

PORTFOLIO COMMITTEE :

INVESTMENT & INFRASTRUCTURE

Chairperson :

Cllr C Lerm

Committee Members :

**Cllr M Nomatiti, Ald R de Coning,
Cllrs M Sihlahla & V Bandeza**

INVESTMENT & INFRASTRUCTURE PORTFOLIO COMMITTEE

2 March 2022

INDEX

| | <u>PAGE NUMBER</u> |
|--|------------------------|
| APPLICATIONS FOR LEAVE OF ABSENCE | |
| 1. TOWN & SPATIAL PLANNING REPORT WITH REGARD TO APPLICATIONS CONSIDERED IN TERMS OF DELEGATED AUTHORITY: JANUARY 2022 – FEBRUARY 2022 | 1 |
| 2. A PORTION OF ERF 4831 HERMANUS: DEVIATION FROM PARAGRAPH 18 OF THE ADMINISTRATION OF IMMOVABLE PROPERTY POLICY OF 2015 ALLOWING THE MUNICIPALITY TO ENTER INTO A DIRECT LEASE AGREEMENT WITH THE KLEIN RIVER LAGOON PARK BODY CORPORATE | 74 |
| 3. A PORTION OF ERF 4831 HERMANUS: DEVIATION FROM PARAGRAPH 18 OF THE ADMINISTRATION OF IMMOVABLE PROPERTY POLICY OF 2015 ALLOWING THE MUNICIPALITY TO ENTER INTO A DIRECT LEASE AGREEMENT WITH DE VETTE MOSSEL HERMANUS (PTY) LTD | 86 |
| 4. RECOMMENDATION TO NOT EXERCISE RIGHT OF PRE-EMPTION IN RESPECT OF ERF 1142 HAWSTON SITUATED ON THE CORNER OF SCHOOL STREET AND WILLSBY STREET, HAWSTON | 97 |
| 5. TRANSFER OF A PORTION OF REMAINDER OF ERF 2715 BETTY'S BAY (UNDEVELOPED ROAD) ADJACENT TO ERF 3463 BETTY'S BAY SITUATED AT BROADWITH AND HIGH LEVEL ROAD, BETTY'S BAY, TO MICHAEL DALL FAMILY TRUST AND PETER DALL FAMILY TRUST | 106 |
| 6. STATUS OF FERNKLOOF DRIVE (GRAVEL PORTION) | 116 |
| 7. OPERATIONAL REPORTS | 133 |
| 7.1 Municipal Infrastructure Grant | |
| 7.2 Bulk Water Services Operation & Maintenance Contract | |
| 7.3 Baboon Management Programme | |
| 7.4 Environmental | |
| 7.5 Requests for Land | |
| 7.6 Tiny House Policy | |
| 7.7 Investment Policy Draft | |
| 7.8 Investment Conference | |
| 8. ENCROACHMENT ON A PORTION OF MUNICIPAL PROPERTY, A PORTION OF ERF 1445 SANDBAAI (ROAD RESERVE): KAAP AGRI BEDRYF LTD | 164 |

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

**1.
TOWN & SPATIAL PLANNING REPORT WITH REGARD TO APPLICATIONS
CONSIDERED IN TERMS OF DELEGATED AUTHORITY: JANUARY 2022 –
FEBRUARY 2022**

15/3/11

R Kuchar

Senior Manager: Town & Spatial Planning

14 February 2022

(028) 313 8900

1. Executive Summary

To report on applications disposed of by the Authorised Official and Municipal Planning Tribunal in terms of the Spatial Land Use Management Act (SPLUMA) during the period from 14 January 2022 – 14 February 2022.

2. Service Delivery and Budget Implementation Plan - IGNITE

Infrastructure and Planning
Town- and Spatial Planning

3. Compliance with Strategic Priority

Promotion of tourism, economic and social development

4. Delegated Authority

Executive Mayor

5. Legal Requirements

Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985)

6. Background/Discussion/Evaluation/Conclusion

Background

This item serves to inform Council of matters that were disposed of by the Authorised Official in terms of SPLUMA and the Municipal Planning Tribunal.

7. Financial Implications

None

8. Staff Implications

None

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

9. Comments from other Departments, Divisions and Administrations

None

10. Annexures

To view, annexures are available at the office of the Senior Manager: Town- and Spatial Planning.

RECOMMENDATION:

that cognisance be taken of the town planning applications disposed of by the Authorised Official in terms of SPLUMA for the period 14 January 2022 – 14 February 2022:

- | | | |
|----|------------------------|------------------|
| 1. | Portion 20 of farm 711 | 29 December 2021 |
| 2. | Erf 1489, Vermont | 1 February 2022 |
| 3. | Erf 5312, Hermanus | 11 February 2022 |
| 4. | Erf 3335, Kleinmond | 10 February 2022 |

that cognisance be taken of the town planning applications disposed of by the Municipal Planning Tribunal in terms of SPLUMA that took place on 3 February 2022:

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | Erf 1067, 20 Victoria Street, Stanford | 3 February 2022 |
| 2. | Erf 844, 14 Ross Street, Franskraal | 3 February 2022 |
| 3. | Erf 2740, 19 Argon Road, Sandbaai (Industrial Area – Hermanus Business Park) | 3 February 2022 |

RESPONSIBLE OFFICIAL :

L SMUTS

TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :

13 APRIL 2022

TARGET DATE TO INFORM APPLICANT:

N/A

TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR:

N/A

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

**1.
TOWN & SPATIAL PLANNING REPORT WITH REGARD TO APPLICATIONS
CONSIDERED IN TERMS OF DELEGATED AUTHORITY: JANUARY 2022 –
FEBRUARY 2022**

15/3/11

R Kuchar

Senior Manager: Town & Spatial Planning

14 February 2022

(028) 313 8900

**THIS MATTER SERVED BEFORE THE JOINT PORTFOLIO COMMITTEE ON
2 MARCH 2022, WHICH COMMITTEE SUPPORTED THE RECOMMENDATION**

RESPONSIBLE OFFICIAL :

L SMUTS

TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :

13 APRIL 2022

TARGET DATE TO INFORM APPLICANT:

N/A

TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR:

N/A

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

Spatial Land Use Management Act (SPLUMA) Approvals

1. PROPOSED AMENDMENT OF CONSTITUTION: DUIKERSFONTEIN HOMEOWNERS ASSOCIATION PORTION 20 OF THE FARM KLIPFONTEYN, DIVISION CALEDON): J VENTER ON BEHALF OF DUIKERSFONTEIN HOMEOWNERS ASSOCIATION

**Prt 20 of Farm 711
SW Van der Merwe
3 December 2021**

(028) 313 8900

Hermanus Administration

Executive Summary

An application has been received from the Duikersfontein Homeowners Association in terms of Section 16(2)(l) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 to amend the existing Constitution and Architectural Guidelines.

