wat direk verband hou met, die opwekking van hernubare energie;
 - (ii) "Eienaar" het dieselfde betekenis as in die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985;
 - (iii) "Terrein" beteken die grond aangewend vir Hernubare energie strukture, ongeag kadastrale grense en insluitend die Hernubare energie strukture.

(b) Grondgebruikbeperkings

Die Raad mag toestemming verleen vir 'n hernubare energie struktuur as vergunningsgebruik in hierdie sone op voorwaarde dat:

- (i) *Hoogte:*
 'n Maksimum hoogte van 200m vir 'n windturbine, gemeet vanaf die gemiddelde grondvlak waar die struktuur opgerig is, tot by die hoogste punt van die lem;

Die hoogte van 'n struktuur vir sonenergie opwekking is afhanklik van die tegnologie wat gebruik word;

Die hoogte van geboue word beperk tot 'n maksimum van 8,5m en word gemeet vanaf die gemiddelde grondvlak waar die gebou opgerig is tot die hoogste punt van die dak.

- (ii) *Terugset:*
 In die geval van 'n windturbine, 'n afstand gelyk aan 1,5 keer die algehele hoogte van die lempunt gemeet vanaf:
- (a) die naaste residensiële, kommersiële of kritiese landboustrukture soos dierskuilings, buitegeboue, stookkamers, uitgesluit strukture soos waterkrippe, voerbakke en windpompe;
 - (b) die kadastrale grens van die grondeenheid; en
 - (c) enige openbare pad of privaat of publieke reg-van-weg; en
 - (d) enige elektriese infrastruktuur.

Hierdie terugset vereiste 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.

(c) Addisionele vereistes

(i) *Terreinontwikkelingsplan:*

(a) As deel van die aansoek of as voorwaarde van goedkeuring, moet 'n Terreinontwikkelingsplan by die Munisipaliteit ingedien word en in die geval van goedkeuring, moet dit deel van die goedkeuring vorm. Die perseel moet opgemeet word en die presiese afmeting van die gebou-omtrek moet op die Terreinontwikkelingsplan aangedui word;

(b) Sover nodig mag wees, moet enige relevante maatreëls soos in hierdie regulasies vervat, in die Terreinontwikkelingsplan ingesluit word.

(ii) *Aanvanklike maatreëls in die geval van versuim:*

As voorwaarde vir die goedkeuring vir vergunningsgebruik, moet die eienaar tot die bevrediging van die bevoegde gesag, finansiële voorsiening maak vir beskerming teen die versuiming op enige tyd nadat konstruksie begin het, vir rehabilitasie of die bestuur van negatiewe omgewingsimpakte in die geval van buitediensstelling of van verlating in gevalle waar die eienaar finansiële nie in staat is om sy verpligtinge in hierdie verband na te kom nie; Indien die eienaar van grond versuim soos hier bo beoog, kan die bevoegde gesag, na 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.

(iii) *Visuele en omgewingsimpak:*

Visuele en omgewingsimpakte moet vir hoogtebepaling en in die algemeen in ag geneem word, tot die bevrediging van die bevoegde gesag.

(iv) *Ontbossing, gronderosie en habitat impak:*

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; 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;

Alle grond wat skoongemaak is en nie deel vorm van die voetspoor van die Hernubare energie struktuur nie, moet rehabiliteer word ingevolge 'n goedgekeurde rehabilitasie plan vir die betrokke grond, soos deur die bevoegde gesag goedgekeur;

Gronderosie mag nie plaasvind nie en die rehabilitasie van enige hoë risiko gebiede, tot die bevrediging van die bevoegde gesag, is noodsaaklik;

Die applikant 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, kus-buffers, nedersettings, telekommunikasietorings, transmissietorings en kraglyne, in ag geneem is;

Die presiese koördinate vir bogenoemde moet voorsien word om moontlike omgewingsimpakte te bepaal.

- (v) Geraas, lugbesoedeling en oorlas:
Die ontwikkeling moet in lyn wees met die regulasies wat besoedeling beheer, insluitend:
- die Nasionale Wet op Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998);
 - Provinsiale regulasies inplek; en
 - Munisipale verordeninge.
- (vi) Afwerking en kleur:
'n Windturbine struktuur moet, tot 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;
'n Son-voltêre struktuur mag geen nadelige impak as gevolg van sy reflekerende aard veroorsaak nie en moet dinooreenkomstig ontwerp en opgerig word soos deur die bevoegde gesag vereis.
- (vii) Bybehorende strukture:
- Alle bybehorende strukture tot 'n Hernubare energie struktuur moet onderworpe wees aan regulasies, rakende massa, hoogte, werfgroottes, boulyne, oopruimte, parking en gebou-dekking vereistes, soos deur die bevoegde gesag voorgeskryf;
 - Alle bybehorende strukture, insluitend, maar nie beperk 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;
 - 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;
 - 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.
- (viii) Beligting:
'n Hernubare energie struktuur of enige deel daarvan mag slegs vir veiligheid en operasionele doeleindes beligtig word en beligting moet toepaslik vanaf aangrensende grondeenhede afgeskerm word;
Die beligtingsvereistes van die Suid-Afrikaanse Burgerlugvaartowerheid in ooreenstemming met lugvaartveiligheidsstandaarde moet aan voldoen word.
- (ix) Kennisgewing en advertering:
Kennisgewings op Hernubare energie strukture moet aan nasionale en plaaslike adverteringsregulasies voldoen en word beperk tot:
- dit wat nodig is om die operateur te identifiseer;
 - die voorsiening van 24-uur nood bystand kontaknommers; en
 - waarskuwing teen enige gevare.
- Geen kommersiële advertensie, insluitende met betrekking tot die verskaffer en operateur mag op Hernubare energie strukture aangebring word nie.
- (x) Instandhouding:
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:
- verf;
 - strukturele herstelwerk;
 - rehabilitasie maatreëls, en
 - die instandhouding van sekuriteits- en veiligheidsmaatreëls.
- 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.
- (xi) Verandering:
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:

- (a) afwyking;
 - (b) wysiging van voorwaardes;
 - (c) nuwe vergunningsgebruik goedkeuring;
 - (d) wysiging van die Terreinontwikkelingsplan; of
 - (e) wysiging van die bouplan.
- (xii) Buitediensstelling:
 Enige Hernubare energie struktuur en verwante infrastruktuur insluitend geboue, kraglyne, kables en paaie wat die einde van sy lewensduur bereik het of wat verlaat is, moet verwyder word;
 Wanneer 'n Hernubare energie struktuur geskeduleer is om buite diens gestel te word, of bedrywighede gestaak is of die struktuur verlaat is, moet die eienaar die bevoegde gesag per geregistreerde pos in kennis stel van die voorgestelde of verstrekte sluitingsdatum, asook die planne vir verwydering.
 Die eienaar is verantwoordelik vir die verwydering van die volledige struktuur binne 150 dae ná die datum van buitediensstelling of soos ooreengekom met die bevoegde gesag nadat 'n plan vir buitediensstelling ingedien is. Die bevoegde gesag mag waar geregtig na sy mening, die eienaar uitstel verleen vir die verwydering van die fasiliteit. Die grond moet dan tot bevrediging van die bevoegde gesag rehabiliteer word tot die toestand soos voorgeskryf in die goedgekeurde Omgewingsbestuursplan en die goedgekeurde plan vir buitediensstelling.
- Buitediensstelling moet onder andere die volgende insluit:
- (a) die verwydering van alle windturbines, son-voltêre strukture en bybehorende strukture, insluitend toerusting, basisse, fondasies, sekuriteitsversperrings en transmissielyne;
 - (b) wegdoening van alle vaste en gevaarlike afval in ooreenstemming met die provinsiale en plaaslike afvalverwyderingsregulasies; en
 - (c) die stabilisering en herbepplanting van die perseel om erosie te minimaliseer.
- Die bevoegde gesag kan die eienaar toestemming verleen om landskapering en ondergrondse fondasies of enige ondergrondse komponente wat nie enige besoedeling veroorsaak nie agter te laat om erosie en versteuring van natuurlike plantegroei en habitate te minimaliseer soos beskryf in die plan vir buitediensstelling.
- Indien die eienaar versuim om die struktuur of gedeeltes daarvan in ooreenstemming met hierdie regulasies binne 150 dae ná verlating of die datum van buitediensstelling, 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.
- (xiii) Verlating:
 'n Hernubare energie struktuur sal as verlaat geag word in die geval waar die struktuur in gebreke bly om voortdurend te werk vir een jaar of meer, of waar 'n gedeelte of die struktuur in geheel as skadelik geag word en geen regstellende aksie onderneem is nie, tensy die eienaar anders kan bewys.

Landbousone 2:	Landbounywerheid (L2)
-----------------------	------------------------------

Kleurnotasie: Groen met dik pers skuinslyn arsering.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om vir die prosessering van landbouprodukte op plase voorsiening te maak waar sulke prosessering, na die mening van die Raad, 'n potensiële negatiewe impak op die aantreklikheid van die omgewing in terme van grootte of intensiteit van die aktiwiteit mag hê, maar vir redes van doeltreffendheid hierdie aktiwiteit die beste binne 'n landbougebied geplaas sal wees, in teenstelling met 'n stedelike of nywerheidsgebied. Die gebruikskategorie "landbounywerheid" verskil in betekenis van "landbou" wat ten doel het om die landbouhulpbronbasis en omgewingsaantreklikheid van landbougebiede te beskerm.

10.2 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepelings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** landbounywerheid, transmissietoring, dak-basisstasie.
- (b) **Vergunningsgebruik:** woonhuis, toeristefasiliteit, plaasstal, kwekery, intensiewe veeboerdery, intensiewe tuinbou, kompostering.

10.2.1 Teikensonerings

Die Raad mag hersonering van 'n gedeelte van 'n grondeenheid wat anders gesoneer is, na landbousone 2 goedkeur, met dien verstande dat die grond deur dié teikensonerings geraak word, duidelik tot bevrediging van die Raad geïdentifiseer moet word op 'n landmetersdiagram of ander plan voorberei deur 'n geskikte gekwalifiseerde persoon.

10.2.2 Grondgebruikbepelings:

Die volgende grondgebruikbepelings is van toepassing:

- (a) **Vloerruimte:**
- (i) 'n Plaaswinkel of plaasstal mag nie 'n vloerruimte van 500m² oorskry nie; met dien verstande dat die Raad hierdie vereiste mag verslap indien die Raad van mening is dat dit as gevolg van die omvang of aard van die produkte wat aangebied word, nodig is;
 - (ii) Die Raad mag addisionele vloerruimtebeperkings stipuleer in ag genome die karakter van die gebied en die operasionele vereistes van 'n spesifieke landbouwyerheid.
- (b) **Dekking**
Die maksimum dekking vir alle geboue in 'n gebied aangedui as 'n teikensone vir landbousone 2, of 'n grondeenheid gesoneer vir landbousone 2, is 80%.
- (c) **Boulyne**
'n Boulynbeperking van 10m sal rondom landbouwyerhede van toepassing wees.
- (d) **Parkering**
- (i) Minstens 1 parkeerplek per 200m² van die totale vloerruimte moet voorsien word;
 - (ii) Vir die doel van die op- en aflaaie van die vrag van voertuie moet daar minstens twee laaiplekke voorsien word vir elke 50m² of gedeelte daarvan, van die vloerruimte wat vir die landbouwyerheid benut word;
 - (iii) Die Raad mag addisionele parkering- en laaiveistes opleë om voorsiening te maak vir die operasionele vereistes van 'n spesifieke landbouwyerheid.
- (e) **Hoogte**
Die Raad mag 'n hoogtebeperking na gelang van die operasionele vereistes van 'n spesifieke landbouwyerheid, bepaal.

10.2.3 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag 'n terreinontwikkelingsplan, tot bevrediging van die Raad, en in navolging van 12.6 vir oorweging en goedkeuring, vir alle nuwe ontwikkeling en uitbreidings van bestaande ontwikkeling in hierdie sone, vereis. By die hersonering van grond tot landbousone 2 kan die Raad enige spesiale voorwaardes ten opsigte van toegelate gebruike, parkeer- en laaiveistes, toegang, omheining of estetiese voorskrif sodat die gebruik die minimum moontlike invloed op die omgewing sal hê.

Landbousone 3: Kleinhoewes (L3)
--

Kleurnotasie: Groen met dik geel skuinslyn arsering.

Doel:

Die doel met hierdie sone is om kleiner landbou-grondeenhede, wat vir landbou aangewend mag word maar ook as woonplekke geokkupeer mag word deur mense wat 'n landelike leefstyl wil navolg, te akkommodeer. Sulke grondeenhede kom dikwels naby stede en dorpe voor en mag binne of buite die erkende stadsrand voorkom.

10.3 Gebruik van grond:

Die volgende gebruiksbepalkings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** landbou.
- (b) **Vergunningsgebruike:** addisionele wooneenheid, bed-en-ontbyt bedryf, toeristefasiliteit, ryskool, kwekery, intensiewe veeboerdery, intensiewe tuinbou, kommersiële troeteldierhokke, kompostering, voedselprosessering, tuisberoep, plaasstal, transmissietoring, dak-basisstasie.

10.3.1 Grondgebruikbepalings:

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) **Boulyne**
Die boulyne is 10m ten opsigte van alle grense.
- (b) **Parkering**
Parkering en toegange moet op die grondeenheid in ooreenstemming met 13.1, voorsien word.
- (c) **Hoogte**
 - (i) Geen gebou mag 'n hoogte van 2 verdiepings oorskry nie, met dien verstande dat waar die helling van die gradiëntlyn groter as 1 tot 5 is, die eienaar 'n keuse mag uitoefen dat die hoogte ooreenkomstig (ii) hieronder, bepaal word;
 - (ii) Waar die hoogte in terme van hierdie subparagraaf bepaal word, mag geen punt van 'n gebou 'n vertikale afstand van 6m, in die geval van 'n platdak gebou, of 8m in die geval van 'n spitsdak gebou,

bo 'n punt halfpad op die gradiëntlyn oorskry nie, met dien verstande dat indien dit 'n spitsdak gebou is, slegs die dakstruktuur 'n hoogte van 6m mag oorskry.

10.3.2 Minimum onderverdeling-oppervlakte

Geen grondeenheid gesoneer as Landbousone 3, mag:

- (i) kleiner as 2ha wees indien geen onderverdelingsgrootte op die soneringskaart gespesifiseer word nie, of
- (ii) kleiner as die minimum grootte wees nie, indien 'n minimum onderverdelingsgrootte vir 'n grondeenheid in hierdie sone deur die soneringskaart gespesifiseer word.

10.3.3 Terreinontwikkelingsplan

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan ten opsigte van 'n vergunningsgebruik, in terme van 12.6 tot bevrediging van die Raad vir oorweging en goedkeuring ingedien word.

HOOFSTUK 11: ALTERNATIEWE SONES

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees op grond in die alternatiewe sones behalwe waar die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) Hierdie hoofstuk handel oor drie sones, genoem *onbepaald*, *spesiaal* en *onderverdelingsgebied*. Die onbepaalde sone stel die Raad in staat om 'n besluit rakende 'n spesifieke grondgebruik en ontwikkelingsbestuurbepalings uit te stel totdat die omstandighede wat die grondeenheid affekteer, noukeurig ondersoek is, of totdat die eienaar van die grond 'n aansoek vir hersonering rig of 'n soneringsbepaling deur die Raad gemaak word;
- (ii) Die *spesiale sone* voorsien die Raad van 'n meganisme waarvolgens spesiale of terreinspesifieke direkte, grondgebruikbepalings en ontwerpbeplanning vir 'n grondeenheid of gebied gevestig kan word. Die spesiale sone kan toegepas word deur die opneem van hierdie spesiale maatreëls in 'n bylae tot hierdie Regulasies, of in terme van 'n goedgekeurde terreinontwikkelingsplan;
- (iii) Met toepassing van die *spesiale sone*, moet die Raad die doelwitte van hierdie Regulasies en van enige tersaaklike geïntegreerde ontwikkelingsplan in gedagte hou. Die tegniek kan gebruik word om toepaslike voorstelle met betrekking tot plaaslike of terreinspesifieke vraagpunte te genereer, maar behoort verantwoordelik gebruik te word;
- (iv) Die *onderverdelingsgebied sone* voorsien die Raad van 'n meganisme waar spesiale of unieke faktore die gebruik van verskillende sonerings vir 'n spesifieke terrein regverdig sonder dat 'n nuwe sone in hierdie Regulasies geskep word.

Onbepaalde sone: (OS)

Kleurnotasie: Donkerbruin.

Doel

Die doel met hierdie sone is om die Raad in staat te stel om 'n besluit rakende 'n spesifieke grondgebruik en grondgebruikbepalings uit te stel totdat die omstandighede wat die grondeenheid raak, noukeurig ondersoek is, of totdat die eienaar van die grond 'n aansoek vir hersonering rig of 'n soneringsbepaling deur die Raad gedoen word.

11.1 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbepalings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruike:** geen.
- (b) **Vergunningsgebruike:** geen.

11.1.1 Grondgebruikbepalings

Geen nuwe ontwikkeling sal op enige grondgedeelte in hierdie sone toegelaat word nie, tensy die grond na 'n sone wat sulke nuwe ontwikkeling toelaat, hersoneer word, hetsy as 'n teikensone of die hele grondeenheid.

Spesiale sone: (SS)

Kleurnotasie: Wit met ligblou omboersel.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir omstandighede waar spesiale of unieke faktore die skep van 'n nuwe sone op die soneringskaart vir spesifieke grond regverdig, sonder dat dit die skep van 'n nuwe sone in hierdie Regulasies noodsaak. Daarby skep dié sonering 'n geleentheid om interaksie-georiënteerde beplanningstegnieke

waarvolgens 'n onderhandelde ooreenkoms tussen die Raad en die aansoeker in belang van volhoubare ontwikkeling moontlik is, in die ontwikkelingsproses in te bring. Dit maak voorsiening vir onvoorsiene of spesiale omstandighede waar dit nie moontlik of wenslik is om die gebruik of aktiwiteit in 'n bestaande gebruiksone te akkommodeer nie, en dit laat ruimte vir innoverende ontwerp, argitektoniese style, gebouforme en terrein-verhoudings. Aangesien dit 'n kern-doelwit van die Regulasies is om duidelikheid en konsekwentheid te verskaf, moet spesiale sones met omsigtigheid gebruik word.

11.2 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbeperkings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** spesiale gebruik.
- (b) **Vergunningsgebruike:** enige gebruik soos deur die Raad gespesifiseer, transmissietoring, dak-basisstasie.

11.2.1 Alternatiewe metodes van ontwikkelingsbestuur

Die Raad mag, ooreenkomstig sy diskresie, een van die volgende metodes van ontwikkelingsbestuur in hierdie sone aanwend:

- (a) Spesiale ontwikkelingsbestuurbepalings mag deur die Raad bepaal word en as 'n aparte spesiale sone beskryf word in 'n bylae tot hierdie Regulasies. Hierdie metode staan bekend as die *spesiale sone bylae*;
- (b) Die ontwikkelingsbestuurbepalings mag ook deur die Raad bepaal word deur middel van 'n terreinontwikkelingsplan. Hierdie metode staan bekend as die *spesiale sone terreinontwikkelingsplan*;
- (c) Die Raad mag beide die spesiale sone bylae metode en die spesiale sone terreinontwikkelingsplan metode kombineer;
- (d) Wanneer 'n grondeenheid as spesiaal gesoneer is, mag spesiale sone bylaes en spesiale sone terreinontwikkelingsplanne deur die Raad aangeneem of gewysig word in terme van 'n staande Raadsbesluit, en word die formele wysiging van hierdie Regulasies nie vereis nie.