RESOLVED:

1. that the application to amend the constitution of the Duikersfontein Homeowners Association in terms of Section 16(2)(l) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020, **be approved** in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law, subject to the following conditions:
 - (a) that the Municipality be notified should any additional changes be made to the constitution and or architectural guidelines, and
 - (b) that a general review of the constitution be conducted within 6 months of the decision date.
2. that the applicant be notified of its right of appeal in terms of Section 78 of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020, with regard to the above decision.

REASONS FOR RESOLUTION

- ❖ The application has followed due procedure.
- ❖ All relevant municipal departments support the application.
- ❖ The proposal is in line with policy documents and previous approvals.

**Grondwet van
Duikersfontein Huiseienaarsvereniging**

Weergawe: 15 Augustus 2021

16 AUG 2021

Duikersfontein Huiiseienaarsvereniging

UITEENSETTING VAN GRONDWET

Hierdie Grondwet is soos volg ingedeel:

| | |
|---|----|
| DEEL 1 : OMSKRYWING EN INLEIDING..... | 4 |
| 1.1 OMSKRYWING..... | 4 |
| 1.2 UITLEG..... | 5 |
| DEEL 2 : HUISEIENAARSVERENIGING | 6 |
| 2.1 INLYWING VAN VERENIGING | 6 |
| 2.2 BENAMING EN REGSTATUS..... | 6 |
| 2.3 LIDMAATSKAP | 6 |
| 2.4 DOELSTELLINGS..... | 7 |
| 2.5 BEVOEGDHEDE..... | 8 |
| 2.6 OORDRAG VAN EIENDOM | 9 |
| 2.7 GEDRAGSREËLS | 9 |
| 2.8 BOU- EN ESTETIESE HANDLEIDING | 10 |
| 3 RAAD VAN TRUSTEES | 11 |
| 3.1 VERTEENWOORDIGING DEUR TRUSTEES..... | 11 |
| 3.2 SAMESTELLING VAN DIE RAAD | 11 |
| 3.3 BEVOEGDHEDE EN PLIGTE | 12 |
| 3.4 VERTROUENSVERHOUDING..... | 12 |
| 3.5 AANSPREEKLIKHEID | 13 |
| 3.6 VERRIGTINGE | 13 |
| 3.7 KWORUM | 13 |
| 3.8 SKRIFTELIKE BESLUTE | 14 |
| 3.9 VOORSITTER EN SEKRETARIS | 14 |
| 3.10 NOTULES | 15 |
| 3.11 VERGOEDING | 15 |
| 4 VERGADERINGS..... | 15 |
| 4.1 ALGEMENE VERGADERINGS..... | 15 |
| 4.2 KENNISGEWING VAN VERGADERING EN VERGADERPLEK..... | 16 |
| 4.3 AGENDA | 16 |
| 4.4 PROSEDURE..... | 17 |
| 4.5 KWORUM | 17 |
| 4.6 STEMMING DEUR EIENAARS..... | 18 |
| 4.7 VOLMAGTE..... | 18 |

16 AUG 2021

Dulkersfontein Hulseienaarsvereniging

| | |
|---|----|
| 4.8 NOTULES | 19 |
| DEEL 5 FINANSIËLE AANGELEENTHEDE | 19 |
| 5.1 BEGROTING | 19 |
| 5.2 HEFFINGS | 19 |
| 5.3 INKOMSTEBELASTINGWET, 1962 | 20 |
| 5.4 VERHALING VAN VERSKULDIGDE OF AGTERSTALLIGE GELDE | 20 |
| 5.5 BOEKHOUDING | 21 |
| 5.6 UITGAWES EN OUDITERING | 21 |
| 5.7 MUNISIPALE REKENINGE | 21 |
| 5.8 VRYWARING | 21 |
| DEEL 6 LEDE | 22 |
| 6.1 PLIGTE VAN LEDE | 22 |
| 6.2 VERPLIGTENDE BEVELE | 22 |
| 6.3 NIE-NAKOMING | 23 |
| 6.4 LEDEREGISTER | 23 |
| DEEL 7 DISPUTE | 24 |
| DEEL 8 ALGEMEEN | 24 |
| 8.1 BEWARING VAN DOKUMENTE | 24 |
| 8.2 WYSIGING VAN GRONDWET | 24 |
| 8.3 KOMMUNIKASIE | 24 |
| AANHANGSEL 1 : GEDRAGSREËLS | 25 |
| AANHANGSEL 2 : BOU- EN ESTETIESE HANDLEIDING | 31 |
| AANHANGSEL 3 : VOLMAGVORM | 34 |

DEEL 1 : OMSKRYWING EN INLEIDING**1.1 OMSKRYWING**

In hierdie Grondwet, tensy uit die samehang anders blyk, sal die volgende woorde die betekenis hê soos wat hieronder aan hulle toegeskryf word :

"Algemene Vergadering" beteken 'n Algemene Jaarlikse Vergadering of 'n Spesiale Algemene Vergadering ooreenkomstig die bepalings van Deel 4;

"Algemene Jaarlikse Vergadering" beteken die vergadering waarna verwys word in Klousule 4.1.1;

"Bates" verwys na bankrekeninge, beleggings, toerusting en implemente wat die Vereniging van tyd tot tyd mag aanskaf;

"Bou- en Estetiese Handleiding" beteken die handleiding uitgereik deur die Raad waarin voorskrifte met betrekking tot bouwerk en estetiese riglyne uiteengesit word; opgestel ooreenkomstig die bepalings van Klousule 2.8;

"CSOSA" beteken die "Community Schemes Ombud Services Act", Nr. 9 van 2011 en die Regulasies wat kragtens die Wet uitgevaardig is;

"Eienaar" beteken, met betrekking tot 'n Grondeenheid geleë in die Ontwikkelingskema, die natuurlike- of regspersoon in wie se naam daardie eenheid geregistreer is in die Aktekantoor (Afdeling Kaapstad) of by wie eienaarskap berus kragtens enige wet en mag, ingesluit enige opvolger in titel van sodanige persoon of die persoon by wie die administrasie van sodanige Grondeenheid berus as eksekuteur, trustee, beredderaar, kurator, likwidateur of geregtelike bestuurder, na gelang van die geval;

"Eiendom" beteken die eiendom beskryf as Erf 1366 Van Dyksbaai en Restant Erf 1422 Van Dyksbaai (geregistreer staan te word), voorheen Restant Gedeelte 20 van die Plaas Klipfontein No 711, waarop 'n behuisingsontwikkeling goedgekeur is;

"Finansiële Jaar" beteken die tydperk wat strek vanaf die eerste dag van Maart in elke jaar tot en insluitende die laaste dag van Februarie van die daaropvolgende jaar;

"Gedragsreëls" beteken die reëls opgestel ooreenkomstig die bepalings van Klousule 2.7;

"Gewone Besluit" beteken 'n besluit geneem deur 'n gewone meerderheid van die Lede teenwoordig of verteenwoordig by 'n vergadering en geregtig is om te stem of 'n besluit wat skriftelik deur 'n gewone meerderheid van die Lede, persoonlik of deur 'n Verteenwoordiger, aanvaar word. 'n Onthouding van stemming sal nie gereken word as 'n stem vir of teen die betrokke besluit nie;

"Grondeenheid" beteken 'n residensiële erf wat ontstaan deur die onderverdeling van 'n gedeelte van die Eiendom en geregistreer of vatbaar vir registrasie in 'n Aktekantoor met inbegrip van enige verbeterings wat daarop aangebring mag word;

"Grondwet" beteken hierdie dokument, insluitende enige aanhangsels daartoe;

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

"**Heffings**" beteken gelde van tyd tot tyd betaalbaar aan die Vereniging dienooreenkomstig die bepaling van Klousule 5.2 van die Grondwet en word aangewend om die lopende en kapitale onkoste van die Vereniging te dek;

"**Lid**" beteken 'n Eienaar wat ingevolge artikel 31(9)(a) van die Munisipale Verordening outomaties lid word van die Vereniging by registrasie van 'n Grondeenheid in sy naam;

"**Munisipaliteit**" beteken die Overstrand Munisipaliteit (Gansbaai Administrasie);

"**Munisipale Verordening**" beteken die Grondgebruik Beplanning Verordening van die Overstrand Munisipaliteit van 2015;

"**Onderhou**" sluit herstelwerk, hernuwings, vervangings, skoonmaak en verwydering in en instandhouding het 'n ooreenstemmende betekenis;

"**Ontwikkelingskema**" beteken die residensiële ontwikkeling wat op die Eiendom goedgekeur is;

"**Ordonnansie**" beteken die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, Nr 15 van 1985, soos gewysig;

"**Ouditeur**" beteken die ouditeur aangestel deur die Raad, indien enige;

"**Raad**" beteken die Raad van Trustees tot stand gebring ooreenkomstig Deel 3 van die Grondwet;

"**Rekenmeester**" beteken 'n rekenmeester soos van tyd tot tyd deur die Raad aangestel, synde 'n persoon wat bevoeg is vir aanstelling as 'n rekenkundige beampte;

"**Spesiale Algemene Vergadering**" beteken die vergadering waarna verwys word in Klousule 4.1.2;

"**Spesiale Besluit**" beteken 'n besluit geneem deur nie minder as twee-derdes van die Lede, bereken in getal, wat teenwoordig of verteenwoordig is op 'n Algemene Vergadering waarvan minstens 21 dae skriftelik kennis gegee is, waarin die voorgestelde spesiale besluit gemeld word;

"**Trustee**" beteken 'n Trustee verkies ooreenkomstig die bepalinge van Deel 3;

"**Vereniging**" beteken die Duikersfontein Huiseienaarsvereniging wat ingevolge artikel 29(1) van die Ordonnansie gelees met Artikel 31 van die Munisipale Verordening en Klousule 2.1 van die grondwet tot stand gekom het;

"**Verteenwoordiger**" beteken 'n Lid wat verteenwoordig is deur volmag of verteenwoordig is deur 'n verteenwoordiger wat erken word deur regsweë;

"**Voorsitter**" beteken die voorsitter van die Raad verkies en as sodanig aangestel ooreenkomstig die bepalinge van die Grondwet;

"**Woonheid**" beteken 'n selfstandige intertoeganklike stel kamers met voldoende sanitêre en kombuisgeriewe, wat uitsluitlik as woonplek vir en die huisvesting van 'n gesin (in die breë vorm) gebruik word, insluitend die buitegeboue, motorhuise en stoepe wat gewoonlik daarmee saam gebruik word.

1.2 UITLEG

1.2.1 By die uitleg van die bepalinge van die Grondwet, tensy uit die samehang anders blyk:

Duikersfontein Hulseienaarsvereniging

- (a) sluit woorde wat slegs die enkelvoud aandui, ook die meervoud in en omgekeerd;
- (b) sluit woorde wat die manlike geslag aandui, ook die vroulike en onsydige geslag in en sluit die onsydige geslag ook die manlike en vroulike geslag in; en
- (c) sluit Trustee ook 'n gekoöpteerde of plaasvervangende Trustee in.
- 1.2.2 Die opskrifte bo die onderskeie bepalings van die Grondwet word slegs geriefshalwe verstrek en vorm nie deel van die Grondwet nie. Gevolglik moet dit nie by die uitleg en vertolking van die bepalings in aanmerking geneem word nie.

1.2.3 Waar enige getal dae voorgeskryf is in die Grondwet, sal die dae bereken word met uitsluiting van die eerste dag en insluiting van die laaste dag, tensy die laaste dag val op 'n Saterdag, Sondag of Publieke Vakansiedag in die Republiek van Suid-Afrika, in welke geval die laaste dag die eerste daaropvolgende dag sal wees wat nie 'n Saterdag, Sondag of Publieke Vakansiedag is nie.

DEEL 2 : HUISEIENAARSVERENIGING

2.1 INLYWING VAN VERENIGING

2.1.1 Met ingang van die datum waarop die eerste Grondeenheid wat deel vorm van die Ontwikkelingskema in die Aktekantoor geregistreer word, sal daar geag word dat 'n hulseienaarsvereniging vir die ontwikkelingskema gestig is waarvan die geregistreerde Eienaars van Grondeenhede en hul opvolgers in titel die Lede is.

2.2 BENAMING EN REGSTATUS

2.2.1 Die Vereniging staan bekend as die Duikersfontein Hulseienaarsvereniging.

2.2.2 Die Vereniging bestaan onafhanklik van sy Lede en is 'n afsonderlike regsentiteit en regspersoon met ewigduurende opvolging.

2.2.3 Alle aksies of regsgedinge, geregtelike stappe of enige arbitrasie deur of teen die Vereniging ten opsigte van enige kontrak deur die Vereniging gesluit, enige aangeleentheid ten opsigte van die grond waarvoor die Vereniging aanspreeklik is of waarvoor die Eienaars gesamentlik aanspreeklik is en enige aangeleentheid voortspruitend uit die uitoefening van die Vereniging se magte of uitvoering of nieuitvoering van enige van sy pligte ingevolge hierdie Grondwet, moet in die naam van die Vereniging ingestel word, en die Vereniging kan enige persoon magtig om namens die Vereniging op te tree en om alle dokumente te onderteken en al die stappe te neem wat in verband met sulke verrigtinge vereis mag word.

2.2.4 Geen Lid sal 'n eis teen die Vereniging se bates hê nie. Sodanige bates sal vestig in die Vereniging en sal deur die Raad beheer en bestuur word ooreenkomstig die bepalings van die Grondwet.

2.2.5 In die algemeen kan die Vereniging sodanige stappe neem en dinge doen as wat regspersone regtens mag doen en uitvoer.