Die spesiale sone bylae is geskik vir grond waar:

- (a) die ontwikkelingsbestuurbepalings duidelik bepaal kan word, maar die ontwikkelingsvoorstelle 'n mate van buigsamheid vereis, en
- (b) die grootte van die voorgestelde ontwikkeling, aantal grondeenhede of reeks van gebruike sodanig is dat die Raad hierdie metode as die mees geskikste vir die ontwikkeling, beskou.

Die spesiale sone terreinontwikkelingsplan is geskik vir persele waar:

- (a) die grondgebruikbepalings duidelik vasgestel kan word maar die ontwikkelingsvoorstelle buigsamheid vereis, en
- (b) die grootte van die voorgestelde ontwikkeling, aantal grondeenhede of reeks van gebruike sodanig is dat, na die Raad se mening, die voorgestelde ontwikkeling nie gereedelik onder 'n bestaande sonering gekategoriseer kan word nie, en spesiale sonering die mees geskikste opsie is.

11.2.2 Grondgebruikbepalings

Die volgende grondgebruikbepalings is van toepassing:

- (a) **Algemeen**
 - (i) Indien spesiale faktore die skep van spesiale grondgebruikbepalings vir grond regverdig, sonder dat die skep van 'n nuwe sone in hierdie Regulasies geregverdig is, mag sulke grond as spesiale sone gesoneer word;
 - (ii) Wanneer die hersonering van 'n grondeenheid na hierdie sone deur die Raad goedgekeur of aanbeveel word, moet die Raad grondgebruikbepalings in ooreenstemming met die prosedure soos in (b) en (c) hieronder uiteengesit, bepaal;
 - (iii) Enige hersonering na spesiale sone sal geag word 'n soneringskema wysiging te wees, behalwe as die voorgestelde voorskrifte van 'n spesifieke hersonering alreeds bestaan met betrekking tot 'n ander spesiale sone soos gereguleer deur hierdie regulasies wat reeds goedgekeur is.
- (b) **Spesiale sone bylaes**
 - (i) Indien die Raad die spesiale sone bylae metode van ontwikkelingsbestuur aanwend, moet die betrokke gebied op die soneringskaart geïdentifiseer word deur middel van 'n aparte nommer, en moet die grondgebruikbepalings vir daardie gebied as 'n aparte spesiale sone in 'n bylae tot hierdie Regulasies ingevoeg word;
 - (ii) Elke spesiale sone, waar die ontwikkelingsbestuurbepalings van dié van 'n ander spesiale sone verskil, moet van 'n aparte nommer voorsien word, en elke nommer met die gepaardgaande ontwikkelingsbestuurbepalings moet as 'n aparte spesiale sone in die bylae tot hierdie Regulasies, omskryf word;
 - (iii) 'n Lys van spesiale sone bylaes geskep in terme van hierdie Regulasies moet in Bylae A wat vir hierdie doel daargestel is, voorsien word.

- (c) **Spesiale sone terreinontwikkelingsplan**
- (i) Waar die Raad die terreinontwikkelingsplan metode van ontwikkelingsbestuur aanwend, sal die voorlê van 'n terreinontwikkelingsplan, in terme van 12.6, vereis word;
 - (ii) Die verwysingsnommer van 'n terreinontwikkelingsplan soos deur die Raad goedgekeur, moet in die register aangeteken word.

Onderverdelingsgebied sone: (OGS)

Kleurnotasie: Wit met rooi omboersel.

Doel

Die doel met hierdie sone is om voorsiening te maak vir omstandighede waar spesiale of unieke faktore die skep van 'n onderverdelingsgebied regverdig en waar interaksie-georiënteerde beplanningstegnieke, waarvolgens 'n onderhandelde ooreenkoms tussen die Raad en die aansoeker in belang van volhoubare ontwikkeling moontlik is, in die ontwikkelingsproses ingebring kan word. Dit laat ruimte vir innoverende ontwerp, argitektoniese style, gebou vorme en terreinverhoudings. Toekomstige onderverdeling en ontwikkelingsregte word toegestaan onderworpe aan voorwaardes wat 'n detail onderverdelingsaansoek insluit. Hierdie sone bevestig slegs die beginsel van onderverdeling en nie die detail wat bepaal word met die goedkeuring van 'n onderverdelingsaansoek.

11.3 Gebruik van grond

Die volgende gebruiksbeperkings is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Primêre gebruik:** alle sonerings soos in hierdie regulasies vervat.
- (b) **Vergunningsgebruik:** soos van toepassing op die onderskeie soneringskategorieë.

11.3.1 Alternatiewe metodes van ontwikkelingsbestuur

Die Raad mag, ooreenkomstig sy diskresie, een van die volgende metodes van ontwikkelingsbestuur in hierdie sone aanwend:

- (i) Spesiale ontwikkelingsbestuurbepalings mag deur die Raad bepaal word en as 'n aparte spesiale sone beskryf word in 'n bylae tot hierdie Regulasies. Hierdie metode staan bekend as die *spesiale sone bylae*;
- (ii) Die ontwikkelingsbestuurbepalings mag ook deur die Raad bepaal word deur middel van 'n terreinontwikkelingsplan. Hierdie metode staan bekend as die *spesiale sone terreinontwikkelingsplan*;
- (iii) Die sonering van die grondeenheid as 'n Onderverdelingsgebied sal die eienaar nie vrystel van die voldoening aan die voorskrifte van relevante beplanningswetgewing wat die onderverdeling van grond beheer;
- (iv) Die digtheidsvereistes en ander voorwaardes soos opgelê met die goedkeuring van die hersonering na Onderverdelingsgebied sal van toepassing wees;
- (v) Sulke voorwaardes mag insluit, maar is nie beperk daartoe nie, vereistes vir 'n ontwikkelingsraamwerk, omgewings bestuursplanne, verkeersimpak bepalings, landskapering meesterplanne, buurtplanne of terreinontwikkelingsplanne;
- (vi) Met die bekragtiging van die onderverdeling van grond wat as 'n Onderverdelingsgebied gesoneer is, sal die voorwaardes soos deur die Raad goedgekeur as deel van die onderverdelingsgoedkeuring geag word as 'n vervangingskema.

HOOFSTUK 12: Algemene bepalings soos op alle sones van toepassing

12.1 BOULYNE

12.1.1 Oorskryding van boulyne

Die volgende bykomende grondgebruikbepalings geld met betrekking tot oorskryding van boulyne:

- (a) Nieteenstaande die boulynregulasies soos in klausule 7 uiteengesit, mag die volgende strukture of gedeeltes van strukture binne die voorgeskrewe boulyne opgerig word:
 - (i) grensmure en grensheinings;
 - (ii) oop en onbedekte stoepe;
 - (iii) ingangstreëttjies, traplandings en ingangsportale;
 - (iv) dakoorhange wat nie meer as 0,75m van die muur van die gebou uitsteek nie;
 - (v) kroonlyste, skoorsteenborste, blombakke, waterpype, dreineringspype en kleiner versieringselemente wat nie meer as 500mm van die muur van die gebou uitsteek nie;
 - (vi) afskermingsmure wat nie 1,8m in hoogte bokant die natuurlike grondvlak oorskry nie, met dien verstande dat geen afskortingsmuur oor die straatboulyn, sonder goedkeuring van die Raad, opgerig mag word nie;
 - (vii) swembaddens, nie nader as 1m van enige grens nie;

- (viii) droogwerwe, met dien verstande dat geen droogwerf oor die straatboulyn, sonder goedkeuring van die Raad, opgerig mag word nie, en
 - (ix) 'n kelder, met dien verstande dat die kelderplafon nie bokant die afgewerkte grondvlak mag uitsteek nie.
- (b) Die Raad mag instem tot die oprigting van 'n buitegebou of addisionele/ tweede wooneenheid wat binne die sy- of agtergrensboulyn oorskry.
- (c) Wanneer 'n buitegebou, addisionele/ tweede wooneenheid of gebou binne 'n sy- of agtergrensboulyn toegelaat word, sal die volgende voorwaardes van toepassing wees:
- (i) geen gebou mag 'n hoogte van 1 verdieping oorskry nie;
 - (ii) geen deur of venster mag in enige muur wat nader as 1m aan die betrokke sy- of agtergrensboulyn is, toegelaat word nie en strukture moet aan die veiligheidsafstand soos in die Nasionale Bouregulasies bepaal, voldoen;
 - (iii) 'n toegangsweg, ander dan deur 'n gebou en ten minste 1m wyd, moet van 'n openbare straat na elke vakante gedeelte van die betrokke grondeenheid, ander dan 'n binnehof, voorsien word, en
 - (iv) geen afloop van reënwater van die dak mag op enige aanliggende grondeenheid gestort word nie.
- (d) In omstandighede waar daar 'n nul sy- of agtergrensboulyn geld, sal die volgende bepalings van toepassing wees:
- (i) geen deur of venster mag in enige muur wat nader as 1m aan die betrokke sy- of agtergrensboulyn, opgerig is, toegelaat word nie en strukture moet aan die veiligheidsafstand soos deur die Nasionale Bouregulasies bepaal, voldoen, en
 - (ii) geen afloop van reënwater van die dak mag direk op enige aanliggende grondeenheid gestort word nie.
- (e) Die Raad mag instem tot die verslapping van die straatboulyn onder die volgende omstandighede:
- (i) in die geval van 'n motorhuis of afdak onderworpe aan 13.1.2;
 - (ii) indien, volgens die mening van die Raad, die argitektoniese effek van die boulynverslapping die voorkoms van 'n openbare straat sal verbeter, of
 - (iii) indien, na die mening van die Raad, daar ander spesiale omstandighede is, soos die topografie van die terrei

12.1.2 Motorhuise en motorafdakke binne boulyne

Die volgende bykomende grondgebruikbepalings geld met betrekking tot motorhuise en motorafdakke binne boulyne:

- (a) Die Raad mag instem tot die oprigting van 'n motorhuis in die straatboulyn indien, volgens die mening van die Raad, die motorhuis nie redelikerwys op die voorgeskrewe afstand, as gevolg van die helling van die grondeenheid, of vir ander redes, geplaas kan word nie, met dien verstande dat die hoogte van sodanige motorhuis nie 'n hoogte van 4m, van die afgewerkte vloervlak tot die punt van die dak, sal oorskry nie;
- (b) 'n Motorafdak mag op die erfrens opgerig word, met dien verstande dat:
- (i) die wydte van sodanige motorafdak, gemeet van rand tot rand van die dak en geut en parallel tot die erfrens, nie 6,5m mag oorskry nie;
 - (ii) die dak van die motorafdak deur yster- of houtstutte of steen-, konkreet of sementpilare ondersteun word;
 - (iii) die motorafdak nie op enige kant toegemaak mag word nie, behalwe met:
 - 'n grensmuur of grensheining;
 - 'n muur wat 'n buitemuur van 'n gebou uitmaak, of
 - 'n ander muur of heining wat nie 1,25m in hoogte oorskry nie;
 - (iv) die hoogte van sodanige motorafdak van die vloer tot die hoogste punt van die afdak se dak, nie 3m sal oorskry nie, en
 - (v) die rande van die dakplate netjies afgerond moet word met fassiebord wat nie minder as 150mm in diepte is nie.

12.1.3 Terugsetlyne

Die gedeeltes van 'n grondeenheid wat binne die terugsetgebied val, moet uitgesluit word vir die doeleindes van bepaling van dekking en die maksimum vloerruimte op die grondeenheid.

12.2 BUITENSHUISE STOOR EN MOBIELE WONINGS

12.2.1 Buitenshuise stoor en plasing van voertuie

Die volgende grondgebruikbepalings is in alle sones van toepassing met betrekking tot buitenshuise stoor en plasing van voertuie in die residensiële sones:

- (a) Motorvoertuie wat deur die okkupeerders van 'n wooneenheid besit word en vir besigheidsaktiwiteite wat weg van die wooneenheid beoefen word, gebruik word, mag op die betrokke grondeenheid geparkeer word, met dien verstande dat:

- (i) nie meer as een besigheidsvoertuig per wooneenheid op daardie grondeenheid geparkeer mag word nie, en
- (ii) die bruto gewig van enige sodanige besigheidsvoertuig nie 10 000 kg sal oorskry nie;
- (b) 'n Ontspanningsvoertuig soos 'n karavaan, mag nie vir meer as 60 dae in 'n 12-maande periode vir bewoning deur die okkupeerder of gaste, wat die okkupeerder van die grondeenheid besoek, gebruik word nie;
- (c) Geen gebied sigbaar vanaf 'n openbare straat mag vir die buitenshuise stoor van onpadwaardige voertuie, gebruik word nie;
- (d) Geen gebied sigbaar vanaf 'n openbare straat mag vir die buitenshuise stoor van boumateriaal, toerusting of soortgelyke items gebruik word nie, behalwe:
 - (i) wanneer dit tydelik gestoor vir die doeleindes van konstruksie in ooreenstemming met 'n goedgekeurde bouplan, of
 - (ii) waar dit in verband staan met 'n werf- of garage-verkoping met 'n tydsduur van nie meer as twee opeenvolgende dae nie.

12.2.2 Mobiele wonings

Die volgende grondgebruikbepalings sal van toepassing wees ten opsigte van mobiele wonings:

- (a) Mobiele wonings wat in 'n park vir mobiele wonings geplaas word, is onderworpe aan enige munisipale verordening insake mobiele wonings;
- (b) Die Raad mag kategorieë van mobiele wonings wat op 'n grondeenheid gesoneer vir gemeenskapdoeleindes, geplaas mag word, spesifiseer;
- (c) Mobiele wonings wat aan die spesifikasies, soos deur die Raad goedgekeur in terme van (b) hierbo, voldoen, sal onderworpe wees aan die volgende vereistes:
 - (i) die mobiele woning moet op 'n fondasieplatform geplaas en geanker word, tot bevrediging van die Raad;
 - (ii) soliede omranding van materiaal in 'n kleur wat die mobiele woning komplementeer, moet reg rondom, van die onderkant van die mobiele woning tot die grondvlak, aangebring word;
 - (iii) die dak en buitese van die mobiele woning moet van 'n nie-reflekerende materiaal wees, en
 - (iv) enige strukturele byvoegings moet van materiale wees wat, na die mening van die Raad, met die mobiele woning versoenbaar is.

12.3 TEKENS EN BUITENSHUISE ADVERTENSIES

Algemene beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees met betrekking tot tekens en buitenshuise advertering, tensy die beleid en beginsels vervang word of teenstrydig is met verordeninge of beleid wat in dié verband deur die Raad aanvaar is:

- (i) Die omgewingsimpak van buitenshuise advertering kan beheer en bestuur word om die visuele kwaliteit van die landskap en dorpskap te bewaar, en vir padveiligheidsoorwegings;
- (ii) Die visuele impak van buitenshuise advertering verskil na gelang van die tipe omgewing en die tipe advertering. Sommige gebiede is hoogs sensitief terwyl ander nie juis besonder sensitief is nie en buitenshuise advertering met beperkte negatiewe effekte kan akkommodeer;
- (iii) In die algemeen is natuurlike en landelike gebiede hoogs sensitief vir negatiewe visuele impakte van buitenshuise advertering. Stedelike gebiede, wat hoofsaaklik uit die beboude omgewing bestaan, mag gebiede van hoë sensitiwiteit, soos stedelike bewaringsgebiede en uitsigroetes, gebiede met 'n mate van sensitiwiteit, soos die meeste residensiële woonbuurte, en gebiede van minder sensitiwiteit, soos sakekerne en nywerheidsgebiede, insluit;
- (iv) Die Raad kan buitenshuise advertering, op 'n manier wat onderskei tussen omgewingskwaliteit en die sensitiwiteit van verskillende dele van die munisipale gebied, reguleer. Die algemene benadering behoort te wees om die mees sensitiewe gebiede die strengste te reguleer en minder sensitiewe gebiede minder streng. Die potensiaal vir buitenshuise advertering behoort bepaal te word deur die gebied van beheer te koppel met die landskapstipe en die tipe advertensieteken.

12.3.1 Doel

Die doel is om minimum bepalinge vir die regulering van groot advertensies en tekens, wat van enige openbare straat in natuurlike, landelike en stedelike gebiede, sigbaar is, daar te stel en sluit alle tipes van advertensieborde en toringstrukture, wat hoofsaaklik vir adverteringsdoeleindes bedoel is, in. Daarby word voorsiening vir die Raad gemaak om verskillende beheergebiede waar die graad van beheer deur die sensitiwiteit van die omgewing, bepaal word, in te stel.

12.3.2 Aansoek om 'n nuwe teken te vertoon of 'n bestaande teken te verander

Die volgende bepalinge sal van toepassing wees:

- (a) Nieteenstaande die bepalings van die Vervoerwet en die Wet op Adverteer langs en Toebou van Paaie, mag geen persoon 'n nuwe teken vertoon of 'n bestaande teken verander, wat van 'n openbare straat sigbaar is en wat gelyk is aan of groter is as 4,5m² in oppervlakte, sonder die vooraf skriftelike goedkeuring van die Raad nie;
- (b) Met die toestaan van sy goedkeuring mag die Raad voorwaardes oplê wat verband hou met die volgende, maar nie daartoe beperk is nie:
- (i) die vorm, grootte en hoogte van die teken;
 - (ii) kleur en tekstuur van die teken;
 - (iii) die ligging en oriëntasie van die teken in verhouding tot die pad;
 - (iv) beligting en animasie van die teken;
 - (v) padveiligheidsoorwegings;
 - (vi) die ontwerp en konstruksie van die teken, en
 - (vii) algemene instandhouding van die teken;
- (c) Die Raad mag versoek dat 'n omgewingsimpakanalise (soos voorgeskryf deur die NEMA wetgewing) deur die aansoeker uitgevoer word en moet so 'n impakanalise vereis met betrekking tot 'n aansoek om 'n groot advertensiebord of enige teken met 'n oppervlakte groter as 36m², te vertoon, wat die volgende kan insluit, maar nie daartoe beperk is nie:
- (i) 'n visuele impakanalise, en
 - (ii) 'n verkeersveiligheidsanalise;
- (d) Met die toestaan van sy goedkeuring mag die Raad die tydperk vir vertoon van die teken, beperk tot nie langer nie as 5 jaar, waarna 'n nuwe aansoek ingedien moet word.

12.3.3 Verklaring van gebiede van beheer

Die Raad mag die gebiede van beheer van tekens en buitenshuise advertering, verklaar en behoort gelei te word deur die beginsels en riglyne vervat in die Suid-Afrikaanse Handboek vir Buitenshuise Adverteringsbeheer met betrekking tot die afbakening en bestuur van sulke gebiede.