2.3 LIDMAATSKAP

2.3.1 Elke persoon wat 'n Eienaar van 'n Grondeenheid word, word 'n Lid. 'n Persoon wat daarop geregtig is om 'n sertifikaat van geregistreerde titel ten opsigte van enige sodanige Grondeenheid te bekom sal vir doeleindes van die Grondwet geag word die geregistreerde Eienaar daarvan te wees.

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

Waar 'n Grondeenheid die voorwerp van medeienaarskap is, sal na die geregistreerde Eienaars van daardie bepaalde Grondeenheid geag word een Lid te wees.

2.3.2 Die ontwikkelaar van die Ontwikkelingskema hou op om 'n Lid te wees wanneer hy nie meer eienaarskap van 'n Grondeenheid het nie. 'n Lid mag nie bedank as Lid nie. Die registrasie van oordrag van 'n Grondeenheid in die naam van 'n oordragnemer maak ipso facto die oordragnemer 'n Lid.

2.3.3 'n Lid wat vir enige rede ophou om 'n Lid te wees (en ook sodanige Lid se eksekuteur, kurator, trustee of likwidateur) het nie enige aanspraak op die Bates nie. Hierdie bepaling doen geen afbreuk aan die Vereniging se reg om van sodanige Lid of sy boedel enige agterstallige Heffings of ander gelde deur hom aan die Vereniging verskuldig op die tydstip waarop hy ophou om 'n Lid te wees, te verhaal nie. Ten opsigte van sodanige verhaling van verskuldigde gelde, geld die bepalings van die Grondwet steeds asof sodanige persoon nog 'n Lid is.

2.3.4 Die regte en verpligtinge van 'n Lid is nie oordraagbaar nie en dit word van elke Lid verwag om na die beste van sy vermoë die doelstellings en oogmerke van die Vereniging te bevorder en die Gedragsreëls na te kom : Met dien verstande dat niks in die Grondwet vervat 'n Lid daarvan weerhou om sy regte ingevolge hiervan te sedgeer as sekuriteit aan die verbandgewer van 'n Lid se Grondeenheid nie.

2.4 DOELSTELLINGS

2.4.1 Die Vereniging se hoofdoelwit is om die gemeenskaplike belange van die Lede by uitstek te bevorder deur toe te sien dat die Eiendom op 'n hoë standaard onderhou en waar nodig verder ontwikkel word. Die Eiendom is in vele opsigte 'n unieke Ontwikkelingskema en die Vereniging het ten doel om gemelde uniekheid optimaal uit te brei en te benut.

2.4.2 Ter aanvulling van gemelde hoofdoelwit, word die volgende spesifieke doelwitte uitgelig:

- (a) om die standarde en in die besonder die eiesoortige en unieke karakter van die Eiendom te bevorder en te handhaaf op so 'n wyse dat die Lede die grootste gesamentlike voordeel daaruit verkry en om sodoende die toekomstige waarde van die Grondeenhede te bevorder;
- (b) om die estetiese, omgewings- en argitektoniese styl en ontwerpbeginsels van die Eiendom te bevorder en te handhaaf ten einde 'n harmonieuse Ontwikkelingskema te vestig;
- (c) om die Vereniging te alle tye op 'n professionele wyse te bestuur, om 'n hoë standaard van korporatiewe bestuur te handhaaf, en om te verseker dat die Vereniging oor die nodige finansiële middele beskik om sy doelwitte te bereik;
- (d) om die ingang na die Eiendom, die sypaadjies en derglike areas in stand te hou en, indien nodig, te verfraai, ten einde die Vereniging se doelwit te bereik;
- (e) om 'n omgewing te skep waar die Lede, hul families en gaste, asook hul eiendom, veilig is in soveërre dit prakties uitvoerbaar is;
- (f) om die natuurlike habitat van die Eiendom optimaal te beskerm en te bevorder;
- (g) om sodanige verdere aanvullende doelstellings te identifiseer en te formuleer soos wat Lede by 'n Algemene Vergadering mag besluit;

Duikersfontein Hulseienaarsvereniging

(h) die geïntegreerde ontwikkelingskoppeling met toekomstige uitbreidings aan die naasliggende Gansbaai Golfbaan.

2.5 BEVOEGDHEDE

2.5.1 Die Vereniging sal sy bevoegdheede uitoefen kragtens die bepalings van die Grondwet, insluitende die Gedragsreëls, om die Vereniging sodoende in staat te stel om sy doelstellings te verwesenlik. Sodanige bevoegdheede sluit in -

(a) om Heffings te vorder wat na die mening van die Vereniging toereikend is vir die bestuur en administrasie van die Eiendom, vir betaling van owerheidsheffings tot die mate waarvoor die Vereniging vir sodanige heffings aanspreeklik gehou mag word, vir betaling van enige versekeringspremies en vir die uitvoering van enige bevoegdheid of nakoming van enige verpligting van die Vereniging;

(b) om Heffings te vorder wat nodig mag wees vir die uitbou en instandhouding van die infrastruktuur van die Eiendom in soverre dit nie deur die Munisipaliteit gedoen word nie, insluitende die beveiliging van die Lede en hul bates;

(c) om van tyd tot tyd die bedrae te bepaal wat gehef moet word vir die voormelde doeleindes;

(d) om die bedrae aldus vasgestel te hef, deur Heffings te hef op die Lede soos bepaal ooreenkomstig Deel 5;

(e) om 'n rekening by 'n bankinstelling of ander finansiële instelling na verwys in Klousule 5.3.2, te open;

(f) om die Vereniging teen risiko's te verseker soos vereis word in Regulasie 15(1) van CSOSA;

(g) om enige ondersoek van 'n beweerde oortreding van die bepalings van die Grondwet teen 'n Lid of bewoner in die Ontwikkelingskema in te stel, hetsy in die algemeen of spesifiek. Die Raad, of 'n persoon deur die Raad aangestel, sal 'n verslag van sy bevindinge en aanbevelings in elke geval voorlê vir oorweging deur die Raad;

(h) om die Munisipaliteit in kennis te stel van sy domicilium citandi et executandi, welke adres die Vereniging se adres sal wees vir die betekening van enige prosesstukke of kennisgewings;

(i) om die bepalings vervat in CSOSA in soverre dit op die Vereniging betrekking het, ten volle na te kom;

(j) sodanige agente en/of werknemers aan te stel as wat dit mag goed dink;

(k) om 'n ooreenkoms aan te gaan met die Munisipaliteit of enige ander liggaam om dienste aan die Vereniging te lewer;

(l) om die Gedragsreëls en die Bou- en Estetiese Handleiding kragtens 'n Spesiale Besluit te wysig, indien so deur die Lede besluit; en

(m) die aangaan en uitvoer van kontrakte en ooreenkomste vir doeleindes van die bestuur en administrasie van die Vereniging;

16 AUG 2021

Dulkersfontein Huiselenaarsvereniging

(n) die skep, wysiging en opheffing van reëls wat bindend is op die Lede, huurders, okkupeerders en/of besoekers tot die Eiendom asof dit deel vorm van die Grondwet;

(o) die skep van subkomitees en die delegasie van bevoegdhede aan die subkomitees soos die Raad nodig mag ag;

(p) die reg om aksies in te stel en te verdedig in die naam van die Vereniging en om 'n regsverteenvoerder vir hierdie doel aan te stel;

(q) die nakoming van alle wetgewing wat op die Vereniging van toepassing mag wees met spesifieke verwysing na SCOSA; en

(r) om enige stappe te neem wat redelikerwys nodig is vir die verwesenliking van die doelstellings van die Vereniging soos hierin vervat.

2.6 OORDRAG VAN EIENDOM

2.6.1 'n Lid mag nie 'n Grondeenheid vervoer of transporteer sonder om vooraf die Vereniging se skriftelike toestemming ingevolge hierdie Klousule 2.6 te verkry nie.

2.6.2 'n Lid wat sy Grondeenheid (erf) wil transporteer, moet in ooreenstemming met die titelvoorwaarde in sy transportakte 'n uitklaringsertifikaat vanaf die Vereniging bekom. Voormelde uitklaring sal aan die lid uitgereik word nadat die Vereniging tevrede gestel is dat daar voorsiening gemaak is vir betaling van alle heffings tot op datum van registrasie van transport en verder ook dat die Vereniging van genoegsame inligting voorsien is sodat die nuwe eienaar op die Vereniging se ledelys geplaas kan word sodra daar registrasie plaasgevind het. 'n Lid moet die aansoek vir die uitreiking van sodanige uitklaringsertifikaat rig aan die Sekretaris van tyd tot tyd van die Vereniging.

2.6.3 Die Vereniging sal nie toestemming kragtens Klousule 2.6 verleen nie, tensy die transportnemer op skrif -

(a) instem om aan die bepalings van die Grondwet te voldoen;

(b) instem dat die oordrag van die Grondeenheid in sy naam daarop neerkom dat hy as transportnemer 'n Lid word;

(c) bevestig dat hy ten volle op hoogte van die bepalings van die Grondwet is en dit verstaan en onderneem om ten volle aan die bepalings daarvan te voldoen.

2.6.4 Die Vereniging sal nie toestemming kragtens Klousule 2.6.1 verleen nie, tensy die Lid -

(a) alle Heffings en/of ander gelde wat aan die Vereniging ingevolge die Grondwet verskuldig mag wees, tesame met rente daarop, ten volle betaal het;

(b) alle bepalings van die Grondwet ten volle nagekom het in soverre dit op hom van toepassing is.

2.7 GEDRAGSREËLS

2.7.1 Die Gedragsreëls word vervat in Aanhangsel 1 hiertoe en vorm deel van die Grondwet in soverre die wetlike toepassing daarvan betref.

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

2.7.2 Enige Gedragsreël sal redelik wees en op gelykwaardige wyse van toepassing wees op alle Lede en bewoners van Grondeenhede.

2.7.3 Die Vereniging sal op versoek van 'n Lid of sy Verteenwoordiger die Gedragsreëls vir inspeksie beskikbaar stel vir sodanige Lid of Verteenwoordiger.

2.8 BOU- EN ESTETIESE HANDLEIDING

2.8.1 Die Bou- en Estetiese Handleiding word vervat in Aanhangsel 2 hiertoe en vorm deel van die Grondwet. Alle nuwe konstruksies, veranderinge of aanbouings op Grondeenhede moet aan die vereistes soos uiteengesit in die Bou- en Estetiese Handleiding voldoen.

2.8.2 Die Bou- en Estetiese Handleiding sal redelik wees en op gelykwaardige wyse van toepassing wees op alle Lede.

2.8.3 Die Vereniging sal, op versoek van 'n Lid of sy Verteenwoordiger, die Bou- en Estetiese Handleiding vir inspeksie beskikbaar stel vir sodanige Lid of Verteenwoordiger.

2.8.4 Die Bou- en Estetiese Handleiding mag nie sonder vooraf toestemming van die Munisipaliteit gewysig word nie.

2.8.5 Alle bouplanne vir nuwe konstruksies, verandering of aanbouings moet in drievoud aan die Raad voorgelê word vir ondersoek en goedkeuring voordat sodanige planne aan die Munisipaliteit voorgelê word vir goedkeuring. Die Raad sal sy beslissing aan die aansoeker bekend maak binne 30 (dertig) dae nadat sodanige planne voorgelê is.

2.8.6 Lede sal, onderworpe aan die bepalings vervat in Klousule 2.8.5, nie geregtig wees om enige konstruksie op 'n Grondeenheid 'n ander kleur te verf as wat in Klousule 3.2 van die Bou- en Estetiese Handleiding voorgeskryf word nie, tensy die Raad vooraf toestemming daarvoor verleen het. Die Raad sal sy beslissing in voormelde verband aan die aansoeker bekend maak binne 21 (een en twintig) dae nadat sodanige aansoek by die Raad ingedien is.

2.8.7 Die Raad is bevoeg :

(a) om alle handelinge te verrig wat nodig mag wees ten einde te bepaal of 'n bouplan of 'n aansoek om te verf goedgekeur moet word aldan nie;

(b) om Lede te verplig om te voldoen aan die vereistes van die Bou- en Estetiese Handleiding, by versuim waarvan die nodige stappe geneem sal word ten einde sodanige nie-nakoming reg te stel op die koste van sodanige Lid, en sonder om op enige wyse die algemeenheid van voorgenoemde te beperk, 'n Lid skriftelik kennis te gee om binne 'n spesifieke periode enigiets wat strydig is met die Bou- en Estetiese Handleiding, te verwyder of te verander, by versuim waarvan die Raad by die Hof aansoek kan doen om 'n toepaslike bevel;

(c) om desondanks enigiets tot die teendeel in die Grondwet vervat, in die uitsluitlike diskresie van die Raad, bouplanne van enige Wooneenheid wat voor die datum van die inwerkingtreding van hierdie Grondwet ooreenkomstig goedgekeurde Munisipale bouplanne opgerig is, wat nie aan die vereistes van die bou- en estetiese handleiding van die grondwet van die Vereniging wat op 23 Junie 2005 deur die Overstrand Munisipaliteit goedgekeur was en/of aan die vereistes van die Bou- en Estetiese Handleiding soos vervat in Aanhangsel 2 hiertoe, voldoen nie, te kondoneer. Sodanige kondonasie sal

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

nie geag word om 'n presedent te skep vir die goedkeuring van bouplanne wat na die inwerkingtredeing van die Grondwet ingedien word vir goedkeuring wat nie aan die vereistes van die Bou- en Estetiese Handleiding voldoen nie.