- (a) **Gebiede van maksimum beheer**
- (i) In gebiede van maksimum beheer moet die Raad alle buitenshuise advertering streng beheer sodat sodanige advertering nie inbreuk maak op, oorheersend is oor of op enige manier afbreuk doen aan die karakter of kwaliteit van die omgewing nie;
 - (ii) Die Raad mag die tipe tekens aandui wat toegelaat word, wat uitgesluit word of wat verdere goedkeuring in gebiede van maksimum beheer vereis;
 - (iii) Alle natuur- en landelike areas sal beskou word as gebiede van maksimum beheer te wees;
 - (iv) Die volgende stedelike gebiede word beskou om gebiede van maksimum beheer te wees:
 - openbare oopruimtes;
 - stedelike bewaringsgebiede;
 - uitsigroetes en uitsigte vanaf belangrike uitkykpunte, en
 - gebiede van historiese of argitektoniese belang,
 met dien verstande dat die verantwoordelike padowerheid, ná 'n impakanalise, gebiede langs hoofpaaie mag identifiseer waar 'n verslapping toegelaat mag word, in welke geval hierdie gebiede aangedui behoort te word as gebiede van gedeeltelike beheer.
- (b) **Gebiede van gedeeltelike beheer**
- (i) In gebiede van gedeeltelike beheer sal die Raad advertensietekens reguleer om integrasie tussen advertensietekens en omliggende grondgebruike te bewerkstellig, terwyl erkenning verleen word vir groter vryheid met betrekking tot die grootte, getal en posisie van sulke tekens;
 - (ii) Die Raad mag die tipe tekens aandui wat toegelaat word, uitgesluit word of verdere goedkeuring in gebiede van gedeeltelike beheer vereis;
 - (iii) Die volgende gebiede word geag gebiede van gedeeltelike beheer te wees:
 - hoëdigtheid gemengde-gebruik gebiede, insluitend hoëdigtheid residensiële gebiede;
 - mediumdigtheid residensiële gebiede in oorgang tot kantoor- en kommersiële gebuie;
 - plaaslike woonbuurtsentrums, voorstedelike winkelsentrums en kantoorparke;
 - lintontwikkeling langs hoofstrate;
 - opvoedkundige inrigtings, sportvelde en gekommersialiseerde pleine, en
 - owerheidsgebruike en gemeenskapsgeriewe.
- (c) **Gebiede van minimum beheer**
- (i) In gebiede van minimum beheer sal die Raad advertensietekens op 'n wyse reguleer wat in die algemeen tekens sal toelaat behalwe vir hoë-impak advertensietekens;

- (ii) Die Raad mag voorwaardes, wat verband hou met hoë-impak advertensietekens, oplê, insluitend, sonder om daartoe beperk te wees, die vorm, grootte en hoogte van die teken, kleur en tekstuur, die ligging en oriëntasie van die teken in verhouding tot die pad, beligting en animasie, padveiligheidsoorwegings, die ontwerp en konstruksie van die teken en algemene onderhoud van die teken;
- (iii) Die volgende word as gebiede van minimum beheer geag:
 - sakekerne, kommersiële winkelsentrums en kantoorbuurte;
 - nywerheidsgebiede en nywerheidsparke, en
 - prominente openbare vervoernodusse soos spoorwegstasies, groot busstasies en taxi staanplekke, lughawens en hawens,
 met dien verstande dat gebiede van historiese, kulturele en argitektoniese waarde, uitgesluit sal word van gebiede van minimum beheer.

Gebiede van beheer moet op 'n plan aangedui word en die plan en die gepaardgaande verordening of beleidsdokument moet in die Bylaes tot hierdie Regulasies gelys word.

12.4 OPENBARE STEURNIS EN GERAAS

Niemand mag 'n openbare steurnis in die munisipale gebied veroorsaak nie.

Die munisipale bestuurder moet, indien tevrede is dat 'n openbare steurnis binne die munisipale gebied bestaan:

- (a) op die verantwoordelike persoon van sodanige steurnis; of
- (b) indien sodanige outeur nie gevind kan word nie, op die okkupeerder van die grondeenheid waarop die steurnis bestaan; of
- (c) indien daar geen sodanige outeur is nie of die outeur nie gevind kan word nie, op die eienaar van die betrokke grondeenheid,

'n bevel dien wat van die outeur, okkupeerder of eienaar, welke geval dit ook al mag wees, vereis om die oorsaak van sodanige steurnis tot bevrediging van die munisipale bestuurder, binne 'n redelike tyd soos in sodanige kennisgewing gespesifiseer, te verwyder.

Indien enige persoon op wie 'n bevel in terme van die voorafgaande subparagraaf gedien is, versuim om daaraan te voldoen, of indien die outeur van die betrokke steurnis en die eienaar en die okkupeerder van die grondeenheid waarop sodanige steurnis bestaan, nie bekend is nie of nie gevind kan word nie, mag die munisipale bestuurder sonder meer, alle maatreëls wat hy of sy nodig of wenslik ag vir die verwydering van sodanige steurnis, neem of laat neem, en sal enige uitgawe in daardie verband aangegaan deur die Raad, verhaalbaar wees:

- (a) van die outeur van sodanige steurnis, of
- (b) indien die outeur nie gevind kan word nie, van die okkupeerder van die grondeenheid waarop die steurnis bestaan het, of
- (c) indien daar geen sodanige okkupeerder is nie of sodanige okkupeerder nie gevind kan word nie, van die eienaar van die betrokke grondeenheid.

Die munisipale bestuurder mag versoek dat 'n geraasimpakmeting deur 'n toepaslik gekwalifiseerde persoon uitgevoer word en indien die resultate van sodanige impakmeting daarop dui dat die Geraasbeheer Regulasies, afgekondig onder NEMA, oortree word, sal die uitgawe aangegaan in verband daarmee, verhaalbaar wees soos hierbo aangedui.

Enige persoon wat versuim om aan 'n bevel wat op so 'n persoon in terme van hierdie paragraaf gedien is of aan enige voorwaarde deur die munisipale bestuurder opgelê in die uitvoering van sy of haar bevoegdheid of die nakoming van sy of haar pligte daaronder, te voldoen, sal skuldig wees aan 'n misdryf.

12.5 DIERE

Benewens die bepalinge van enige verordeninge of beleidsbesluite van die Raad met betrekking tot die aanhou van diere, insluitend pluimvee, wat mag bestaan, sal die volgende addisionele bepalinge in die residensiële sones van toepassing wees, en ingeval enige bepaling hierin vervat teenstrydig is met die bepalinge van voormelde verordeninge of beleidsbesluite, sal die bepalinge van sodanige verordeninge of besluite geld:

- (a) Geen diere mag vir sakedoeleindes op 'n grondeenheid in die residensiële sones aangehou word nie;
- (b) Perde en donkies mag met die vooraf-verkreë toestemming van die Raad, vir die persoonlike gebruik van die eienaar of bewoner van 'n eiendom en sy afhanklikes, aangehou word, met dien verstande dat:
 - (i) geen perde of donkies op 'n grondeenheid kleiner as 8000m² in omvang, aangehou mag word nie, tensy die Raad tevrede is dat spesiale faktore soos die beskikbaarheid van geskikte grond in die omgewing vir weiding en oefening, of armoede van die betrokke persoon, bestaan;
 - (ii) 'n aansoek vir 'n jaarlikse permit om perde of donkies aan te hou, deur die aansoeker ingedien moet word en deur die Raad goedgekeur of geweier mag word, en sodanige permit nie hernu sal word as die aansoeker aanleiding gegee het tot regverdigbare en substansiële klagtes van bure of inwoners wat in die gebied woon en wat in verband staan met die aanhou van perde of donkies, nie;
 - (iii) die aansoeker planne van stalle vir die vooraf-goedkeuring van die Raad moet indien en die stalle ooreenkomstig die vereistes van die Raad moet oprig, en

- (iv) stalle behoorlik in stand gehou moet word en mis tot bevrediging van die Raad hanteer moet word, sodanig dat dit nie enige openbare oorlas veroorsaak nie.
- (c) Pluimvee, hase en ander klein diertjies mag vir huishoudelike, nie-sakegebruik in residensiële gebiede aangehou word, onderworpe aan enige munisipale verordening wat in verband staan met die aanhou van pluimvee en ander diere;
- (d) Geen persoon mag op enige grondeenheid in die residensiële sones, sonder die goedkeuring van die Raad, beeste, skape, bokke, varke, voëls, inheemse soogdiere of wilde diere aanhou nie, niestandaarde of sodanige diere vir sake- of huishoudelike doeleindes aangehou word.

12.6 TERREINONTWIKKELINGSPLANNE

Die volgende bepaling sal ten opsigte van terreinontwikkelingsplanne van toepassing wees:

- (a) 'n Terreinontwikkelingsplan moet die inligting gespesifiseer in die definisie van "terreinontwikkelingsplan" bevat, tensy die Raad toestem om sekere vereistes te laat vaar;
- (b) Indien dit deur die Raad nodig geag word of deur 'n bevoegde provinsiale owerheid verlang word, moet die voorlê van 'n terreinontwikkelingsplan deur 'n verkeersimpakbepaling of 'n verkeersimpakstelling, of ander addisionele inligting wat nodig beskou word, vergesel word;
- (c) Die Raad mag 'n terreinontwikkelingsplan wat vir goedkeuring aan hom voorgelê is, goedkeur of wysigings daarvan vereis voordat dit goedgekeur word, of mag dit weier;
- (d) In omstandighede waar 'n terreinontwikkelingsplan in terme van hierdie Regulasies verlang word, sal geen aansoek vir die onderverdeling van grond, of vir bouplan-goedkeuring in terme van die Nasionale Bouwet, deur die Raad goedgekeur word nie, tensy 'n terreinontwikkelingsplan eers goedgekeur is;
- (e) Die grond moet in ooreenstemming met die terreinontwikkelingsplan, soos deur die Raad goedgekeur en tot bevrediging van die Raad, ontwikkel word;
- (f) Aansoek mag by die Raad gedoen word vir wysiging van 'n goedgekeurde terreinontwikkelingsplan;
- (g) Die Raad moet 'n aansoek om 'n terreinontwikkelingsplan goed te keur of 'n goedgekeurde terreinontwikkelingsplan, in ooreenstemming met sy beleid met betrekking tot deursigtigheid, publieke deelname en administrasie van sodanige aansoeke, prosesseer;
- (h) Wanneer 'n terreinontwikkelingsplan of wysiging van 'n terreinontwikkelingsplan goedgekeur word, mag die Raad voorwaardes van goedkeuring oplê.

12.7 VOORGESTELDE NUWE STRATE, STRAATVERBREIDING EN STRAAT-SLUITING

Die Raad mag op sy soneringskaart aandui:

- (a) nuwe openbare strate wat hy beoog om te maak;
- (b) openbare strate wat hy beoog om wyer te maak, en
- (c) openbare strate wat hy beoog om te sluit.

Sodanige aanduidings is bedoel vir die inligting van die publiek en om die Raad te help om die Raad se algemene beplannings- en ontwikkelingsbeginsels te verwezenlik. Die sonering van die grond ter sprake verander nie totdat die nuwe openbare straat, straatverbreding of straatsluiting, in terme van relevante wetgewing goedgekeur is nie en enige verdere wetlike prosedures wat met hersonering verband hou, nagekom is.

HOOFSTUK 13: Parkering, laai en infrastruktuur

Algemene beleidstelling

Die benadering wat gevolg is in terme van die Padtoegang Riglyne (PAWK), is dat van-die-straataf parkering verkies word om sodoende operasionele en veiligheidseffektiwiteit op ringpaaie te maksimaliseer. Daarby moet van-die-straataf parkering voorsien en op 'n wyse uitgelê word, wat maklike toegang moontlik maak en opdamming in die straatsisteem vermy. Erkenning word egter wel gegee daaraan dat straatparkering in baie gevalle wenslik is, hoewel dit padkapasiteit en padveiligheid verminder en 'n besondere risiko vir voetgangers, in besonder kinders, wat tussen geparkeerde voertuie te voorskyn kom, inhou.

13.1 PARKERING, LAAI EN TOEGANG

Die volgende parkeervereistes sal op alle sones, behalwe residensiële sone 4 (inkrementele behuising), van toepassing wees:

13.1.1 Van-die-straataf parkeervereistes

In gevalle waar parkeervereistes nie vir 'n bepaalde gebruik of in terme van 'n spesifieke voorwaarde opgelê deur die Raad, gestipuleer word nie, moet parkering in ooreenstemming met die aangehegte Tabel B "Van-die-straataf parkeervereistes", voorsien word. Die Raad mag van-die-straataf parkeervereistes vir grondgebruike wat nie in Tabel B gestipuleer is nie,

bepaal. Die kolom in Tabel B onder die opskrif “Normale Gebiede”, verwys na standaardvereistes wat op gebiede waar openbare vervoer nie spesifiek bevorder word nie, van toepassing is.

13.1.2 Alternatiewe parkeervereistes

As ‘n alternatief tot voldoening aan die van-die-straataf parkeervereistes waarna in 13.1.1 hierbo verwys word, mag die eienaar, met die goedkeuring van die Raad:

- (a) die voorgeskrewe gedeelte grond vir die benodigde parkeerfasiliteite op ‘n ander plek, deur die Raad goedgekeur, aanskaf mits die voorgeskrewe grond binne eenhonderd meter (100m) vanaf die naaste punt van sodanige grond is;
- (b) ‘n notariële akte teen sodanige grond registreer tot die effek dat die Raad en die publiek toegang daartoe sal hê vir die doel van parkering, en die eienaar daartoe verbind sal wees om sodanige grond tot bevrediging van die Raad gelyk te maak, af te werk en in stand te hou, en die registrasiekoste van die notariële akte sal deur die eienaar gedra word. Hierdie voorwaardes mag slegs gewysig word met spesiale goedkeuring deur Munisipaliteit Swartland. Of anders
- (c) as ‘n alternatief kan die eienaar met die toestemming van die raad ‘n kontantbedrag aan die raad betaal wat gelyk is aan die beraamde markwaarde per m² van die grond waarop die gebou opgerig is, vermenigvuldig met die oppervlakte in m² van die grond wat verskaf moet word, en in so ‘n geval is die raad self verantwoordelik daarvoor om die nodige grond vir sodanige parkeerdoeleindes aan te skaf wanneer en waar dit vir hom geleë is.

TABEL B: VAN-DIE-STRAATAF PARKERINGVEREISTES

GRONDGEBRUIK	NORMALE GEBIEDE
WOONHUIS	2 PLEKKE PER EENHEID
DUBBELE WOONEENHEID	2 PLEKKE PER EENHEID
GROEPENHEID	1.75 PLEKKE PER EENHEID 0.25 PLEKKE PER EENHEID VIR BESOEKERS
WOONSTELLE	1.25 PLEKKE PER EENHEID 0.25 PLEKKE PER EENHEID VIR BESOEKERS
ADDISIONELE EENHEID	1 ADDISIONELE PLEK
LOSIESHUIS, GASTEHUIS	3 PLEKKE PER 4 SLAAP-KAMERS
HOTEL	1 PLEK PER SLAAPKAMER PLUS 20 PLEKKE
TEHUIS VIR BEJAARDES	1 PLEK PER 2 SLAAPKAMERS
HOSPITAAL (ALGEMEEN & PRIVAAT)	1 PLEK PER BED
KLINIEK/ MEDIESE SPREEKKAMERS	4 PLEKKE PER SPREEKKAMER
BEGRAFNISONDERNEMING	1 PLEK PER 4 SITPLEKKE
ENKEL WINKEL	4 PLEKKE PER 100M ² BVG
WINKELSENTRUM	6 PLEKKE PER 100M ² BVG
KANTORE	4 PLEKKE PER 100M ² BVG
NYWERHEID	2 PLEKKE PER 100M ² BVG
NYWERHEIDSKORF	4 PLEKKE PER 100M ² BVG
DIENSSTASIE	4 PER HERSTELPLEK MINIMUM VAN 8 PLEKKE PLUS 4 PLEKKE PER 100M ² BVG
PLEKKE VAN SAMEKOMS / AANBIDDING / VERMAAK	1 PLEK PER 4 SITPLEKKE
SKOLE	1 PLEK PER KLASKAMER / KANTOOR PLUS 1 BUSPLEK PER 20 STUDENTE
PLEKKE VAN ONDERRIG (ANDER DAN SKOLE)	1 PLEK PER KLASKAMER / KANTOOR PLUS 1 PER 6 STUDENTE
RESTAURANT	1 PER 25M ² BVG
ONTSPANNING, SPORT	1 PLEK PER 8 SITPLEKKE
KONFERENSIE SENTRUMS	8 PLEKKE PER 10 SITPLEKKE

BVG BETEKEN BRUTO VERHUURBARE GEBIED

13.1.3 Addisionele parkeer- en terreintoegang vereistes

Die volgende addisionele parkeer- en terreintoegangvereistes sal op alle sones, behalwe residensiële sone 4, sakesone 3 en sakesone 4, van toepassing wees:

- (a) Voertuigtoegang- en uitgang sal beperk wees tot een gekombineerde in- en uitgang per terrein per openbare straat of pad aanliggend tot die terrein;
- (b) Nieteenstaande (a) hierbo, waar die totale lengte van enige straatgrens van 'n terrein 30m in lengte oorskry, mag een addisionele in- en uitgang toegelaat word, met dien verstande dat geen twee in- en uitgange of gekombineerde ingang en uitgang, nader as 15m aan mekaar is nie;
- (c) Geen voertuigtoegang- of uitgang mag 4m in wydte, waar dit die straatgrens kruis, oorskry nie en geen gekombineerde in- en uitgang mag 8m in wydte oorskry, waar dit die straatgrens kruis nie;
- (d) Indien die hoek by 'n straatkruising nie afgeskuins is nie, mag voertuig in- en uitgange nie nader as 10m van sodanige hoek wees nie;
- (e) Indien die hoek by 'n straatkruising wel afgeskuins is, mag voertuig in- en uitgange nie nader wees nie as 10m van sodanige hoek of 5m, gemeet van die punt waar die afskuinsing die straatgrens bereik, watter een ook al die groter afstand van die hoek is;
- (f) Parkeergebiede moet gebruik word vir die parkering van voertuie wat wettiglik daarop toegelaat word, en enige aktiwiteit wat 'n obstruksie veroorsaak vir voertuigverkeer, of vir voetgangers wat die sypaadjies gebruik, word verbied;
- (g) Parkeergebiede moet tot die bevrediging van die Raad gebou word;
- (h) Nieteenstaande voorwaardes (a) tot (g), mag die Raad meer beperkende vereistes oplê in verband met parkering en terreintoegang indien dit van 'n voetganger- of verkeersveiligheidsdooppunt, nodig geag word.

13.1.4 Parkeer-uitlegplan

'n Parkeer-uitlegplan:

- (a) moet aan die Raad voorgelê word vir alle parkeergebiede groter as 6 parkeerplekke of, indien deur die Raad versoek, vir 'n kleiner getal parkeerplekke;
- (b) moet die wyse van hoe dit bedoel word dat voertuie moet parkeer, en die wyse van toegang en uitgang en landskaperingsvoorstelle aandui; en
- (c) kan deur die Raad goed of afgekeur word, en die Raad mag voorwaardes van goedkeuring oplê.

13.1.5 Motorfietse en fietsruimtes

- (a) Die Raad mag vereis dat parkering vir motorfietse en fietse voorsien word;
- (b) Vir elke 4 motorfiets- of 6 fietsparkeerplekke wat voorsien word, mag 'n krediet van een parkeerplek toegestaan word met betrekking tot die parkeervereistes wat voorsien moet word, met dien verstande dat:
 - (i) die totale krediet nie 2,5% van die parkeerplekke benodig, sal oorskry nie;
 - (ii) die minimum afmetings vir 'n motorfietsruimte 2,2m in lengte en 1m in wydte sal wees;
 - (iii) die minimum afmetings vir 'n fietsruimte 2m in lengte en 0,6m in wydte, sal wees, en
 - (iv) toupale en rakke of ander apparate vir stoor en beskerming van fietse en motorfietse, tot bevrediging van die Raad geïnstalleer moet word.