2.8.8 Die Raad is gemagtig 'n gekwalifiseerde argitek aan te stel om hulle by te staan in hul beslissing ten opsigte van hierdie Klousule 2.8. Die Lid wie aansoek doen vir goedkeuring van bouplanne, sal in so 'n geval die koste van gemelde argitek goedkeur en vereffen voordat die Raad die opdrag aan die argitek stuur.

2.8.9 Die Raad se beslissing ten opsigte van hierdie Klousule 2.8 is finaal en bindend tensy die Lid wie aansoek gedoen het binne 'n periode van 30 (dertig) dae na kennis aan hom van die Raad se besluit die aangeleentheid vir beslissing kragtens CSOSA na die Ombud verwys.

2.8.10 'n Lid aanvaar verantwoordelikheid vir enige skade wat deur homself of sy boukontraakteur aan ander Grondeenhede veroorsaak word en vrywaar die Vereniging en alle ander Lede teen sodanige skade.

2.8.11 Behoorlike toesig moet gedurende die bouprosedure gehou word deur die Lid of sy Verteenwoordiger wie te alle redelike tye beskikbaar moet wees sodat die Raad met die Lid in verbinding kan tree in 'n noodgeval of indien enige probleem ondervind word.

2.8.12 Enige kostes en uitgawes wat oploop teen 'n spesifieke Lid uit hoofde van voorafgaande, is betaalbaar op aanvraag.

3 RAAD VAN TRUSTEES

3.1 VERTEENWOORDIGING DEUR TRUSTEES

3.1.1 Vanaf die datum van inlywing van die Vereniging en onderhewig aan die bepalinge van die Grondwet en besluite van die Vereniging by 'n Algemene Vergadering, word die Vereniging beheer, bestuur en verteenwoordig deur 'n Raad soos saamgestel ooreenkomstig die bepalinge van Klousule

3.2. Alle handeling van sodanige Raad sal geag word die handeling van die Vereniging te wees.

3.2 SAMESTELLING VAN DIE RAAD

3.2.1 Die Raad bestaan uit minstens 3 (drie) en hoogstens 5 (vyf) Lede wat by die Algemene Jaarlikse Vergadering verkies word. Sodanige amp as Trustee sal ipso facto ontruim word wanneer die Trustee ophou om 'n Eienaar te wees. Tensy die Lede anders bepaal in 'n Algemene Vergadering, mag enige toevallige vakature wat op die Raad ontstaan, deur die Raad gevul word, maar die Trustee aldus aangestel sal onderhewig wees aan uittrede by die volgende Algemene Jaarlikse Vergadering, tensy hy by daardie vergadering herkies word.

3.2.2 Behalwe soos uiteengesit in Klousule 3.2.3, beklee elke Trustee sy amp vanaf die datum van sy verkiesing tot en met datum van die daaropvolgende Algemene Jaarlikse Vergadering. By laasgenoemde vergadering mag hy homself vir herverkiesing tot die Raad beskikbaar stel.

3.2.3 Die aanstelling van 'n Trustee word beëindig indien :

- (a) sy boedel gesekwestreer word, hetsy tydelik of finaal, of in geval van vrywillige boedeloorgawe; of
- (b) hy 'n daad van insolvensie pleeg soos beoog in Artikel 8 van die Insolvensiewet; of

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

- (c) hy skuldig bevind word aan enige misdaad wat oneerlikheid insluit; of
- (d) hy swaksinnig raak of geestelik versteurd bevind word; of
- (e) hy 'n skriftelike bedanking uit die amp by die Voorsitter of sekretaris inhandig; of
- (f) hy sterf of ophou om 'n Lid te wees; of
- (g) hy sonder indiening van 'n aanvaarbare verskoning afwesig is by twee opeenvolgende Raadsvergaderings; of
- (h) Lede by 'n Spesiale Algemene Vergadering sy aanstelling met 'n meerderheidsbesluit beëindig.

3.3 BEVOEGDHEDE EN PLIGTE

3.3.1 Die bevoegdheede en pligte van die Vereniging word, onderhewig aan die bepalinge van die Grondwet, deur die Raad uitgevoer en uitgeoefen.

3.3.2 Die Raad het die reg om enige van sy besluite van tyd tot tyd te wysig, te herroep of aan te pas.

3.3.3 Die Raad mag addisionele Trusteese koöpteer. 'n Gekoöpteerde Trustee geniet dieselfde regte en is onderhewig aan dieselfde verpligtinge as enige ander Trustee. Die aanstelling van 'n gekoöpteerde Trustee vervel by die eersvolgende Algemene Jaarlikse Vergadering.

3.3.4 Die Raad moet enige vermoedelike of beweerde oortreding deur 'n Lid, of die bewoner van sy Grondeenheid, van die bepalinge van die Grondwet ondersoek. 'n Subkomitee mag vir hierdie doel aangewys word.

3.3.5 Tensy spesifiek anders bepaal word in die Grondwet, is die Raad te alle tye by magte om namens die Vereniging sodanige kontrakteurs aan te stel en die dienste van enige professionele persoon soos wat deur die Raad nodig geag word, te bekom op sodanige terme en voorwaardes soos wat die Raad van tyd tot tyd mag bepaal. Die Raad sal poog om minstens drie kwotasies vir die betrokke diens te bekom voordat 'n aanstelling gemaak word.

3.3.6 Die Raad mag in sy naam en ten behoeve van die Vereniging kontrakte sluit vir enige doel nodig of wenslik vir die behoorlike uitvoering van sy magte, pligte en bevoegdheede.

3.3.7 Alle kontrakte wat ingevolge Klousule 3.3.6 gesluit word, sal op skrif en onderteken wees deur twee Trusteese.

3.4 VERTROUENSVERHOUDING

3.4.1 Elke Trustee staan in 'n vertrouensverhouding teenoor die Vereniging. Sonder om afbreuk te doen aan die algemeenheid van die uitdrukking "vertrouensverhouding", sal die bepalinge hiervan impliseer dat 'n Trustee te alle tye eerlik en in goeder trou teenoor die Vereniging optree, en in die besonder:

- (a) sodanige magte as waaroor hy beskik om die Vereniging te bestuur en te verteenwoordig, uitoefen in die belang van en tot voordeel van die Vereniging; en
- (b) nie sal optree sonder die voormelde magte of dit oorskry nie.

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

3.4.2 'n Trustee sal enige botsing tussen sy persoonlike belange en dié van die Vereniging vermy, en in die besonder:

(a) nie enige persoonlike ekonomiese voordeel van die Vereniging of van enige ander persoon sal trek waarop hy nie vanuit sy amp as Trustee geregtig sal wees nie, in omstandighede waarin daardie voordeel verkry word in stryd met die belange van of ten koste van die Vereniging; en

(b) elke ander Trustee inlig, by die eerste moontlike praktiese geleentheid, van die aard en omvang van enige direkte of indirekte belang wat hy in enige kontrak met die Vereniging mag hê.