13.1.6 Parkering vir fisies gestremdes

Parkering moet voorsien word om maklike en gerieflike toegang vir fisies gestremde persone tot dienste en geriewe wat normaalweg vir die publiek oop is, te verseker en dus sal die volgende vereistes in sodanige gevalle geld:

- (i) Die Raad mag vereis dat ten minste een parkeerplek per grondeenheid geskik is vir 'n fisies gestremde persoon om dit te gebruik;
- (ii) In enige parkeerfasiliteit vir gebruik deur die publiek, moet parkering vir fisies gestremde persone soos volg gereserveer word:

PARKERING TOEGANKLIK VIR FISIES GESTREMDES

TOTALE GETAL VAN PARKEERPLEKKE	VERLANGEDE GETAL VAN PARKEERPLEKKE TOEGANKLIK VIR DIE FISIES GESTREMDES
1-50	1
51-100	2
101-150	3
151-200	4
VIR ELKE ADDISIONELE 100 PLEKKE	1 ADDISIONELE PARKEERPLEK

- (iii) Parkeerplekke vir die fisies gestremde persone moet 'n minimum van 2,5m in wydte en 5,5m in lengte wees;
- (iv) Parkeerplekke vir fisies gestremde persone moet met 'n aanliggende toegangspaadjie, wat 'n minimum van 1,5m in wydte moet wees, voorsien word, en toegangspaadjies mag tussen twee aanliggende parkeerplekke vir fisies gestremde persone gedeel word;
- (v) Parkering vir fisies gestremde persone en toegangspaadjies moet op gelyke vlak wees;
- (vi) Parkeerplekke vir fisies gestremde persone moet so naby as moontlik aan toeganklike gebou- of terreiningange voorsien word en moet so geplaas word ten einde gerieflike toegang tot oorry-randstene te verseker;

- (vii) Elke parkeerplek gereserveer vir fisies gestremde persone, moet op die parkeeroppervlakte met die Internasionale Teken van Toeganklikheid gemerk word;
- (viii) Addisionele inligtingstekens wat die parkeerplekke as gereserveer vir die uitsluitlike gebruik deur fisies gestremde persone, aandui, mag deur die Raad vereis word, insluitend 'n teken wat bestuurders van voertuie bewus maak dat die ongemagtigde gebruik van so 'n parkeerplek, die wegsleep van die voertuig tot gevolg kan hê en wat inligting bevat met betrekking tot die terugkry van die voertuig;
- (ix) Waar 5 of minder parkeerplekke voorsien word, moet ten minste een parkeerplek voorsien word in die vorm dat dit 4m in wydte is en gemerk is om 'n parkeerplek van 2,5m met 'n toegangspaadjie van 1,5m te voorsien, maar die parkeerplek hoef nie eksklusief vir fisies gestremde persone alleenlik gereserveer te word nie;
- (x) Parkering vir fisies gestremdes, voorsien in terme van hierdie paragraaf, moet in berekening gebring word ten opsigte van van-die-straataf parkeervereistes.

13.1.7 Gekombineerde parkeervereistes

Die volgende bepalings vir gekombineerde parkering sal van toepassing wees:

- (a) Waar twee of meer grondgebruike 'n gemeenskaplike parkeergebied deel, kan die Raad die getal parkeerplekke wat vir die onderskeie gebuie vereis word, verminder, met dien verstande dat die Raad tevrede is dat die gebruik van die parkeergebied vir verskillende aktiwiteite, nie gelyktydig plaasvind nie;
- (b) Gemeenskaplike parkeerplekke mag nie agterna aan selektiewe gebuie, sonder die toestemming van die Raad, hertoegewys word nie.

13.1.8 Laai- en aflaai-fasiliteite

Die volgende bepalings vir laai- en aflaai-fasiliteite sal van toepassing wees:

- (a) Die Raad mag vir die doel van voorkoming van die obstruksie van verkeer op enige openbare straat aanliggend tot 'n grondeenheid, van die eienaar vereis om voorstelle, tot die bevrediging van die Raad, voor te lê vir die beskikbaarstelling van geskikte en voldoende ruimte op die grondeenheid vir enige laai, aflaai of brand-stofvulling van voertuie wat moontlik onder normale omstandighede mag plaasvind;
- (b) Geen eienaar of okkupeerder van 'n grondeenheid waarna in (a) hierbo verwys word, mag die laai, aflaai of hervulling van voertuie, anders dan in ooreenstemming met die voorstelle deur die Raad goedgekeur, onderneem of bewustelik toelaat nie.

13.2 VULLISVERWYDERING

Die Raad mag vir vullis/afvalverwyderingsdoeleindes van die eienaar of okkupeerder vereis om 'n vullisbewaarpark op die grondeenheid in te rig wat:

- (a) van gepaste grootte moet wees om die vullis en afval wat in een week op die grondeenheid gegeneer word, te akkommodeer;
- (b) langs 'n openbare straat of in die diskresie van die Raad, in 'n posisie wat aanvaarbare toegang vir 'n vullisverwyderingsvoertuig sal voorsien, geleë moet wees;
- (c) op 'n wyse ontwerp moet wees wat argitektonies versoenbaar met die omliggende strukture en afgeskerm van openbare sig, is, en
- (d) voldoen aan enige ander redelike voorwaarde wat die Raad mag oplê wat in verband staan met gesondheid, besoedelingsbeheer, veiligheid of estetika.

13.3 ANTENNA-STELSELS

Algemene beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels is in alle sones van toepassing, behalwe as hierdie beleid en beginsels deur 'n Raadsbeleid of verordening vervang word:

- (i) 'n Wye reeks van diensverskaffers is betrokke in die telekommunikasie- en selfoon-industrie, wat gelei het tot vermenigvuldiging en selfs duplikasie van maste en antennas. Nietemin, vorige staatsverwante diensverskaffers was tradisioneel nie onderworpe aan dieselfde goedkeuringsprosesse as die privaatsektor nie. Daar is 'n behoefte vir 'n eenvormige stel reëls wat op alle diensverskaffers van toepassing moet wees om sodoende negatiewe impakte te minimaliseer;
- (ii) Hoewel hierdie gebruik gereguleer moet word, is telekommunikasie-maste besig om deel te word van die stedelike en landelike landskap en behoort die regulering nie die lewering van 'n effektiewe telekommunikasiediens nadelig te raak nie;
- (iii) Die Raad moet poog om 'n balans te bewerkstellig tussen antenna-infrastruktuur en ekonomiese ontwikkeling aan die een kant, en die bewaring van visuele, toeriste-, omgewings- en erfeniskenmerke aan die ander kant;
- (iv) Die Raad moet verseker dat voorsorgmaatreëls met betrekking tot die gesondheid van die betrokke gemeenskap en sekuriteit van die basisstasie en antenna, soos voorgeskryf in die NEMA Rekord van Besluit, daargestel en nagekom word;

- (v) Maste is geneig om laer impak in gebiede met hoë visuele absorpsiepotensiaal, soos stedelike of nywerheidsgebiede, te hê as in gebiede met hoë visuele sensitiviteit en lae visuele-impak absorpsiepotensiaal soos residensiële, landelike en wildernisgebiede;
- (vi) Aandag word vereis, nie alleenlik vir die voorkoms van die maste self nie, maar ook vir die visuele impak van voorafvervaardigde houers en verwante meganiese dienste. Toegangspaaie, kraglyne, heinings en kennisgewingborde by basisstasies dra dikwels by tot die visuele impak;
- (vii) Alternatiewe perseelplasing behoort vroeg in die beplanningproses verken te word ten einde die impak van die antenna ondersteuningstruktuur, te minimaliseer, eerder as om op kamoeflering staat te maak om die impak te verminder;
- (viii) Die Raad moet die gemeenskaplike gebruik van sellulêre telekommunikasie infrastruktuur, waar enigsins moontlik, aanmoedig en fasiliteer ten einde duplisering te beperk, visuele impak te versag en effektiewe kontrole te fasiliteer.

Doel

Die doel met hierdie afdeling is om, in die afwesigheid van 'n verordening wat met sellulêre telekommunikasie infrastruktuur en ander private en kommersiële antenna-stelsels handel, die minimum-vereistes waaraan voldoen moet word, aan die Raad te voorsien.

13.3.1 Aansoek vir kommersiële antenna

- (a) Geen kommersiële antenna mag opgerig of gemodifiseer word, en die radiofrekwensie-uitstralings mag nie verander word, sonder die vooraf skriftelike goedkeuring van die Raad nie;
- (b) 'n Aansoek vir die Raad se goedkeuring om 'n kommersiële antenna op te rig, moet die volgende inligting insluit:
 - (i) 'n liggingsplan van die voorgestelde terrein, wat die grondgedeelte nommer, die straatadres, die huidige sonering van die terrein en die grondgebruik van die grond onder aansoek en omringende grond aandui;
 - (ii) inligting aangaande die voorgestelde tipe antenna, insluitend 'n plan met dimensies van die struktuur en verhouding tot die terreingrense, 'n voor- en syaansig van die struktuur volgens skaal, insluitend enige ander geboue of strukture op die terrein en voorgestelde beligting van die struktuur;
 - (iii) 'n terreinontwikkelingsplan, insluitend voorgestelde maatreëls ter versagting, en
 - (iv) indien deur die Raad vereis, 'n visuele impakbepaling van die voorstel, insluitend fotografiese materiaal waarvolgens die voorstel deeglik oorweeg kan word;
- (c) Die Raad mag die aansoeker versoek om inligting rakende tegniese-lewensvatbare alternatiewe terreine of strukture te verskaf en ten volle te motiveer hoekom versuim word, indien wel, om gesamentlike vestiging te voorsien op sulke terreine of strukture;
- (d) In geval van 'n aansoek deur 'n persoon wat nie die grondeienaar is nie, moet die aansoeker 'n ten volle gesertifiseerde volmag aan die Raad voorlê;
- (e) Die aansoeker moet voldoen aan die vereistes soos deur NEMA neergelê;
- (f) Die Raad mag 'n aansoek vir 'n tydperk wat nie 15 jaar oorskry nie, goedkeur en voorwaardes oplê, insluitend die volgende sonder om daartoe beperk te wees:
 - (i) visuele impak mitigasie;
 - (ii) redelike voorkomingsmaatreëls met betrekking tot die gesondheid van die tersaaklike gemeenskap, en
 - (iii) sekuriteit van die basisstasie en antenna.

13.3.2 Radiofrekwensie-uitsendings

Die volgende bepalings sal in belang van 'n gesonde omgewing van toepassing wees:

- (a) Alle sellulêre telekommunikasie infrastruktuur of kombinasie van sodanige infrastruktuur moet aan die IKNIBB publieke blootstelling standarde voldoen;
- (b) Geen sellulêre telekommunikasie infrastruktuur of kombinasie van sodanige infrastruktuur mag te enige tyd bedryf word met radiofrekwensie-uitstralingsvlakke wat die IKNIBB openbare blootstelling standarde, oorskry nie, en moet, waar tegniese en finansiële haalbaar, binne sodanige standaard bedryf word;
- (c) Indien aansoek gedoen word vir 'n gedeelte terrein, moet die totale geprojekteerde radiofrekwensie-uitstralingsvlakke vir die hele installasie, as deel van die aansoek, aan die Raad voorgelê word;
- (d) Die Raad mag vereis dat gereelde metings uitgevoer word om te verseker dat die bedryf van alle sellulêre telekommunikasie-infrastruktuur in sy regsgebied voldoen aan die IKNIBB openbare blootstelling standarde, vir rekening van die netwerk-/ diensverskaffers;
- (e) In geval sulke metings aantoon dat die IKNIBB openbare blootstelling standarde oorskry word, sal die goedkeuring van die Raad verval en mag die Raad versoek dat die sellulêre telekommunikasie-infrastruktuur, op koste van die netwerk-/ diensverskaffers, uit diens gestel word.

13.3.3 Antennas wat uit diens gestel is

Die volgende bepalings sal ten opsigte van maste wat uit diens gestel is, van toepassing wees:

- (a) Die eienaar of operateur van die antennastelsel moet alle infrastruktuur wat met die antennastelsel in verband staan binne een (1) jaar van uit diensstelling, verwyder;
- (b) Waar die terrein versteur is, moet die eienaar of operateur van die antennastelsel die terrein tot sy oorspronklike toestand of 'n toestand wat vir die Raad aanvaarbaar is, rehabiliteer;
- (c) Waar die eienaar of operateur in gebreke bly om aan (a) of (b) hierbo te voldoen, mag die Raad die antennastelsel en verwante infrastruktuur verwyder en die terrein op koste van die eienaar of operateur, rehabiliteer.

13.3.4 Satellietskottel-antennastelsels

Die volgende bepalings sal van toepassing wees met betrekking tot huishoudelike satellietskottel-antennastelsels:

- (a) Satellietskottel-antennastelsels wat op die grond gemonteer is, moet in 'n posisie wat die visuele impak op die aanliggende gebied minimaliseer, geplaas word;
- (b) Satellietskottel-antennastelsels wat aan die kant van 'n gebou gemonteer is, moet:
 - (i) so geplaas word dat dit nie van 'n openbare straat of die omliggende gebied sigbaar is nie, of
 - (ii) argitektonies afgeskerm word om sodoende die impak op die omliggende grondeenhede en van openbare strate af te minimaliseer;
- (c) Satellietskottel-antennastelsels wat op die dak van 'n gebou gemonteer is, moet:
 - (i) sover prakties moontlik van die rand van die gebou teruggeplaas word, of
 - (ii) argitektonies afgeskerm word om sodoende die impak op die omliggende grondeenhede en van openbare strate af te minimaliseer;
- (d) Die kleur van satellietskottel-antennastelsels moet 'n enkel, nie-glans kleur van room, amper-wit, beige, donkergroen, swart of grys wees.

HOOFSTUK 14: Onderverdeling, konsolidasie van grond, afwykings,

vergunnings

14.1 ONDERVERDELING VAN GROND

14.1.1 Onderverdelingsaansoeke

Die Raad mag 'n aansoek vir onderverdeling van grond toestaan of weier in terme van artikel 25(1) van die Ordonansie, onderworpe aan die voorwaardes betrokke by 'n onderverdelingsgebied, sowel as 'n aansoek vir die onderverdeling van grond waar daar geen verandering in sonering plaasvind nie.

Die Raad mag nie 'n nuwe onderverdeling toestaan, tensy die Raad tevrede is dat, vir elke grondeenheid wat geskep word, daar voldoende en afdwingbare voorsiening is vir:

- (a) toegang van 'n openbare straat af;
- (b) watervoorsiening indien benodig, en
- (c) riool-wegdoening indien benodig.

14.1.2 Minimum onderverdelingsgroottes

Die soneringskaart mag gebiede waar 'n minimum onderverdelingsgrootte vir 'n grondeenheid gespesifiseer word, aandui, in welke geval die netto-erfoppervlakte van 'n nuwe onderverdeling en enige restant nie minder as die minimum grootte wat gespesifiseer word, mag wees nie.

14.1.3 Onderverdeling wat gekoppelde wooneenhede toelaat

Ná die toestaan van 'n onderverdeling wat twee of meer aangrensende grondeenhede, wat gekoppelde wooneenhede wat onder aparte titel gehou word, toelaat, moet die eienaars:

- (a) enige sodanige gedeelte van 'n keermuur, dak, pyp, geut, bedrading of ander struktuur wat gemeenskaplik is tot die aangrensende grondeenhede of gekoppelde wooneenhede, in stand hou;
- (b) toegang tot sodanige grondeenhede of wooneenhede vir die doel van instandhouding, herstel, hernuwing of verandering aan enige muur, dak, pyp, geut, bedrading of enige ander struktuur, toelaat, en
- (c) geen veranderinge aan enige gedeelte van die geboue opgerig op sodanige grondeenheid, insluitende grensmure en -heininge, maak of dit sloop nie of die buite-kleurskema of materiale van sulke geboue, verander, sonder die skriftelike goedkeuring van die Raad nie.

14.1.4 Nutsdienste

Nadat 'n onderverdeling toegestaan is, moet die eienaar van enige grondeenheid, sonder enige vergoeding, toelaat dat:

- (a) hoof-gasgeleidings, elektrisiteit-, telefoon en televisiekabels, waterpype, vuilwaterriole, stormwaterpype, slote en kanale van enige ander grondeenheid of grondeenhede oor die betrokke grondeenheid geneem word, en
 - (b) installasies soos mini-substasies, meterkioske en dienspilare daarop geïnstalleer word,
- indien dit deur die Raad nodig geag word, op sodanige wyse en posisie soos wat van tyd tot tyd redelikerwys vereis mag word, en moet reg van toegang tot die grondeenheid op enige redelike tyd eweneens toegelaat word vir die doel van konstruksie, verwydering of inspeksie van enige werk wat met die voorafgaande in verband staan.

14.1.5 Stroombank stabiliteit

Nadat 'n onderverdeling toegestaan is, moet die eienaar van enige grondeenheid, sonder enige vergoeding:

- (a) sodanige materiaal ontvang of sodanige uitgrawings op die grondeenheid toelaat soos nodig mag wees om die gebruik van die volle wydte van die aanliggende straat moontlik te maak en die padwal van 'n veilige en behoorlike helling te voorsien wat vanweë verskille tussen die vlak van die straat, soos finaal gebou, en die vlak van die grondeenheid, noodsaaklik is, of
- (b) alternatiewelik verkies om steunmure tot genoeg van die Raad en binne 'n tydperk wat die Raad bepaal, te bou.

14.1.6 Onderverdeling wat nie bevestig is nie

Die Raad mag toelaat dat 'n gebou of struktuur opgerig word op 'n grondeenheid wat deel uitmaak van 'n onderverdeling wat nie bevestig is nie.

14.2 KONSOLIDASIE VAN GROND

14.2.1 Toepassing van grondgebruikbepalings op gekonsolideerde grondeenhede

Wanneer twee of meer individuele grondeenhede gekonsolideer word, moet die grense van die gekonsolideerde grondeenheid vir die doel van administrering van hierdie Regulasies, die nuwe kadastrale grense wees soos op 'n goedgekeurde landmetersdiagram aangetoon. Vorige boulyne, dekking en ander bepalinge wat voorheen op individuele grondeenhede van toepassing was, sal nie oor daardie vorige grondeenhede van krag bly nie, maar sal vir die gekonsolideerde grondeenheid, in ooreenstemming met hierdie Regulasies, geld.

Waar twee of meer individuele grondeenhede gekombineer word om 'n gekonsolideerde grondeenheid te vorm en die Raad 'n voor-aansoek navraag of bouplan-aansoek ontvang, wat volgens die Raad se mening:

- (i) die karakter van die gebied aansienlik sal verander met negatiewe gevolge as 'n regstreekse gevolg van die grootte van die gekonsolideerde grondeenheid, en
- (ii) 'n groter beboude oppervlaktegebied, groter massa van strukture, of vermindering van ruimte tussen die beboude dele tot gevolg sal hê, wat nie voor konsolidasie moontlik sou wees nie as gevolg van die boulyn-, vloerruimte- of dekkingsbepalings wat voorheen op die individuele grondeenhede, in terme van hierdie Regulasies, van toepassing was,

mag die Raad, as die aansoek nie afgekeur word nie, addisionele grondgebruikbepalings oplê.

Die addisionele grondgebruikbepalings soos hierbo na verwys, mag:

- (i) in verband staan met die massa, spasiering en posisie van geboue op die gekonsolideerde grondeenheid, en
- (ii) meer beperkend wees as die ontwikkelingsbestuurbepalings wat normaalweg op die gekonsolideerde grondeenheid, in terme van hierdie Regulasies, van toepassing sou wees, maar
- (iii) nie meer beperkend as die ontwikkelingsbestuurbepalings wat vir die vorige individuele grondeenhede, voor konsolidasie, gegeld het nie, tensy die grond hersoneer word.

14.3 AFWYKINGS

Die Raad kan ingevolge artikels 15(1) en 15(5) van die Ordonnansie onderskeidelik 'n aansoek om 'n afwyking toestaan of weier of 'n verlengde tydperk vasstel waarna sodanige afwyking verval; met dien verstande dat, waar die Raad die aanwending van grond op 'n tydelike basis magtig, soos by artikel 15(1)(a)(ii) beoog, sodanige vergunning vir 'n tydperk van hoogstens 5 jaar toegestaan word, met die uitsondering van 'n afwyking waarvoor 'n permit ingevolge artikel 6B van Wet 88 van 1967 benodig word, in welke geval die vergunning toegestaan kan word vir die aantal jare wat verband hou met die verwagte lewensduur van die betrokke myn.

14.4 AANSOEK OM VERGUNNINGSGEBRUIK

Behoudens die bepalinge van regulasie 14.4.1 van hierdie Regulasies kan die Raad, waar aansoek by die Raad gedoen word om sy toestemming tot die oprigting of aanwending van 'n gebou in 'n sone waarin 'n gebou van die voorgestelde tipe alleenlik met die spesiale toestemming van die Raad opgerig en aangewend kan word, sy toestemming verleen of weier, en wanneer hy sy toestemming verleen, is hy geregtig om enige beperkende voorwaardes te stel wat hy goed dink in verband met die oprigting of aanwending van sodanige gebou.

Wanneer sodanige aansoek oorweeg word, moet rekening gehou word met die vraag of die gebruik waarvoor die gebou bedoel of ontwerp is, of die voorgestelde gebou, waarskynlik afbreuk aan die bevalligheid van die omgewing sal doen, insluitend afbreuk as gevolg van die uitlaat van rook, dampe, stof, geraas of reuke.

14.4.1 Adverteer van voorgenome aansoek om vergunningsgebruik

Iedereen wat van voorneme is om by die Raad aansoek te doen om sy toestemming tot die oprigting of aanwending van 'n gebou of tot die aanwending van grond, hetsy geheel en al of gedeeltelik, vir enige doeleindes waarvoor die spesiale toestemming van die Raad vereis word, moet, indien die Raad van mening is dat enige grondeienaar moontlik 'n belang by die aangeleentheid het, eers die betrokke aansoek adverteer.

Die Raad moet enige beswaar wat binne die tydperk in die advertensie vermeld, ontvang word, oorweeg en die aansoeker en die persone, indien daar is, van wie besware ontvang is, van sy beslissing in kennis stel.

Enige beslissing van die Raad wat ingevolge hierdie paragraaf gegee word, geskied by wyse van spesiale besluit van die Raad soos omskryf in die Munisipale Ordonnansie, 1974 (Ordonnansie 20 van 1974), of die Ordonnansie op Afdelingsrade, 1976 (Ordonnansie 18 van 1976).

14.4.2 Voorwaardes van toepassing op vergunningsgebruik

Vergunningsgebruik, soos gelys in kolom 3 van Tabel B, is onderworpe aan die volgende voorwaardes:

- (i) Enige vergunningsgebruik in 'n bepaalde sone wat 'n primêre gebruik is in enige ander sone, is onderworpe aan dieselfde voorwaardes van toepassing op die primêre gebruik in 'n ander sone, tensy Spesiale Gebruik beperkings ten opsigte daarvan geld;
- (ii) Enige vergunningsgebruik in 'n bepaalde sone wat nie 'n primêre gebruik is in enige ander sone nie, is onderworpe aan dieselfde voorwaardes as die primêre gebruik in die sone waarin dit 'n vergunningsgebruik is, tensy Spesiale Gebruik beperkings ten opsigte daarvan geld;
- (iii) Die Raad kan in beide bogenoemde gevalle ander voorwaardes voorskryf met betrekking tot enige spesifieke eiendom.

HOOFSTUK 15: Interpretasie en definisies

INTERPRETASIE

15.1 Reëls ter interpretasie

Die volgende reëls ter interpretasie sal van toepassing wees:

- (a) In hierdie Regulasies, die register, enige aantekening op die soneringskaart en in enige voorwaarde bepaal in terme van hierdie Regulasies, sal die woorde en uitdrukkings wat daarin gebruik word, die betekenis hê wat ooreenkomstig die definisies vervat in hoofstuk 6 daaraan geheg word, tensy 'n ander interpretasie duidelik uit die konteks blyk. Interpretasie van woorde nie gedefinieer in Hoofstuk 6 sal die betekenis hê soos aan hulle toegewys in die "New Shorter Oxford English Dictionary" gepubliseer deur die Oxford University Press, via verwysing na die Engelse weergawe van hierdie Regulasies, behalwe waar 'n ander interpretasie duidelik is vanuit die konteks;
- (b) Opskrifte vervat in hierdie Regulasies moet alleenlik vir verwysingsdoeleindes gebruik word en moet nie uitgelê word as sou dit die betekenis of bedoeling van enige bepaling van die soneringskema, oorheers, beperk of wysig nie;
- (c) Die manlike vorm sluit die vroulike en geslaglose in en omgekeerd, en die enkelvoud sluit die meervoud in, tensy die konteks anders aandui;
- (d) Waar ook al na 'n wet, ordonnansie of verordening of na regulasies verwys word, is sodanige verwysing van toepassing op vervangings, wysigings en toevoegings van daardie wet, ordonnansie of verordening of daardie regulasies;
- (e) Waar ook al na die gebruik van 'n gebou verwys word, geld die verwysing ook ten opsigte van die oprigting van 'n gebou, die gebruik van 'n gedeelte van 'n gebou en die gebruik van 'n grondeenheid, hetsy daar 'n gebou op die grondeenheid opgerig is al dan nie;
- (f) Daar dien op gelet te word dat die terme "moet", "sal" en "mag nie" gebiedend is, en die term "mag", wanneer dit positief gebruik word, nie gebiedend nie, tensy die konteks duidelik anders aandui;
- (g) Die Raad se interpretasie van die teks sal geld, tensy die teendeel bewys word.

15.2 Metodes om afstand en vlakke te meet

Die volgende bepalinge geld ten opsigte van die metode om afstand en vlakke te meet:

- (a) Waar verwysing gemaak of geïmpliseer word, ten opsigte van afstand tussen grense of tussen 'n gebou en 'n grens, moet hierdie afstand op die volgende wyse gemeet word:
 - (i) die grens of grense en alle punte van die gebou moet op 'n horisontale vlak geprojekteer word en alle metings moet op sodanige vlak gemaak word, en
 - (ii) die afstand tussen 'n punt op die gebou en 'n grens moet in reghoeke tot die grens gemeet word;

- (b) Waar verwys word na 'n gedeelte van 'n grens "aan die oorkant" van 'n gebou, moet sodanige gedeelte gedefinieer word deur lyne, op 'n wyse soos in (a) hierbo van punte op sodanige gebou af, reghoekig tot sodanige grens, te trek;
- (c) Waar verwys word na 'n gradiëntlyn of na die vlak van die grond of van 'n dak, borswering, of iets anders, moet sodanige vlak in ooreenstemming met erkende geometriese beginsels bereken word. In enige geval waar die betrokke vlakke so onegalig is dat berekening in ooreenstemming met hierdie beginsels onprakties is of tot resultate aanleiding gee wat nie in ooreenstemming met die bedoeling van die soneringskema is nie, sal die vlak deur die Raad bepaal word.

15.3 Interpretasie van grense

Waar onsekerheid ten opsigte van grense van gebruiksones bestaan, sal die volgende reëls in die volgorde soos gelys, geld:

- (a) Grense wat aangetoon word om 'n openbare straat of pad te volg of naasteby te volg, moet geag word die kadastrale straatgrens te volg;
- (b) Grense wat aangetoon word om 'n grens van 'n grondeenheid te volg of naasteby te volg, moet geag word om sodanige grens te volg;
- (c) Grense wat aangetoon word om natuurlike eienskappe te volg of naasteby te volg, moet geïnterpreteer word as om sodanige eienskappe te volg;
- (d) In geval van verdere onsekerheid ten opsigte van die grense van 'n gebruiksone, moet die Raad 'n beslissing maak.

15.4 Interpretasie van kategorie van gebruik en sonering

Die Raad moet die kategorie van gebruik of sonering bepaal en sy besluit sal finaal wees, tensy die teendeel bewys word in gevalle, waar:

- (a) daar onsekerheid of 'n dispuut insake soneringskategorieë is;
- (b) daar konflik tussen die bepalings van 'n soneringskaart, hierdie Regulasies en die register, bestaan, of
- (c) daar onsekerheid oor 'n dispuut insake die sonering van grond is.

BYLAES

BYLAE A: SPESIFIEKE OORLEGSONES

1. Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal van toepassing wees op grond wat deur 'n oorlegsone geraak word tensy die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) 'n Reeks oorlegsones kan gebruik word om buigsaamheid te bevorder en geleentede vir ontwikkeling te skep in reaksie op spesiale omstandighede of plaaslike toestande. Sodra 'n oorlegsone vir 'n spesifieke gebied aanvaar is, sal dit addisioneel tot enige onderliggende sone wat in daardie gebied van toepassing is, geld. Wanneer 'n oorlegsone aanvaar is vir 'n bepaalde gebied, bied dit aan die Raad 'n meganisme waarvolgens direkte, grondgebruikbepalings en ontwerpbepalings vir grond daargestel kan word en wat bo en behalwe die bestaande sonering of sonerings op die grond van toepassing sal wees;
- (ii) Met die toepassing van die oorlegsones moet die Raad die doelwitte van hierdie Regulasies en van enige tersaaklike geïntegreerde ontwikkelingsplan in ag neem. Die tegnieke kan gebruik word om toepaslike reaksie met betrekking tot plaaslike of terreinspesifieke vraagpunte te verkry, maar behoort verantwoordelik gebruik te word;
- (iii) Voordat 'n oorlegsone op grond van toepassing gemaak word, moet die Raad 'n deursigtige proses volg, hetsy deur vooruitbeplanningsinisiatiewe, hersoneringsprosedures of besluite in terme van hierdie Regulasies. Dit behoort 'n proses van samewerking tussen die Raad, die gemeenskap en grondeienaars te behels.

2. Aanwys, vervanging of wysiging van Oorlegsones

- (i) Oorlegsones, wat voorsiening maak vir ontwikkelingsriglyne soos vervat in die Oorlegsones Bylaes, mag aangewys, vervang of gewysig word deur die hersoneringsprosedures soos deur beplanningswetgewing bepaal;
- (ii) Die Raad mag afwykings toestaan van die ontwikkelingsreëls of beperkings of voorwaardes van enige oorlegsone deur die afwykingsprosedures soos deur beplanningswetgewing bepaal, te volg;
- (iii) Die Raad mag 'n gebied as 'n oorlegsone aanwys en:
 - (a) moet sodanige gebied op die soneringskaart aandui;
 - (b) moet die aanwysing in 'n bylae aanteken, tesame met enige subsone-klassifikasie met 'n kruisverwysing na enige bestuursriglyne wat vir die aangewese gebied goedgekeur is;
 - (c) moet die ontwikkelingsbestuurbepalings vir elke oorlegsone gebied in 'n bylae tot hierdie Regulasies aanteken, en

- (d) mag toevoegings tot of weglatings uit aanwysings maak nadat die prosedure soos in Bylae A uiteengesit, gevolg is.

3. Identifisering en nommer van Oorlegsone

- (i) Die Raad sal 'n kenmerkende naam en nommer aan elke oorlegsone en subsone toeken wanneer so 'n oorlegsone of subsone aangewys word;
- (ii) Die Raad sal die gebied van 'n oorlegsone op die soneringskaart aandui, en;
- a) sal die bestaan van 'n oorlegsone in die bylae tot hierdie regulasie aantekene met verwysing na waar enige detail bepalinge van die oorlegsone gevind mag word;
- b) mag enige detail bepalinge van die oorlegsone as 'n bylae tot hierdie regulasie insluit;
- c) mag die detail bepalinge van die oorlegsone in 'n aparte dokument aantekene met kruisverwysing na daardie dokument in die betrokke bylae.

4. Status van Oorlegsone

- (i) 'n Oorlegsone verander nie die onderleggende sonering van eiendomme waarmee dit verband hou nie, maar mag die ontwikkelingsreëls wat na genoemde eiendomme verwys, wysig;
- (ii) Die ontwikkelingsreëls van 'n oorlegsone mag meer beperkend of meer vergunnend wees as die ontwikkelingsreëls van toepassing op die onderliggende sonering van die grond betrokke soos aangeteken in hierdie regulasie;
- (iii) Indien die bepalinge van 'n oorlegsone verskil van, of in stryd is met die bepalinge van 'n basisone, sal die meer beperkende bepalinge geld, tensy anders vermeld in die betrokke oorlegsone;
- (iv) Die bepalinge van 'n oorlegsone doen op geen manier afbreuk aan enige verantwoordelikheid in terme van nasionale of provinsiale wetgewing nie;
- (v) Die bepalinge van meer as een oorlegsone mag van toepassing wees op 'n grondeenheid of area.

Bylae A. 1:	Erfenisgebied Oorlegsone (EgOS)
--------------------	--

Doel:

Die doel met die erfenisgebied-oorlegsone is om ontwikkeling te rig ten einde die beskerming en uitbouing van die karakter van 'n gebied wat oor 'n unieke historiese, erfenis-, kulturele of argitektoniese waarde beskik, te bewerkstellig. Verder skep hierdie sone die meganisme waarvolgens erfenisgebiede in ooreenstemming met die vereistes van artikel 37(1) van die Erfenis-hulpbronne Wet beskerm kan word.

1. Oorlegsone:

Die bepalinge van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepalinge wat op die onderliggende sone van die grond van toepassing is.

1.1 Grondgebruikbepalinge

Die volgende grondgebruikbepalinge is op grond in hierdie sone van toepassing:

- (a) **Goedkeuring van die Raad**
Die vooraf skriftelike goedkeuring van die Raad word vereis vir enige een of meer van die volgende aktiwiteite binne hierdie oorlegsone:
- (i) die sloop van 'n gebou of struktuur of gedeelte daarvan, behalwe 'n binnemuur of afskerming;
- (ii) die oprig of veranderinge van 'n gebou of struktuur, behalwe 'n binnemuur of afskerming;
- (iii) die oprig van 'n teken, of
- (iv) die verwydering van 'n volgroeide boom of 'n volgroeide heining wat bewaringswaardig is.
- (b) **Faktore wat die Raad moet oorweeg alvorens goedkeuring gegee word**
- (i) Die Raad moet goedkeuring in terme van 1.1 hierbo weier indien die Raad van oordeel is dat die voorgestelde aksie potensieel nadelig vir die historiese of argitektoniese karakter van 'n historiese bewaringsgebied kan wees;
- (ii) Voordat die Raad sy goedkeuring verleen, moet die Raad die beginsels soos vervat in Bylae A asook die algemene beplannings- en ontwikkelingsbeginsels waarna verwys word, in ag neem.

1.2 Kriteria vir identifisering van 'n erfenisgebied

Die volgende kriteria sal vir die identifisering van 'n erfenisgebied van toepassing wees:

- (a) die geskiedenis van vestiging in die gebied;
- (b) die bewaringswaardigheid, argitektoniese uitmuntendheid, kulturele waarde, geskiedenis en ouderdom van geboue, stedelike ruimtes of strukture in die gebied, en

- (c) die estetiese waarde van die landskap, straattoneel of stadstoneel van die gebied.

1.3 Gradering van geboue, strukture of ruimtes

Binne 'n bewaringsgebied mag die Raad 'n struktuur of ruimte volgens die relatiewe bewaringswaardigheid daarvan, in terme van die volgende kriteria, gradeer:

- (a) Graad 1 sal geag word sulke buitengewone kwaliteite te wees dat dit van spesiale nasionale betekenis is en wat verklaarde nasionale monumente is of oor die potensiaal beskik om tot 'n nasionale erfenis-hulpbron verklaar te word, of wat die Raad beskou as:
- van groot argitektoniese, historiese of kulturele betekenis, of
 - skaars of uitstaande voorbeelde van hul tydperk in die geskiedenis;
- (b) Graad 2 sal geag word spesiale kwaliteite te hê wat dit betekenisvol in die provinsie of streek maak, of wat die Raad ag om 'n goeie graad van bewaringswaardigheid te hê:
- weens goeie argitektoniese, historiese of kulturele betekenis;
 - omdat dit landmerke is vir historiese of estetiese redes, of
 - omdat dit goeie voorbeelde van hul tydperk in die geskiedenis is;
- (c) Graad 3 sal ander erfenis-hulpbronne insluit, wat na die mening van die Raad bewaringswaardig is en wat aan die beoordelingskriteria soos in artikel 3(3) van die Erfenis-hulpbronne Wet, uiteengesit, voldoen of wat volgens die mening van die Raad 'n grootliks-kontekstuele waarde het en:
- in 'n mate van argitektoniese, historiese of kulturele betekenis is, en
 - 'n bydrae lewer tot die karakter van die gebied.

1.4 Beginsels vir die beheer en bestuur van ontwikkeling

Die Raad se besluite rakende grondgebruik of ontwikkeling in hierdie sone moet die volgende beginsels vir die beheer en bestuur van ontwikkeling, in ag neem:

- (a) die behoud en restourasie van Graad 1 geboue moet hoë prioriteit geniet;
- (b) die behoud, restourasie en aanpasbare heraanwending van Graad 2 geboue moet aangemoedig word;
- (c) die instandhouding van die bestaande gebouvorm of raamwerk van Graad 3 geboue moet aangemoedig word;
- (d) nuwe geboue en bestaande geboue behoort die karakter van die erfenisgebied na te streef sonder dat die vorm, afmetings of materiale van die voorgestelde gebou noodwendig beperk word, en
- (e) die Raad moet, wanneer die ontwikkelingsbestuurbepalings vir hierdie sone toegepas word, daarna streef om nie die redelike ontwikkelingspotensiaal van 'n grondeenheid wat in terme van die onderliggende sone toelaatbaar is, te verminder nie, maar moet steeds ag slaan op die doel van hierdie sone.

1.5 Bewarings- en ontwerpriglyne

Die Raad mag spesifieke riglyne vir bewaring, ontwerp en ontwikkeling binne 'n erfenisgebied opstel en moet sulke riglyne in ag neem voordat toestemming in terme van Bylae A toegestaan word. Verskillende gebiede mag aan verskillende bewarings- en ontwerpriglyne onderworpe wees, wat die volgende mag insluit, maar nie beperk is daartoe nie:

- (a) argiteksvorm en spesifikasies;
- (b) stedelike ontwerp;
- (c) uitsigte, en
- (d) straataansig.

Bylae A. 2: Omgewingsbewaring Oorlegsone (OmOS)

Doel

Die doel met hierdie sone is om die unieke natuurlike en omgewingskarakteristieke van 'n gebied te beskerm, om 'n sensitiewe vorm van ontwikkeling aan te moedig tot voordeel van die plaaslike en algemene bevolking, insluitend toeriste, en om volhoubare ontwikkeling te bevorder.

2. Algemeen

(a) Oorlegsone

- (i) Die bepalings van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepalings wat op die onderliggende sone van die betrokke grond, van toepassing is;
- (ii) Die bepalings van hierdie sone is algemeen van aard en mag met 'n mate van buigsaamheid deur die Raad beoordeel word in sy toepassing daarvan op spesifieke terreine, met dien verstande dat die doel van hierdie sone in ag geneem sal word.

(b) **Aanspreeklikheid**

Enige persoon wat ontwikkeling in hierdie sone onderneem, doen dit op eie risiko en die Raad aanvaar geen aanspreeklikheid ten opsigte van vloedskade, erosieskade, grondverskuiwingskade of enige ander skade wat op 'n grondeenheid mag voorkom nie.

(c) **Toepassing van hierdie regulasie**

- (i) Die Raad mag, volgens sy diskresie, een van die volgende metodes van ontwikkelingsbestuur in 'n omgewingsbewaring oorlegsone implimenteer: Die Raad mag dit doen in terme van 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan, of in terme van die bepalings soos in hierdie Regulasies vir 'n spesifieke subsone, gespesifiseer;
- (ii) Die bepalings van 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan sal as die oorlegsone-bepalings, in gebiede waar die Raad besluit het om sulke bepalings vir die doel van ontwikkelingsbestuur te implimenteer, van toepassing wees;
- (iii) In 'n gebied waar daar geen goedgekeurde omgewingsbestuursplan is nie, of waar sulke planne geen bepalings vir ontwikkelingsbestuur bevat nie, mag die Raad die spesifieke bepalings aangedui in hierdie oorlegsone, wat met die omgewing of subsone van die betrokke gebied verband hou, toepas, insluitend die volgende sonder om daartoe beperk te wees:
 - 'n heuwelgebied;
 - 'n rivier, vleiland of vloedgebied;
 - 'n kuslyn;
 - 'n brandbestuursgebied, of
 - 'n ander spesiale omgewingsgebied.