3.5 AANSPREEKLIKHEID

3.5.1 Indien 'n Trustee se mala fide of grof nalatige doen of late enige verbreking daarstel van sy verpligtinge voortspruitend uit sy vertrouensverhouding, sal hy teenoor die Vereniging aanspreeklik wees vir:

(a) enige verlies wat die Vereniging as gevolg daarvan gely het; en/of

(b) enige ekonomiese voordeel deur die Trustee verkry uit hoofde daarvan.

3.5.2 Wanneer 'n Trustee nalaat om te voldoen aan die bepalings van Klousule 3.4.2 en dit tot die kennis van die Vereniging kom dat die Trustee 'n belang het soos waarna in daardie subklousule verwys word, sal die onderhawige kontrak na keuse van die Vereniging, vernietigbaar wees.

3.5.3 Met uitsondering van sy plig waarna in Klousule 3.4.1 verwys word, sal enige besondere gedrag van 'n Trustee nie 'n verbreking van sy vertrouensverhouding teenoor die Vereniging uitmaak nie, indien sodanige gedrag voorafgegaan is of gevolg word deur die skriftelike toestemming van al die ander Trustees.

3.6 VERRIGTINGE

3.6.1 Die Raad mag, onderhewig aan Klousule 3.6.3, vergader vir die afhandeling van besigheid, verdaag en andersins sy vergaderings reël soos wat die Trustees mag goedvind. Besluite van die Raad, tensy anders in die Grondwet bepaal, word geneem by wyse van 'n meerderheid stemme van Trustees teenwoordig.

3.6.2 Wanneer 'n Trustee 'n belang by 'n besluit het wat nie in stryd met Klousule 3.4.2 is nie, sal sodanige Trustee hom onttrek van die vergadering en die vertrek waarin die vergadering gehou word verlaat totdat die stemming ten opsigte van daardie aangeleentheid afgehandel is.

3.6.3 Die Raad sal so gereeld vergader as wat nodig mag wees om behoorlik aandag te gee aan die sake van die Vereniging, maar in elk geval nie minder as tweemaal per jaar nie.

3.7 KWORUM

3.7.1 Die meerderheid Trustees vorm 'n kworum vir enige vergadering van die Raad, met dien verstande dat minstens twee Trustees teenwoordig moet wees.

3.7.2 Indien 'n kworum vyftien minute na die beplande aanvang van 'n Raadsvergadering nog nie aanwesig is nie, verdaag die vergadering vir ten minste een dag, maar nie meer nie as 14 (veertien) dae na die datum van eersgenoemde vergadering. Indien by sodanige hervatte Raadsvergadering 'n

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

kworum nie binne 15 (vyftien) minute na die bepaalde tyd vir die vergadering aanwesig is nie, maak die Trustees teenwoordig 'n kworum uit vir doeleindes van die Grondwet.

3.7.3 Wanneer 'n vergadering verdaag is soos voormeld, sal die Voorsitter so gou moontlik na die verdaging 'n kennisgewing aan elke Trustee stuur waarin vermeld word :

(a) die datum, tyd en plek waartoe die vergadering verdaag is; en

(b) die aangeleentheid wat voor die vergadering gedien het toe dit verdaag is en die gronde vir die verdaging.

3.7.4 Indien daar te eniger tyd nie 'n genoegsame aantal Trustees teenwoordig is of bevoeg is om op te tree as Trustees nie, om 'n kworum te vorm nie :

(a) mag enige 3 (drie) Lede van die Vereniging 'n Spesiale Algemene Vergadering belê en die Vereniging sal by magte wees om by sodanige vergadering Trustees aan te stel ten einde die bepalings van hierdie Grondwet te bevredig;

(b) mag enige 3 (drie) Lede, met uitsluiting van die Lid wie se Grondeenheid getranspoteer moet word, 'n toestemming deur die Vereniging vir die registrasie van oordrag van 'n Lid se Grondeenheid teken, indien dit benodig word voor die Spesiale Algemene Vergadering plaasvind waarna verwys word in Klousule 3.7.4(a).

3.8 SKRIFTELIKE BESLUITE

3.8.1 'n Skriftelike besluit wat behoorlik gemagtig is en wat deur die Trustees onderteken is, is net so geldig en effektief as 'n besluit geneem by 'n Raadsvergadering wat behoorlik belê en gehou is.

3.9 VOORSITTER EN SEKRETARIS

3.9.1 Die Raad sal spoedig moontlik, maar in elk geval binne sestig dae, na 'n Algemene Jaarlikse Vergadering vergader. By sodanige Raadsvergadering sal daar vanuit eie geledere 'n Trustee as Voorsitter verkies en 'n sekretaris aangestel word, wat sodanige ampte sal beklee tot en met die datum van die volgende Algemene Jaarlikse Vergadering : Met dien verstande dat die ampte van Voorsitter en sekretaris, na gelang van die geval, *ipso facto* vakant sal raak sodra die ampsbekleër ophou om 'n Trustee te wees of die Raad hul aanstelling as Voorsitter of sekretaris herroep. Indien 'n vakature in die voormelde ampte te eniger tyd ontstaan, sal die Raad so gou doenlik vergader om een van die Trustees in die betrokke amp aan te stel.

3.9.2 Behalwe vir sover anders bepaal in hierdie Grondwet, sal die Voorsitter by alle Raadsvergaderings en Algemene Vergaderings as voorsitter optree: Met dien verstande dat, indien die Voorsitter nie by 'n vergadering van die Raad teenwoordig is binne 15 (vyftien) minute na die tyd bepaal vir die hou daarvan nie, die Trustees teenwoordig deur stemming 'n Voorsitter vir daardie bepaalde vergadering sal aanwys. Laasgenoemde sal al die magte en bevoegdhede van die Voorsitter met betrekking tot die betrokke vergadering uitoefen.

3.9.3 Die Voorsitter sal alle pligte insidenteel tot die amp van voorsitter uitoefen en mag weier of toelaat dat genooies vergaderings bywoon en deelneem aan besprekings : Met dien verstande dat sodanige genooies wat wel toegelaat word om 'n vergadering by te woon, nie daarop geregtig sal wees om by sodanige vergadering te stem nie.

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

3.9.4 Die Raad mag van tyd tot tyd aan die Voorsitter en/of sekretaris en/of 'n Trustee sodanige magte of magtiging waaroor die Raad self beskik oordra of verleen as wat hulle mag goedvind, en mag sodanige magte en magtigings oordra of verleen vir sodanige tyd en om uitgeoefen te word vir sodanige doeleindes en op sodanige voorwaardes en onderhewig aan sodanige beperkings as wat die Raad mag bepaal. Die Raad mag van tyd tot tyd enige of al die magte en magtigings aldus verleen of oorgedra, herroep of wysig.

3.10 NOTULES

3.10.1 Die Raad sal deur middel van die sekretaris notules hou van al sy verrigtinge en in die besonder :

(a) van die Trustees teenwoordig by elke vergadering van die Raad; en

(b) van alle uitgawes goedgekeur; en

(c) van alle besluite geneem.