(d) **Terreinontwikkelingsplan**

Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan, tot sy bevrediging, in terme van 12.6, voorgelê word vir alle ontwikkeling in die omgewingsbewaring oorlegsone.

2.1 Bepalings ten opsigte van heuwelagtige terreine

In die afwesigheid van 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan mag die Raad die volgende bepalings op grond wat in 'n heuwelagtige of bergagtige gebied geleë is, toepas:

(a) **Gelykmaking en grondwerke**

- (i) Geen ontwikkeling sal op enige grondeenheid met 'n helling steiler as 1:4 oorweeg word nie;
- (ii) Gelykmaking van enige grondeenheid moet aan die volgende beginsels voldoen, gebaseer op die natuurlike helling van die grond, tensy die Raad sy vooraf skriftelike goedkeuring om van hierdie beginsels af te wyk, verleen het:
 - Op 'n helling van minder as 1 tot 5, moet enige gelykmaking die natuurlike karakter van die landvorm reflekteer, en met tegnieke soos doelgemaakte fundamente, meervlak-ontwerpe en opstapeling van bouvorm kan dit verwag word dat die nodigheid vir groot platvorms sal verminder;
 - Op 'n helling van tussen 1 tot 5 en 1 tot 4, mag beperkte gelykmaking plaasvind, maar groot topografiese kenmerke moet hul natuurlike vorm behou, en spesiale argitektoniese en ontwerp-tegnieke vir heuwelagtige of bergagtige terrein moet aangewend word om te verseker dat geboue by die natuurlike grondvorm aanpas;
- (iii) Alle gelykgemaakte gebiede moet teen wind- en watererosie beskerm word deur middel van hellingstabiliseringsmetodes wat vir die Raad aanvaarbaar is, soos plantbedekking, mure of nete. Die Raad mag die voorlê van 'n erosiebestuursplan, gesertifiseer deur 'n geregistreerde professionele ingenieur, vereis;
- (iii) Hellings geskep deur gelykmaking van grond mag nie 1 tot 2 oorskry nie, tensy 'n grondverslag en stabiliseringsverslag tot bevrediging van die Raad, voorgelê word;
- (iv) Geen gelykgemaakte helling mag 10m in hoogte tussen terrasse oorskry nie, met dien verstande dat die Raad 'n groter hoogte mag toelaat waar die helling 'n natuurlike voorkoms tot gevolg mag hê en nie, na die mening van die Raad, geologiese of erosiegevaar inhou nie.

(b) **Waterdreinerings**

- (i) Indien deur die Raad vereis, moet wateropvangbakke, sedimentbakke en waterenergie-absorberende apparate op die terrein voorsien word as 'n metode om erosie te voorkom en voorsiening te maak vir die aanvul van grondwater;
- (ii) Natuurlike dreineringskanale moet teen enige gelykmaking-aktiwiteite beskerm word;
- (iii) Waar dreineringslote verlang word, behoort dit, waar moontlik, natuurlike plantmateriaal en plaaslike klip te reflekteer;
- (iv) Die maksimum gemiddelde dekking van 'n grondeenheid deur hardgemaakte oppervlaktes, mag nie 40% van die bruto erfoppervlakte oorskry nie.

(c) **Plantegroei**

- (i) Inheemse plantegroei en volgroeide bome moet bewaar word waar moontlik en geïnkorporeer word in die ontwerp van geboue of grondgebruike op die grondeenheid;

- (ii) Ontblote hellings en gelykgemaakte gebiede moet, waar moontlik, gelandskapeer word met grondbedekking, struik en bome.
- (d) **Gebou-ontwerp en plasing**
- (i) Geboue moet sodanig ontwerp word om met die omgewing saam te smelt ten einde versoenbaar te wees met die natuurlike omgewing van die gebied en moet nie die natuurlike omgewing domineer nie;
- (ii) Eksterne afwerkings moet saamsmelt met die natuurlike omgewing deur gebruikmaking van aard-skakerings en die vermyding van reflekerende materiale en afwerkings;
- (iii) Geboue moet op so 'n wyse geplaas word dat:
- uitsigte bewaar of verbeter sal word, veral dié wat van openbare plekke af gesien kan word;
 - visueel belangrike rotsdagsome, natuurlike waterkenmerke, inheemse plantgemeenskappe en gebiede van visuele, historiese of kulturele belang, bewaar sal word, en
 - daar simpatieke reaksie op bestaande uitsigte van aangrensende geboue en grondeenhede sal wees;
- (iv) Die hoogste punt van enige gebou mag nie bokant 'n siglyn, wanneer dit van die grens van 'n grondeenheid besigtig word, uitsteek nie, tensy deur die Raad goedgekeur;
- (v) Waar 'n keermuur na 'n openbare straat front, moet die muur met esteties bevredigende materiaal soos natuurlike rots of natuurlike plante bedek word.

2.2 Vloedgebiedbepalings

In die afwesigheid van 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan, mag die Raad die volgende bepalinge op grond in of aanliggend tot 'n rivier, vleiland of vloedvlakte, toepas:

- (a) Alle oorskrydings in 'n vloedgebied, insluitend invulling, nuwe konstruksie, omvangryke verbetering en ander ontwikkeling, sonder die vooraf skriftelike goedkeuring van die Raad, word verbied;
- (b) Geen natuurlike waterweg mag sonder die voorafverkreë skriftelike goedkeuring van die Raad verlê word op so 'n wyse om die ligging te verander nie;
- (c) Geen ontwikkeling wat na die mening van die Raad die waterdrakapasiteit van enige vloedweg uitermate mag affekteer, mag sonder die vooraf skriftelike goedkeuring van die Raad onderneem word nie;
- (d) Die Raad mag gebiede met spesiale vloedisiko of erosierisiko wat met vloede verband hou, identifiseer en mag ontwikkeling in sulke gebiede beheer of verbied. Die Raad mag spesiale bepalinge insluit wat verband hou met die gebied soos deur die 1 in 50 jaar vloedlyn gedefinieer en die gebied wat tussen die 1 in 50 jaar vloedlyn en die 1 in 100 jaar vloedlyn val;
- (e) Ten opsigte van enige nuwe geboue en aansienlike verbeterings aan bestaande geboue, moet die laagste vloer verhoog word tot 'n vlak bokant die basisvloedvlak.

2.3 Kuslynbepalings

In die afwesigheid van 'n goedgekeurde omgewingsbestuursplan of ander verordeninge, mag die Raad die volgende bepalinge toepas op grond wat naasliggend is tot die hoogwatermerk of naasliggend is tot 'n openbare oopruimte wat langs die hoogwater-merk geleë is:

- (a) Geen toegang vir voertuie of bote sal tot die strand of kuslyn oor 'n sy- of agtergrens-boulyn toegelaat word nie;
- (b) Geen voetpad of voetgangertoegang tot die strand of kuslyn sal toegelaat word sonder die vooraf skriftelike goedkeuring van die Raad nie;
- (c) Waar die Raad sy goedkeuring verleen in terme van (b) hierbo, mag hy voorwaardes oplê ten opsigte van ligging, afbakening en konstruksie-materiale vir sulke voetpaie of toegange, asook voorwaardes wat verband hou met die bewaring van plantegroei en die stabilisering van sandduine;
- (d) 'n Voetpad of toegang wat nie deur die Raad goedgekeur is nie, moet gesluit word en die plantegroei op skriftelike aanmaning, deur die eienaar herstel word tot bevrediging van die Raad, by gebreke waarvan die Raad die nodige werk mag uitvoer en die kostes redelikerwys aangegaan, van die eienaar verhaal;
- (e) Die eienaar of okkuperder van 'n grondeenheid mag nie die sensitiewe natuurlike kenmerke van die kussone op daardie grondeenheid, soos primêre duine, strande, primêre plantegroei, vleilande, riviermondings of stroombanke, sonder die vooraf skriftelike goedkeuring van die Raad, destabiliseer, vernietig of beskadig nie. Indien die Raad toestemming verleen, moet die Raad vereistes neerlê om skade aan die omgewing tot die minimum te beperk;
- (f) Indien, volgens die mening van die Raad, 'n duin of gedeelte van 'n duin op 'n grondeenheid 'n gevaar inhou as gevolg van die onstabielheid of waarskynlike onstabielheid daarvan, mag die Raad die eienaar van daardie grondeenheid versoek om stabiliseringmaatreëls, tot bevrediging van die Raad, te onderneem.

2.4 Brandbestuurgebiedbepalings

Die Raad mag spesiale brandbestuurbeplanninge vir 'n gebied aangewys as 'n brandbestuursgebied, in terme van die oorlegsonne, oplê.

2.5 Ander unieke omgewingskenmerke

Die Raad mag addisionele bepalinge oplê as riglyn vir ontwikkeling in 'n gebied wat aan die bepalinge van 'n omgewingsbewaringsone onderworpe is, en wat spesiale omgewings-kenmerke wat nie deur die voorafgaande paragrawe gedek word nie, bevat.

Bylae A. 3:	Spesiale Bestuursgebied Oorlegsone (SBgOS)
--------------------	---

Doel

Die doel met die spesiale bestuursgebied oorlegsone is om 'n geleentheid vir spesiale bestuursbepalings te skep, in besonder in landbou- en landelike gebiede, en om goeie ontwerp of innoverende idees onder beheerde omstandighede te akkommodeer ten einde nie skadelike presedente te skep nie. Die sonering word ondersteun deur die plasing van 'n kontraktuele verpligting op grondeienaars aan wie addisionele grondgebruikregte verleen is.

3. Oorlegsone

Die bepaling van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepaling wat op die onderliggende sone van die betrokke grond van toepassing is, en

- (a) mag meer of minder beperkend wees as die bepaling wat op die onderliggende sone van die grond van toepassing is, en
- (b) indien die bepaling van 'n spesiale bestuursgebied oorlegsone in konflik is met die bepaling van die basissones, sal die meer beperkende bepaling geld.

3.1 Aanwysing

Spesiale bestuursgebiede mag aansienlike landskappe, omgewingsgebiede of kulturele gebiede omvat, wat die volgende insluit maar nie daartoe beperk is nie:

- (a) boerderygebiede wat sekere patrone van ontwikkeling en landskappe, soos wynplase met tradisionele wingerdnodusse, vertoon;
- (b) natuurskoongebiede wat 'n besondere waarde as toeriste-atraksies het as gevolg van die patroon van die landskap of die karakter van nedersettings binne daardie landskap, en
- (c) boerderygebiede wat aansienlike flora en fauna bevat.

3.2 Grondgebruikbepalings

3.2.1 Die grondgebruikbepalings vervat in die spesiale bestuursgebied oorlegsone mag tussen gebiede varieer en mag die volgende aangeleenthede insluit maar is nie beperk daartoe nie:

- (a) bepaling om verlangde tipes van grondgebruik en vlakke van bewaring, insluitend die volgende, aan te moedig:
 - (i) vrywillige reservate, waar grond beskikbaar is, of geskik is vir, belangrike ekosisteme en habitate en waar eienaars saamwerk om die natuurlike karakter van sulke reservate te behou;
 - (ii) bestuursooreenkomsreservate, waar grondgebiede skaars en bedreigde habitat bevat en waar ontwikkelingsregte gedeeltelik beperk is, en
 - (iii) kontraktuele reservate, waar grondeenhede van genoegsame grootte is om selfonderhoudende ekosisteme te wees, en ontwikkelingsregte beperk is maar bewaring en toepaslike toerisme-gerelateerde gebruike aangemoedig word;
- (b) bepaling om 'n sekere patroon en tipe van landbou te beskerm en aan te moedig, en
- (c) bepaling om 'n sekere patroon en tipe van nedersetting te beskerm en aan te moedig.

3.2.2 Die Raad mag 'n kontraktuele verpligting op 'n grondeenaar aan wie addisionele grondgebruikregte toegestaan is, plaas, om die volgende aangeleenthede te dek:

- (a) implementering van 'n omgewingsbestuurstelsel om te verseker dat grondgebruik en hulpbronne op so 'n wyse bestuur word dat omgewingsvolhoubaarheid en biodiversiteit bevorder word;
- (b) implementering van 'n trustfonds om te verseker dat die nodige finansiële bronne vir effektiewe langtermyn bestuur van die gebied beskikbaar is;
- (c) beskerming of verbetering van die estetiese kwaliteit van die gebied, en
- (d) bepaling vir omgewingsoudit, monitering en regstellende aksie.

Bylae A. 4:	Biostreekbeplanning Oorlegsone (BOS)
--------------------	---

Algemene Beleidstelling

Die beplanning- en omgewingsbestuursbenadering bekend as biostreekbeplanning, sluit 'n proses en 'n stel beginsels om biodiversiteit en volhoubare ontwikkeling te bevorder, in. Die doel met hierdie benadering is om 'n gebalanseerde integrasie van bewarings- en ontwikkelingsbelange te fasiliteer en in besonder om 'n program van biosfeerreservate regdeur die Kaapse Plantkoninkryk, wat internasionaal erken word en die kleinste van die ses plantkoninkryke van die wêreld is, te

ondersteun. Die Kaapse Plantkoninkryk word gekenmerk deur sy besondere rykdom en verskeidenheid, en vereis spesiale behandeling as gevolg van die relatiewe klein geografiese omvang daarvan en die ontwikkelingsdruk wat op hierdie gebied uitgeoefen word.

Die Provinsiale Regering van die Wes-Kaap bevorder die biosfeerprogram en die biostreekbeplanningsproses aktief. Verskeie meganismes om die proses te ondersteun is beskikbaar, insluitend geïntegreerde ontwikkelingsplanne asook hierdie Regulasies met 'n verskeidenheid van onderliggende sones om volhoubare ontwikkeling en bewaring te bestuur. 'n Addisionele meganisme is die oorlegsone wat 'n meganisme is wat die Raad in staat stel om gebied-spesifieke vereistes ter ondersteuning van die biostreek-benadering, te implementeer.

Doel

Die doel met die biostreek oorlegsone is om 'n meganisme te verskaf om biostreek-beplanning, biodiversiteit en volhoubare ontwikkeling, te ondersteun. Die oorlegsone besorg aan die Raad die geleentheid om grondgebruikbepalings, wat verband hou met spesifieke vraagpunte en karaktertrekke van verskillende biostreekgebiede, insluitend kern-, buffer- en oorgangsgebiede, op te lê.

4. Oorlegsone

Die bepaling van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepaling wat op die onderliggende sone van die betrokke grond, van toepassing is, en

- (a) mag meer of minder beperkend wees as die bepaling wat op die onderliggende sone van die grond van toepassing is;
- (b) indien die bepaling van 'n biostreekbeplanning-oorlegsone in konflik is met die bepaling van die onderliggende sone, sal die meer beperkende bepaling geld.

4.1 Grondgebruikbepalings

4.1.1 Die biostreekbeplanning-oorlegsone mag verder in subsones onderverdeel word, in ooreenstemming met gevestigde biostreekbeplanningsbeginsels, naamlik:

- (a) kerngebiede;
- (b) buffergebiede, en
- (c) oorgangsgebiede.

4.1.2 Die grondgebruikbepalings vervat in die biostreekbeplanning-oorlegsone mag tussen verskillende biostreke en verskillende subsones verskil en mag bepaling vir die volgende insluit, maar is nie beperk daartoe nie:

- (a) bewaring van haalbare natuurlike ekosisteme en biodiversiteit;
- (b) bevordering van goeie omgewingsbestuur en volhoubare grondgebruik;
- (c) versekering dat ekologiese korridors oopgelaat word om biodiversiteit te ondersteun en uit te bou;
- (d) bevordering van buitlugontspanning en omgewingsopvoeding;
- (e) aanmoediging van volhoubare benutting van natuurlike hulpbronne;
- (f) aanmoediging van bewaring en natuurverwante ekonomiese ontwikkeling;
- (g) die skep van effektiewe buffers tussen kern- en oorgangsgebiede;
- (h) die neerlê van minimum onderverdelingsgroottes om ekosisteme van voldoende grootte te in stand te hou;
- (i) beperking van onvanpaste vergunnings- of sekondêre gebruike;
- (j) bevordering van toepaslike argitektoniese, stedelike-ontwerp en plekmakende beginsels, en
- (k) bevordering van ander biostreekbeplanningsbeginsels.

Bylae A. 5: Stedelike rand Oorlegsone (SROS)

Algemene Beleidstelling

Die volgende algemene beleid en beginsels sal in die stedelike rand oorlegsone van toepassing wees tensy die beleid en beginsels ondergeskik is aan 'n goedgekeurde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of 'n ruimtelike ontwikkelingsplan:

- (i) Die stedelike rand oorlegsone is ontwerp om die Raad te help om ontwikkeling langs die stedelike rand te bestuur. Die stedelike rand verwys na daardie gebied van oorgang in grondgebruik en sosio-ekonomiese karaktereienskappe wat tussen die stedelike en landelike landskappe geleë is;
- (ii) Die stedelike rand is vir die volgende redes belangrik:
 - dit dien as 'n toegangspoort na stedelike gebiede, en beklemtoon die kwaliteit van landelike landskappe;
 - dit integreer stedelike oopruimte stelsels met die landelike hinterland;
 - dit dien as interaksie tussen meervoudige-gebruik stedelike gebiede en ekologies sensitiewe natuurlike gebiede, hetsy dit bewarings- of landbou-gebiede is;

- dit voorsien beskerming aan hulpbronne wat onontbeerlik is ten opsigte van die funksionering van stedelike gebiede, soos byvoorbeeld ontspannings-, landbou-, infrastruktuur- en minerale hulpbronne;
 - dit voorsien aantreklikheidsruimtes rondom stedelike gebiede, en
 - dit voorsien landskappe vir die bewaring van sekere historiese buurte en dien as 'n aansienlike visuele bron;
- (iii) Ter nastrewing van volhoubare ontwikkeling, besorg die vestiging van 'n stedelike rand oorlegsone aan die Raad 'n geleentheid om:
- stadskruip te beperk;
 - betekenisvolle en sensitiewe omgewings en hulpbronne te beskerm;
 - groeiverwagtinge te heroriënteer;
 - beboude omgewings te verdig in navolging van effektiwiteit;
 - groeipatrone te herstruktureer, en
 - diensleweringgebiede te rasionaliseer.
- (iv) Die vestiging van die stadsrand-oorlegsone besorg aan die Raad addisionele grondgebruikbepalings om die bostaande beginsels na te volg.

Doel

Die doel met die stedelike rand oorlegsone is om ontwikkeling in die stedelike randgebied te rig om 'n sensitiewe oorgang tussen stedelike en landelike ontwikkelings moontlik te maak, stadskruip te beperk en sensitiewe landelike gebiede naasliggend tot stedelike ontwikkeling te beskerm.

5. Oorlegsone

Die bepaling van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepaling wat op die onderliggende sone van die betrokke eiendom, van toepassing is.

5.1 Aanwysing van die stedelike rand oorlegsone

Die stedelike rand oorlegsone moet uit die volgende komponente bestaan:

- (a) 'n afgemerkte lyn, wat die stedelike rand is, wat die buitengrens van stedelike ontwikkeling definieer oor 'n tydspanne soos deur die Raad vasgestel, en
- (b) bestuursone, op een of beide kante van die stedelike rand, waarbinne grondgebruikbepalings die gebruik van grond rig en beheer.

5.2 Bepaling van die stedelike rand

Die Raad moet, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende riglyne oorweeg wanneer die stedelike rand afgebaken word:

- die geografiese omgewing;
- die biofisiese en ekologiese omgewing;
- rivier- en vleilandstelsels;
- infrastruktuur-plasing en -kapasiteit;
- grondgebruik- en verwante patrone;
- demografiese en sosio-ekonomiese profiele en neigings;
- die wetlike, grondgebruikbeplanning- en grondeienaarskap-situasie;
- die kulturele en historiese omgewing, en
- visuele bronanalise.

5.3 Bepaling van bestuursone

Die Raad moet, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende bestuursone bepaal:

- (a) **Stedelike oorgangsones**
 - (i) Die stedelike oorgangsones moet 'n gebied binne die stedelike rand wat naasliggend tot bestaande of beplande stedelike ontwikkeling en geassosieerde fasiliteite geleë is, afbaken;
 - (ii) Die Raad mag, wanneer 'n stedelike oorgangsones afgebaken word, die grondgebruikbepalings wat op 'n stedelike oorgangsones van toepassing is, bepaal sodat dit meer of minder beperkend kan wees as die bepaling vir die onderliggende sone;
 - (iii) Die grondgebruikbepalings van toepassing op 'n stedelike oorgangsones mag, sonder om daartoe beperk te wees, maatreëls insluit om:
 - digtheid, brandrisiko en die visuele impak van ontwikkeling te verminder, en
 - natuurlike plantegroei, gebiede van kulturele of omgewingsbelang en ekologiese korridors te beskerm.

- (b) **Nie-stedelike sone**
- (i) Die nie-stedelike sone moet 'n gebied wat buite die stadsrand val, afbaken;
 - (ii) Die Raad mag, wanneer 'n nie-stedelike sone afgebaken word, die grondgebruikbepalings wat op 'n nie-stedelike sone van toepassing is, bepaal, wat meer of minder beperkend kan wees as die bepalings vir die onderliggende sone;
 - (iii) Die grondgebruikbepalings van toepassing op 'n nie-stedelike sone mag, sonder om daartoe beperk te wees, maatreëls insluit om:
 - brandrisiko en die visuele impak van ontwikkeling te verminder, en
 - landbougebiede, natuurgebiede, besondere landelike landskappe, natuurlike plantegroei, gebiede van kulturele of omgewingsbelang en ekologiese korridors te beskerm.
- (c) Aparte bestuursbepalings mag bepaal word vir:
- 'n stedelike oorgangssone;
 - 'n nie-stedelike sone, en
 - Verskillende areas langs die stedelike rand in of die stedelike oorgangssone of nie-stedelike sone.

5.4 Grondgebruikbepalings

Die Raad mag 'n aansoeker versoek om 'n terreinontwikkelingsplan, tot bevrediging van die Raad, in terme van paragraaf 12.6, vir alle nuwe ontwikkeling binne die stedelike rand oorlegsone in te dien.

Bylae A. 6:	Uitsigroete Oorlegsone (NOS)
--------------------	-------------------------------------

Algemene Beleidstelling

Die visuele aantreklikheid van die Wes-Kaap is 'n besondere hulpbron wat bewaar moet word ten einde die kwaliteit van die omgewing in geheel te verseker, asook die toerisme- en die ontspanningspotensiaal van die provinsie te bevorder. Dit is daarom belangrik dat ontwikkeling, in besonder langs belangrike toeriste- en hoofvervoerroetes, bestuur word om ontwikkeling wat afbreuk kan doen aan die natuurlike skoonheid van die landskap of aan die kulturele belangrikheid van die beboude omgewing, te verhoed. Die doel van die sone is daarom toegespits op die bewaring en voortbestaan van ons erfenis, terwyl redelike ontwikkeling tegelykertyd toegelaat word. Die uitsigroete-oorlegsone moet daarom verseker dat nuwe ontwikkeling wat goedgekeur mag word, op 'n sensitiewe wyse ontwikkel word sodat belangrike uitsigte van uitsigroetes nie belemmer word nie.

Doel

Die doel met die uitsigroete-oorlegsone is om die uitsigbronne aanliggend tot belangrike toeriste- en vervoerroetes te bewaar en om 'n volhoubare balans tussen bewaring en ontwikkeling te vestig.

6. Oorlegsone

Die bepalings van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepalings wat op die onderliggende sone van die betrokke grond, van toepassing is.

6.1 Aanwysing van 'n uitsigroete

Die Raad mag 'n openbare straat of pad of gedeelte van 'n openbare straat of pad aanwys as 'n uitsigroete en:

- (a) moet die uitsigroete-korridor wat met die uitsigroete geassosieer word, bepaal;
- (b) mag die grense van die uitsigroete-korridor wysig nadat 'n uitsigroete-korridor studie gedoen is ten einde ander gebiede met 'n belangrike visuele kwaliteit, te inkorporeer, of gebiede weg te laat wat nie belangrik vir die visuele kwaliteit van die uitsigroete is nie.

6.2 Grondgebruikbepalings

Die Raad mag die volgende grondgebruikbepalings op grond in die uitsigroete-korridor van toepassing maak:

(a) Terreinontwikkelingsplan

- (i) Die Raad mag vereis dat 'n terreinontwikkelingsplan, tot bevrediging van die Raad, in terme van 12.6 vir oorweging en goedkeuring, voorgelê word;
- (ii) Addisioneel tot die standaardvereistes, moet, sonder om daartoe beperk te wees, die volgende op die terreinontwikkelingsplan geïdentifiseer te kan word:
 - die aard van die uitsig-aantreklikheid van die grond;
 - die spesifieke uitsigte wat bewaar en verbeter moet word;
 - die ligging, aard en vorm van die ontwikkeling, en
 - 'n aanduiding van nakoming van die bepalings van (b) en (g) hieronder.

- (b) **Gebou-plasing**
- (i) Geboue en strukture moet sodanig geplaas word om boomverwydering, grondwerke en die verandering van die natuurlike topografie en landvorme, te beperk;
 - (ii) Geboue moet ontwerp word om met die natuurlike opset, of indien van toepassing, die kulturele opset in te skakel;
 - (iii) Geboue moet geplaas word om bestaande panoramiese en aantreklike uitsigte soos gesien van die uitsigroete, te behou.
- (c) **Hoogte van geboue**
- (i) Aan die onderkant van die helling van 'n uitsigroete mag geen gedeelte van 'n gebou of struktuur tot 'n hoogte bokant die voetweg in die openbare straat strek nie, tensy die Raad sy goedkeuring verleen op grond van:
 - buitengewone omstandighede wat bestaan wat die grond, geboue of gebruik ter sake, regstreeks beïnvloed;
 - die gebou-ontwerp van 'n unieke karakter of landmerk soos van die uitsigroete gesien, is, of
 - omstandighede bestaan wat dit onmoontlik maak om 'n gebou op die grondeenheid op te rig;
 - (ii) Aan die bokant van die helling van 'n uitsigroete mag geen gedeelte van 'n gebou sodanig projekteer dat dit die uitsig op die hoogste punt van 'n rant, heuwel of berg, wat as besonders deur die Raad geïdentifiseer is, sal belemmer wanneer dit bekyk word van 'n punt 1m bokant die middellyn van die uitsigroete by 'n ligging of liggings soos deur die Raad bepaal, nie;
 - (iii) Gebouhoogtes moet na die mening van die Raad, versoenbaar wees met bestaande ontwikkeling, en die skep van skerp kontraste met aanliggende strukture of met die landskap, moet vermy word;
 - (iv) Alle loodgieterswerk, daktoerusting, lugversoringseenhede, hysbakskagte en ander meganiese elemente moet uit die sig, soos van 'n uitsigroete gesien, afgeskerm word.
- (d) **Buffergebiede**
- (i) Buffergebiede moet langs enige straatgrens wat aan 'n uitsigroete front, voorsien word en die wydte van die buffergebiede moet nie minder wees nie as:
 - 5m in stedelike gebiede;
 - 10m in voorstedelike gebiede, en
 - 30m in landelike gebiede, endie Raad moet bepaal watter gebied 'n stedelike, voorstedelike of landelike gebied is;
 - (ii) Geboue en parkering sal nie binne die buffergebied toegelaat word nie;
 - (iii) Binne die buffergebied, moet enige gedeelte van 'n draad of muur wat 1,2m in hoogte oorskry, van sodanige konstruksie wees dat dit visuele deursigtigheid, tot bevrediging van die Raad, sal toelaat;
 - (iv) Grondwalles en sagte landskapering mag gebruik word om privaatheid en afskerming te verskaf.
- (e) **Parkering en laai**
- (i) Vir grondgebruike wat baie parkering benodig, mag die Raad vereis dat parkeergebiede opgebreek word in kleiner eenhede wat nie 50 parkeerplekke per gebied sal oorskry nie, wat 'n reeks van kleiner parkeergebiede tot gevolg sal hê;
 - (ii) Laaionese, kamers vir vullis en onooglike toebehore moet op so 'n wyse geplaas word dat dit uit die sig van 'n uitsigroete afgeskort sal wees;
 - (iii) Alle oppervlakte-parkering wat van 'n uitsigroete sigbaar is, moet ten minste een boom vir elke ses parkeerplekke, insluit, en sulke bome moet sodanig geplaas word dat dit sal meehelp om die geparkeerde voertuie af te skerm.
- (f) **Landskapering**
- (i) Plante, struik en bome moet gekies word om in te pas by die oorheersende landskapkarakter van die gebied, met die klem op inheemse, lae-instandhouding spesies of plaaslike toepaslike spesies;
 - (ii) Besondere natuurlike eienskappe moet bewaar word en die ontwikkeling op 'n grondeenheid moet rantlyne, klofies, stroompies, vleilande, rotsdagsome, bedreigde spesies en bewaringswaardige bome, in ag neem;
 - (iii) Waar bestaande bome of struik verwyder moet word, moet 'n gelyke getal bome of struik op die grondeenheid herplant word en die soort plante wat herplant word, moet tot bevrediging van die Raad versoenbaar wees met die omliggende plantegroei en mikroklimate-toestande.
- (g) **Buitenshuise beligting**
- (i) Alle buitenshuise beligting moet sodanig geplaas en beheer word dat direkte beligting, gloede of weerkaatsing op enige aanliggende grondeenheid of uitsigroete, vermy sal word;
 - (ii) Alle nie-residensiële buitenshuise beligting moet gedurende nie-besigheidsure afgeskakel word, behalwe beligting soos deur die Raad goedgekeur wat nodig geag word vir openbare veiligheid of vir sekuriteit op die grondeenheid.

- (h) **Grondwerke en gelykmaking**
- (i) Gelykmaking mag toegelaat word slegs tot die mate wat nodig is vir die konstruksie van geboue en toegangspaaie en mag nie die sig van 'n uitsigroete negatief beïnvloed nie;
 - (ii) Gelykmaak van hellings moet afgerond word om saam te smelt met die bestaande topografie, om in te pas met die natuurlike kontoere van die grond en om 'n oorgang tussen geboue en bestaande hellings te bewerkstellig;
 - (iii) Die natuurlike-oppervlakte dreineringsstelsel moet in stand gehou word;
 - (iv) Snyderings-en-opvul oppervlaktes moet gestabiliseer word met die aanplant van lae-instandhouding inheemse of geskikte plaaslike grondbedekking en struik.

6.3 Alternatiewe grondgebruikbepalings

As 'n alternatief vir paragraaf 6.2, mag die Raad spesiale grondgebruikbepalings formuleer en toepas vir spesifieke uitsigroete-korridors of gedeeltes van die korridors.

Bylae A. 7:	Plaaslike gebied Oorlegsone (PgOS)
--------------------	---

Algemene Beleidstelling

- (i) Alhoewel dit een van die doelwitte van die Soneringskema is om eenvormigheid in grondgebruikbeheer na te streef, gee die Soneringskema ook erkenning aan die verskeidenheid wat ons samelewing karakteriseer, sowel as die verskeidenheid van gebiede en gemeenskappe wat dit moet akkommodeer. Dit moet dus ook voorsien daarvoor dat verskillende gemeenskappe verskillende behoeftes mag hê en dat plaaslike gebiedseienskappe bydra tot die verskeidenheid en rykdom van die stedelike en sosiale samestelling. Die plaaslike gebied oorlegsone word as 'n meganisme voorgestel om plaaslike gemeenskappe die geleentheid te bied om spesifieke plaaslike ontwikkelingsbestuurbepalings te neer te lê om plaaslike omstandighede te weerspieël;
- (ii) Daar moet op gelet word dat die bedoeling met hierdie sone nie slegs is om 'n meganisme te voorsien waarvolgens meer beperkende ontwikkelingsbeheer uitgeoefen mag word nie. Dit skep ook die geleentheid waarvolgens grondgebruikriglyne verslap mag word om ontwikkeling te bevorder en om sosio-ekonomiese behoeftes aan te spreek. Dit mag as 'n instrument gebruik word om die implementering van plaaslike ekonomiese ontwikkeling en stedelike hernuwing, te fasiliteer;
- (iii) Publieke deelname en veral gemeenskapkonsultasie is 'n belangrike komponent in die vestiging van 'n plaaslike gebied oorlegsone, hetsy die inisiatief om die plaaslike gebied oorlegsone te vestig van die gemeenskap of die Raad kom.

Doel

Die doel met die plaaslike gebied oorlegsone is om gemeenskappe die geleentheid te bied om spesifieke plaaslike ontwikkelingsbestuurbepalings te bepaal om die plaaslike omstandighede te weerspieël. Dit word erken dat verskillende gemeenskappe verskillende behoeftes mag hê en dat plaaslike gebiedseienskappe tot die verskeidenheid en welstand van die stedelike en sosiale samestelling bydra. Die plaaslike gebied oorlegsone bied ook aan die Raad die geleentheid om spesifieke plaaslike ontwikkelingsbestuurbepalings neer te lê om ontwikkeling, ter ondersteuning van die plaaslike ekonomie, aan te moedig.

7. Oorlegsone

Die bepaling van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepalinge wat op die onderliggende sone van die betrokke grond van toepassing is, en

- (a) mag meer of minder beperkend wees as die bepalinge wat op die onderliggende sone van die grond van toepassing is, en
- (b) indien die bepalinge van 'n plaaslike gebied oorlegsone in konflik is met die bepalinge van die onderliggende sone, sal die meer beperkende bepalinge geld.

7.2 Grondgebruikbepalings

Die grondgebruikbepalings vervat in die plaaslike gebied oorlegsone mag tussen gebiede varieer en mag die volgende aangeleenthede insluit, maar is nie beperk daartoe nie:

- (a) vereistes vir die minimum-grootte van nuwe onderverdelings om sodoende die karakter van 'n gebied te bewaar;
- (b) beperkings op die maksimum toelaatbare digtheid of maksimum toelaatbare vloeroppervlakte van nuwe ontwikkeling ten einde die karakter van 'n gebied te bewaar of die kapasiteit van nutsdienste te optimaliseer;
- (c) vereistes vir 'n minimum digtheid of minimum toelaatbare vloeroppervlakte van nuwe ontwikkeling ten einde effektiwiteit en hoëdigtheid-ontwikkeling te bevorder;

- (d) spesifikasies vir grensmure en grensheinings om sodoende die karakter van 'n gebied te bewaar en om 'n visuele verhouding tussen die strate en aanliggende ontwikkeling te behou;
- (e) beperkings op die maksimum hoogte van geboue ten einde die karakter van 'n gebied te bewaar, belangrike sig te beskerm of 'n geskikte skaal van ontwikkeling te behou;
- (f) riglyne vir argitektoniese ontwerp, wat vir nuwe ontwikkeling benodig word ten einde goeie ontwerp te bevorder, om nuwe ontwikkeling met bestaande ontwikkeling te harmoniseer en om die spesiale argitektoniese karakter van 'n gebied te bevorder;
- (g) beperkings op die Raad se diskresie om gespesifiseerde vergunningsaansoeke binne die plaaslike gebied toe te staan om te verseker dat sulke vergunningsgebruike nie binne die betrokke plaaslike gebied ontwikkel word nie;
- (h) beleidsriglyne en vereistes vir die goedkeuring van vergunningsgebruike en voorwaardes om deur die Raad opgelê te word, en
- (i) beperkings, en riglyne vir ontwerp, vir buitenshuise advertering in 'n plaaslike gebied.

Bylae A. 8: Spesiale Beplanningsgebied Oorlegsone (SBOS)

Doel

Die doel met hierdie sone is om 'n meganisme te voorsien om groot of strategiese projekte te bestuur, en om instemming oor toekomstige ontwikkeling, vloerruimte en grondgebruik te fasiliteer, sonder dat daar vereis word dat gedetailleerde beplanning met die aanvang daarvan in plek moet wees. 'n Gefaseerde proses van beplanning en goedkeuring word ingestel waarvolgens geskikte vlakke van detail, onderworpe aan voorwaardes, goedgekeur word en waardeur die projek bestuur kan word totdat bevestiging van formele grondgebruikbepalings van toepassing op sekere grondgedeeltes, in terme van die soneringskema, bevestig is. Die spesiale beplanningsgebied oorlegsone skep 'n raamwerk vir beplanning en ontwikkeling wat aksie-geïntendeerd is, strategies is en opdatering moontlik maak van tyd tot tyd soos omstandighede vereis. Dit is nie 'n poging om 'n bloudruk-plan te skep nie, maar om 'n buigsame plan te voorsien wat binne voorgeskrewe perke, ontluikende behoeftes kan akkommodeer, op vraag in die mark kan reageer, die basis vir delegasie van besluite kan vorm en die basis vir goedkeuring van gedetailleerde ontwikkelingsplanne kan verskaf.

8. Aanwys van 'n spesiale beplanningsgebied oorlegsone

Onderworpe aan die bepalinge van Bylae A mag die Raad 'n gebied as 'n spesiale beplanningsgebied oorlegsone aanwys en die aanwysing moet dan in 'n bylae aangeteken word.

8.1 Grondgebruikbepalings

Grond gesoneer as 'n spesiale beplanningsgebied sal vir die doel van ontwikkelingsbestuur onderworpe wees aan die plannepakket-benadering. Die Raad mag vereis dat enige of almal van die volgende ses komponente van die plannepakket-benadering deur 'n eienaar of ontwikkelaar van grond in die spesiale beplanningsgebied, vir sy goedkeuring voorgelê word, en mag uitklaring vir oordrag van grond of bouplangoedkeuring weier totdat die plannepakket goedgekeur is.

8.2 Pakket van planne

Die pakket van planne bestaan uit die volgende ses komponente wat in 'n hiërargie van hoër- tot laerorde-planne gerangskik is.

- (a) **'n Verwysingsraamwerk**
Die verwysingsraamwerk lê breë beleid vir die spesiale beplanningsgebied en omliggende gebiede neer. Dit mag beginsels of breë trekke van 'n ooreenkoms insluit, wat die algemene verpligtinge van die Raad en die ontwikkelaar met betrekking tot die spesiale beplanningsgebied, opsom. Die verwysingsraamwerk mag deur die Raad of onder toesig van die Raad, deur 'n grondeienaar of ontwikkelingsinstelling voorberei word.
- (b) **'n Ontwikkelingsraamwerk**
Die ontwikkelingsraamwerk moet oorhoofse beleid, breë doelwitte en beginsels vir ontwikkeling in die spesiale beplanningsgebied as geheel, identifiseer. Die ontwikkelingsraamwerk moet die reeks van gebruike, die algemene ruimtelike verspreiding van gebruike en die digtheid soos voorgestel, neerlê. Grootsekaalse verbindings en enige beperkings met betrekking tot ontwikkeling in die spesiale beplanningsgebied moet gespesifiseer word, insluitend digtheid en maksimum vloerruimte sonder om daartoe beperk te wees.
- (c) **Buurtplanne**
Buurtplanne is van toepassing op gebiede binne die ontwikkelingsraamwerk wat gemeenskaplike kenmerke of funksionele verhoudings het. Daar mag verskeie buurtplanne wees wat die totaliteit van die spesiale beplanningsgebied uitmaak. Terwyl dit steeds 'n mate van buigsamheid verskaf, beskryf 'n buurtplan die doelwitte vir 'n spesifieke buurt in meer detail en ook die beginsels vir stedelike ontwerp, grondgebruik, beweging en strategiese implementering.

- (d) **Terreinontwikkelingsplanne**
Terreinontwikkelingsplanne beskryf meer gedetailleerde ontwerp- en ontwikkelingsriglyne vir individuele grondeenhede of groepe van grondeenhede. Hierdie riglyne mag detail wat verband hou met grondgebruik, vloerfaktor, boulyne, hoogte en parkeervereistes insluit, sowel as detail wat verband hou met die posisie en voorkoms van geboue, oopruimtes en bewegingstelsels, sonder om daartoe beperk te wees.
- (e) **Onderverdelingsplanne**
Indien nodig moet onderverdelingsplanne geprosesseer word in terme van die Ordonnansie om nuwe kadastrale grense te vestig en die oordrag van grondeenhede te fasiliteer. Onderverdelingsplanne mag op enige stadium goedgekeur word nadat die ontwikkelingsraamwerk goedgekeur is. Bo en behalwe die skep van kadastrale grense, mag onderverdelingsgoedkeuring-voorwaardes, soos deur die Raad opgelê, met betrekking tot ontwikkeling- en soneringsbeperkings soos op die spesifieke grondeenheid van toepassing is, insluit. By die bevestiging van die onderverdelings-plan vir grond gesoneer as onderverdelingsgebied, moet alle soneringsriglyne wat deur die Raad goedgekeur is as deel van die onderverdelingsgoedkeuring, as 'n vervangingskema geag te wees.
- (f) **Bouplanne**
Bouplanne bevat die gedetailleerde spesifikasies in ooreenstemming waarmee bouwerk, sodra dit deur die Raad in terme van die Nasionale Bouwet goedgekeur is, uitgevoer mag word.

8.3 Goedkeuring en wysiging van planne

Die volgende bepalings sal op die goedkeuring en wysiging van planne met betrekking tot die plannepakket, van toepassing wees:

- (a) Goedkeuring van die ontwikkelingsraamwerk sal die verantwoordelikheid van die Raad wees. Aansoeke vir goedkeuring van buurtplanne, terreinontwikkelingsplanne, onderverdelingsplanne en bouplanne moet tot bevrediging van die Raad, aan die Raad, die munisipale bestuurder of ander gedelegeerde amptenare, gerig word;
- (b) Alle planne in die plannepakket mag van tyd tot tyd aangepas word om verander-ende omstandighede te reflekteer. Laerorde-planne moet voldoen aan die beginsels soos deur hoërorde-planne gevestig;
- (c) Waar laerorde-planne in ooreenstemming is met die beginsels wat deur hoërorde-planne gevestig is, mag die Raad sy oordeel gebruik om advertering en proseduriële vertraging in die prosessering van sulke laer orde-planne, te minimaliseer;
- (d) Waar 'n laerorde-plan wesentlik van die beginsels wat in 'n hoërorde-planne gevestig is, verskil, moet die toepaslike veranderings wat nodig is, aan die planne gemaak word voordat ontwikkeling mag voortgaan. Tot die mate wat daar wel 'n wesentlike verskil is, sal die hoërorde-planne die laerorde-planne oorheers, tensy die hoërorde-planne gewysig word.

8.4 Voorwaardes

Met goedkeuring van die ontwikkelingsraamwerk, buurtplanne, terreinontwikkelingsplanne en onderverdelingsplanne, mag die Raad voorwaardes soos wat in die Ordonnansie beoog word, oplê, wat 'n voorwaarde mag insluit dat 'n dienste-ooreenkoms tussen die betrokke twee partye, gesluit word.

8.5 Dienste-ooreenkoms

Die Raad mag, as 'n voorwaarde van goedkeuring van 'n ontwikkelingsraamwerk, buurtplan of terreinontwikkelingsplan, 'n bindende ooreenkoms bekend as 'n diensteooreenkoms, vereis, wat:

- (a) verbintenisse en verpligtinge wat die partye ooreenkoms om na te kom, moet identifiseer;
- (b) verbintenisse met betrekking tot die voorsiening, fasering en finansiering van dienste kan insluit, en
- (c) bepalings met betrekking tot die proses van beplanning, implementering en hersiening en die uitoefen van bestuursfunksies kan insluit.

8.6 Toewysing van vloerruimte

Met die goedkeuring van 'n ontwikkelingsraamwerkplan mag die Raad die totale ontwikkelingsregte of vloerruimte wat in 'n spesiale beplanningsgebied toegelaat sal word, neerlê, met dien verstande dat:

- (a) die toewysing van vloerruimte, die drapasiteit van interne en eksterne infrastruktuur insluitend paaie en nutsdienste, en enige stedelike-ontwerp beginsels deur die Raad goedgekeur as deel van 'n hersonering of verwysingsraamwerk, in ag moet neem, en
- (b) die vloerruimte in die ontwikkelingsraamwerk aan sekere buurte toegewys mag word, of as vlottende vloerruimte beskou mag word wat op 'n later stadium aan grondeen-hede of geboue toegewys kan word soos wat die ontwikkeling van algemene fases van beplanning na gedetailleerde fases van beplanning, beweeg.

Bylae A. 9: Aktiwiteitsas Oorlegsone (AAOS)

Algemene Beleidstelling

Ontwikkelingsraamwerke bevorder dikwels konsepte soos aktiwiteitskorridors of -asse as deel van die ruimtelike beplanning van 'n gebied. Die aktiwiteitsas-oorlegsone besorg aan die Raad 'n tegniek waarvolgens die beginsels van 'n aktiwiteitsas bevorder en ondersteun kan word deur middel van die Soneringskema. Hierdie beginsels sluit 'n mengsel van grondgebruike met 'n deurlopende bouvorm en klem op die voetgangeromgewing in.

Doel

Die doel met hierdie oorlegsone is om 'n aktiwiteitsas wat deur die Raad aangewys is, te versterk en te beklemtoon ten einde:

- 'n aantreklike, selfonderhoudende omgewing wat deur gemengde-gebruik aktiwiteite gekenmerk word, te skep;
- voetgangeraktiwiteit aan te moedig deur 'n positiewe voetganger-ondervinding te skep en die gebruik van openbare vervoer aan te moedig;
- trots en vertroue deur middel van ontwerp kwaliteit te wek, en
- die waarde en aantreklikheid van eiendom deur middel van kwaliteitbeheer te verbeter.

9. Oorlegsone

- (a) Die bepaling van hierdie oorlegsone is bykomend tot daardie bepaling wat op die onderliggende sone van die betrokke grond van toepassing is;
- (b) Die bepaling van hierdie oorlegsone is algemeen van aard en mag met 'n mate van buigzaamheid deur die Raad beoordeel word in die toepassing daarvan op spesifieke terreine, met dien verstande dat die doelwitte van hierdie sone in ag geneem sal word.

9.1 Grondgebruikbepalings

Die Raad mag die volgende grondgebruikbepalings op grond in die aktiwiteitsas oorlegsone van toepassing maak:

(a) Boulyne en terugsetlyne

Die Raad mag vereis dat die eerste twee verdiepings van enige gebou regstreeks langs die straatgrens gebou word, tensy:

- (i) 'n harde gelandskapeerde plein (vir tot en met 50% van die aansig van die gebou) tussen die aansig van die gebou en die straatgrens voorsien word;
- (ii) daar bewys kan word dat die bogenoemde verhouding onredelike ongerief veroorsaak, in welke geval die Raad mag vereis dat slegs 50% van die gebou se aansig regstreeks langs die straatgrens geplaas moet word, of
- (iii) die Raad toestem tot 'n onderhandelde ontwerp oplossing met verskillende terugsette, voetgangersypaadjies en afdakke, wat ruimte tussen die gebou en straatgrens benodig.

(b) Straathoekverpligtinge

Enige gebou wat op 'n hoekinterseksie geleë is, moet argitektoniese kenmerke wat die belangrikheid van voetgangerbeweging beklemtoon, op die grondvloer inkorporeer. Hierdie kenmerke mag gebou-afskuinsing, bedekte deurlooparkades en ander elemente wat visuele aandag op die hoeke fokus, insluit. Hoekinterseksies sluit die hoek aanliggend tot 'n openbare straat, 'n privaatstraat, 'n oprit of voetgangerstaproeite-interseksies in.

(c) Afdakke en sonskerms

- (i) Afdakke, sonskerms, traliewerke en ander bykomende gebou-strukture wat relatief oop is en nie voetganger- of voertuigbeweging beperk nie, mag met die vooraf verkreeë toestemming van die Raad oor die straatgrens uitsteek onderworpe daaraan dat 'n oorskrydingssooreenkoms tussen die Raad en die betrokke partye gesluit word;
- (ii) Afdakke behoort alle openinge op die grondvloer van elke gebou van son en reën af te skerm.

(d) Parkering-oriëntasie

- (i) Die Raad mag groot parkeergebiede tussen die straatgrens en die hoofaansig van die gebou verbied. Parkering behoort primêr aan die agterkant van die gebou geplaas te word;
- (ii) Voertuigtoegangspunte tot parkeergebiede moet spesiale aandag kry (byvoorbeeld die plavei daarvan waar die inrit die sypaadjie kruis);
- (iii) Waar parkering tussen die straatgrens en die hoofaansig van 'n gebou toegelaat word, mag die Raad van die eienaars en ontwikkelaars vereis om bome te plant en harde landskaperingselemente aan te bring.

- (e) **Straataansigverbeterings**
Eienaars of ontwikkelaars word aangemoedig om die straataansig aan die voorkant van hul geboue met plaveisel, plantbakke, banke, beligting en landskapering, te verbeter.
- (f) **Pleinbepalings**
'n Gebou mag op grondvlak teruggeplaas word van die straatgrens indien die gebied aangewys is as 'n voetgangerplein. Vir grond om as 'n voetgangerplein te kwalifiseer, moet die volgende spesifikasies in die ontwerp geïnkorporeer word:
- (i) die minimum-grootte van die plein moet 4m diep wees vir die volle lengte van die hele gebou-aansig wat van die straatgrens teruggeplaas is;
 - (ii) 'n minimum van 80% van die plein moet geplavei word met 'n dekoratiewe plaveisteen van gekleurde beton of steentekstuur of stene soos deur die Raad goedgekeur. Asfalt of gewone beton is nie as plavei-materiaal vir 'n plein aanvaarbaar nie, en
 - (iii) landskapering in ooreenstemming met 'n landskaperingsplan wat deur die Raad goedgekeur moet word, word vereis.
- (g) **Argitektoniese ontwerp**
- (i) Ten minste 50% van die oppervlakgebied van die aansig van die grondvloer van 'n gebou langs 'n openbare straat moet van 'n deursigtige materiaal, soos ongetinte glas, wees om voetgangers toe te laat om die binnekant van die gebou te kan sien;
 - (ii) Skoon soliede mure of kantomure wat van 'n openbare straat sigbaar is, behoort vermy te word. Indien sulke mure wel nodig is vir binneshuise redes, moet die buitestruktuur van die muur 'n vorm van artikulasie ontvang, soos sonskerms of kroonlidsbande;
 - (iii) Die fasades van aangrensende strukture moet in die ontwerp van nuwe ontwikkeling in ag geneem word ten einde botsings in argitektoniese styl en materiale te voorkom.
- (h) **Beligting**
- (i) Die eienaar of ontwikkelaar word aangemoedig om beligting aan te bring as 'n element om 'n veilige en aantreklike aandomgewing te skep;
 - (ii) Buitenshuise beligting moet as deel van die oorhoofse argitektoniese tema van 'n gebou of ontwikkeling, ontwerp word. Vaste elemente, standaarde en blootgestelde bybehore moet in harmonie met die ontwerp van die gebou, die ontwerp van beligting en kenmerke van die naasliggende openbare ruimtes, wees;
 - (iii) Vir veiligheid, identifikasie en gemak, moet alle ingange van geboue, parkeergebiede en pleine deeglik belig word.

Bylae A. 10: Lughawe Oorlegsone (LHOS)

Algemene Beleidstelling

Lughawens is 'n belangrike deel van die moderne ekonomie en vervoerstelsel en vereis groot bedrae aan kapitaal-uitgawe om te bou en in stand te hou. Dit is belangrik om ontwikkeling rondom lughawens te bestuur om te verseker dat hul bedrywighede nie deur onvanpaste ontwikkeling benadeel word nie. Terselfdertyd kan lughawens 'n aansienlike impak op omliggende gebiede hê en hou dit ook potensieel gevaar in vir ontwikkeling binne die vlugstrokke van vliegtuie. Ontwikkeling rondom lughawens behoort versoenbaar te wees met lughawebedrywighede, terwyl die lughawe-operateurs kennis moet dra van die potensieële impak van hul operasies en dit moet temper.

Doel

Die doel met hierdie oorlegsone is om die veiligheid en algemene welstand van mense wat in die omgewing van lughawens woon, te bevorder deur eerstens, menslike blootstelling aan potensieële vliegtuigongelukke en hoë geraasvlakke veroorsaak deur lughawebedrywighede, te verminder en tweedens, deur te verseker dat ontwikkeling en grondgebruik versoenbaar is met die bedryf van lughawens. Grondgebruikbestuur in die omgewing van 'n bestaande lughawe moet toekomstige lughawe-ontwikkeling in ag neem sodat wanneer sulke ontwikkeling wel plaasvind, potensieële konflikte beperk kan word. Hierdie oorlegsone dien ook om voornemende inwoners in te lig dat hulle binne of in die nabyheid van 'n lughawe woon en dien ook om die gebied van potensieële impak en konflik aan te dui.

10. Toepassing van hierdie Regulasies

- (a) Die bepalinge van hierdie oorlegsone is bykomend tot die bepalinge wat op die onderliggende sone van die betrokke grond van toepassing is;
- (b) Hierdie bepalinge doen op geen manier afbreuk aan enige verpligtinge of vereistes in terme van nasionale en provinsiale wetgewing rakende lughawens nie.

10.1 Aanwys van vliegtuig-geraaskontoere

Vir doeleindes van grondgebruikbestuur, mag die Raad geraaskontoere binne die lughawe-oorlegsone aanwys.

- (a) Waar geraaskontoere deur die Raad aangewys is vir die bestaande bedrywighede en geprojekteerde bedrywighede oor die volgende 15 jaar, moet dit op 'n soneringskaart aangedui word;
- (b) Geraaskontoere moet deur die lughawe-eienaar of lughawe-operateur ingevolge nasionale beleid vir vliegtuiggeraas en -enjinuitlating, aan die Raad voorsien word;
- (c) Die Raad mag die perke van geraaskontoere van tyd tot tyd aanpas nadat die lughawe-eienaar of lughawe-operateur versoek is om die geraaskontoere te herbereken.

10.2 Grondgebruikbepalings

Die Raad mag die volgende grondgebruikbepalings op grond in 'n lughawe-oorlegsone toepas:

- (a) **Gebruike van grond**
Gebruike wat volgens die mening van die Raad die volgende karaktereenskappe het, kan nie toegelaat word nie:
 - (i) gekonsentreerde residensiële gebruike, arbeidsverwante gebruike of konsentrasie van ander kategorieë van mense vir langdurige tydperke;
 - (ii) gebruike wat die konsentrasie van mense wat nie in staat is om op noodsituasies te reageer nie, soos kinders, bejaardes en siek of gestremde persone, tot gevolg het;
 - (iii) gebruike wat verband hou met plofstowwe, brand, giftige materiaal, materiaal wat roes of ander materiaal wat gevaarlik vir lughawebedrywighede kan wees, en
 - (iv) gebruike wat noemenswaardige gevaar vir vliegtuie, vliegtuigkommunikasiesistelsels of sig van die loods inhou, soos bedrywe wat gasse afgee of direkte lig, indirekte weerkaatsing of elektroniese sturing van lughawebedrywighede veroorsaak.
- (b) **Voëlgevaaroorwegings**
Om die vestiging van groot getalle voëls in die omgewing van 'n lughawe te ontmoedig, mag die Raad vereis dat geen aktiwiteite soos varkboerdery en vrugteboerdery binne 'n radius van 3km van 'n lughawe plaasvind nie en dat geen voëltoevlugsoorde binne 'n radius van 8km van 'n lughawe gevestig word nie. Waar hierdie aktiwiteite wel binne hierdie gebiede toegelaat word, mag die Raad vereis dat die lughawe-eienaar redelike en praktiese maatreëls implementeer om te verseker dat die aanloopbaan en vlugroetes skoongehou word van voëls.
- (c) **Hoogte**
Addisioneel tot die bepaling van hierdie Regulasies, mag geen struktuur in 'n lughawe-oorlegsone op 'n hoogte hoër as die toepaslike hoogtebeperking soos deur die Suid-Afrikaanse Burgerlugvaart Owerheid bepaal, opgerig word nie.
- (d) **Temper van geraas**
Geraasbeheerregulasies vir die vasstelling van geraasvlakke rondom lughawens word in terme van die Geraasbeheerregulasies, afgekondig ingevolge NEMA, gereël. Die geraasbeheerregulasies verwys, inter alia, na die standaard uiteengesit in die SABS publikasie (0117-1974) getiteld: "Gebruikskode vir die bepaling en beperking van steurnis om 'n vliegveld as gevolg van vliegtuiggeraas". Die volgende tabel identifiseer kategorieë van grondgebruike wat binne verskillende geraaskontoere geskik is en dien as 'n gids vir grondgebruike in verhouding tot vliegtuiggeraas in die nabyheid van lughawens.

Geraasindeks	Aanvaarbare grondgebruike
≤ 65dBA	Residensiële gebruike
≤ 75dBA	Residensiële gebruike met akoesties geïsoleerde geboue wat 'n afname van ten minste 20dBA van geraas tussen die buitekant en die binnekant van die gebou tot gevolg het
≤ 85dBA	Industriële en geassosieerde gebruike
> 85dBA	Geen ontwikkeling behoort toegelaat te word nie

Waar geboue op 'n bevredigende wyse geïsoleer kan word met 'n verskil van ten minste 20 dBA tussen die binnekant en die buitekant van die gebou, mag dit in 'n hoër geraaskontoer toegelaat word. Die geraasbeheerregulasies plaas 'n algemene verbod op die oprigting van opvoedkundige, residensiële, hospitaal-, kerk- of kantoorgeboue binne die "beheerde gebied", tensy akoestiese afskerminingsmaatreëls getref is om aanvaarbare binneshuise geraasvlakke tot 40 dBA binne die gebou gemeet, te verseker. 'n "Beheerde gebied" word gedefinieer as 'n grondgebied toegewys deur die plaaslike owerheid, in die geval van vliegtuiggeraas in die nabyheid van 'n lughawe, geprojekteer vir 'n 15-jaar periode, en oorskry 65 dBA.

(e) **Daarstel van 'n lughawe omgewingskomitee**

- (i) Die Raad mag 'n lughawe omgewingskomitee stig ten einde die Raad te adviseer met betrekking tot ontwikkeling rondom die lughawe en om openbare bewusmaking te bevorder;
- (ii) Die verwysingsraamwerk vir die lughawe omgewingskomitee moet deur die Raad bepaal word.

BYLAE B:**Kaart van die gebied vir die Swartland Soneringskemaregulasies**