3.10.2 Sodanige notules word, na bevestiging van die korrektheid daarvan, deur die Voorsitter by die daaropvolgende Raadsvergadering onderteken. Ondertekende notules sal deur die sekretaris bewaar word in 'n notuleboek en sal te alle redelike tye ter insae beskikbaar wees vir Lede.

3.10.3 Alle bevoegde besluite aangeteken in die notule van enige Raadsvergadering sal geldig en van volle krag en uitwerking wees soos daarin opgeteken met Ingang vanaf die datum waarop die besluit geneem is totdat dit gewysig of herroep is.

3.11 VERGOEDING

3.11.1 Die Trustees sal geregtig wees op terugbetaling van alle redelike en bona fide uitgawes onderskeidelik deur hulle aangegaan in of in verband met die uitvoering van hulle pligte as Trustees. Tensy anders vermeld, sal Trustees nie geregtig wees op enige ander vergoeding of fooie ten opsigte van die uitvoering van hulle pligte of bevoegdheids as Trustees nie.

4 VERGADERINGS

4.1 ALGEMENE VERGADERINGS

4.1.1 Die Vereniging sal jaarliks 'n Algemene Jaarlikse Vergadering hou : Met dien verstande dat nie meer as 15 (vyftien) maande mag verstryk tussen die datum van een Algemene Jaarlikse Vergadering en die volgende nie en dat die Algemene Jaarlikse Vergadering gehou sal word binne 12 (twaalf) maande na die verstryking van die Finansiële Jaar.

4.1.2 Alle Algemene Vergaderings, behalwe die Algemene Jaarlikse Vergadering, word Spesiale Algemene Vergaderings genoem.

4.1.3 Die Raad mag in sy eie diskresie 'n Spesiale Algemene Vergadering belê.

4.1.4 Die Raad moet 'n Spesiale Algemene Vergadering belê indien hy deur minstens 8 (agt) Lede daartoe versoek word.

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

4.1.5 Indien die Raad versuim om die vergadering ooreenkomstig Klousule 4.1.4 te belê binne 14 (veertien) dae na ontvangs van sodanige versoek, kan die betrokke Lede self die vergadering belê. Die bepaling van Klousule 4.2 sal *mutatis mutandis* op sodanige vergadering van toepassing wees.

4.2 KENNISGEWING VAN VERGADERING EN VERGADERPLEK

4.2.1 'n Algemene Vergadering word gehou nadat minstens 21 (een-en-twintig) dae skriftelike kennisgewing aan Lede gegee is, welke kennisgewing gegee sal word aan:

(a) elke Lid by sy domiciliumadres binne die Republiek van Suid-Afrika waarna verwys word in Klousule 6.4;

(b) die Ouditeur, indien van toepassing; en

(c) alle houers van geregistreerde verbande oor Grondeenhede wat die Vereniging van hulle belange in kennis gestel het.

4.2.2 Die skriftelike kennisgewing verwys na in klousule 4.2.1 sal die volgende besonderhede van die Algemene Vergadering spesifiseer:

(a) Datum, tyd en plek;

(b) In die geval van spesiale besigheid, die algemene aard van sodanige besigheid;

(c) In die geval waar 'n Spesiale Besluit vereis word, moet die bepaling en uitwerking van die besluit en die redes daarvoor uiteengesit word.

4.2.3 'n Algemene Vergadering kan belê word met korter kennis as dié vereis in Klousule 4.2.1, mits al die Lede teenwoordig of verteenwoordig by so 'n vergadering daartoe instem.

4.2.4 Die toevallige versuim om kennis van 'n Algemene Vergadering of van enige besluit te gee, of om enige ander inligting te verstrek of dokument voor te lê of af te stuur soos vereis ingevolge hiervan, of die nie-ontvangs van enige kennisgewing, mededeling of dokument deur 'n Lid of persoon wat geregtig is om dit te ontvang, maak nie die verrigtinge of enige besluit geneem by sodanige Algemene Vergadering ongeldig nie.

4.3 AGENDA

4.3.1 Behoudens enige ander aangeleenthede wat vir bespreking voor Lede mag dien, moet die volgende aangeleenthede by elke Algemene Jaarlikse Vergadering bespreek word :

(a) oorweging van die Voorsittersverslag;

(b) verkiesing van die Trusteese;

(c) oorweging van die balansstaat van die Vereniging op die Finansiële Jaareinde wat sodanige vergadering voorafgaan;

(d) oorweging van die Vereniging se inkomstestaat vir die vorige Finansiële Jaar;

(e) oorweging van die kapitale en lopende begroting vir die volgende Finansiële Jaar ten einde die Heffing vir die daaropvolgende Finansiële Jaar vas te stel;

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

(f) goedkeuring van die vergoeding van die Ouditeure vir die laaste Finansiële Jaar.

4.4 PROSEDURE

4.4.1 Die Algemene Jaarlikse Vergadering sal alle aangeleenthede deur die Grondwet voorgeskryf oorweeg en afhandel, en mag handel met aangeleenthede wat voor dit gelê word vir oorweging : Met dien verstande dat stemming slegs gehou mag word ten opsigte van daardie aangeleenthede wat in die agenda uiteengesit is wat die kennisgewing waarkragtens die vergadering belê is, vergesel het.

4.4.2 Indien die Voorsitter nie binne 15 (vyftien) minute na die tyd soos bepaal vir die aanvang van die vergadering teenwoordig is of nie in staat is nie of onwillig is om as Voorsitter op te tree, sal die Lede teenwoordig en geregtig om 'n stem uit te bring, deur 'n meerderheidsbesluit met die opsteek van hande 'n voorsitter vir daardie bepaalde vergadering aanwys. Laasgenoemde sal daaropvolgend al die magte en bevoegdhede van die Voorsitter met betrekking tot die betrokke vergadering uitoefen.

4.4.3 Die Voorsitter mag, met die toestemming van enige vergadering waarby 'n kworum wel teenwoordig is (en sal, indien so gelas deur die vergadering) die vergadering van tyd tot tyd en van plek tot plek verdaag, maar geen besigheid mag afgehandel word by gemelde vergadering nie behalwe daardie besigheid wat by eersgenoemde vergadering nie afgehandel is nie. Wanneer 'n vergadering verdaag word, sal die bepalinge van Klousule 3.7.3 *mutatis mutandis* op sodanige verdaging van toepassing wees.

4.4.4 Behalwe waar anders bepaal hierin, sal die verrigtinge by 'n Algemene Vergadering op sodanige redelike wyse en vorm plaasvind as wat die Voorsitter by die vergadering sal besluit en ook in ooreenstemming met algemeen aanvaarde praktyke.

4.4.5 By enige Algemene Vergadering word oor 'n besluit gestem by wyse van die opsteek van hande, tensy voor of na aanleiding van 'n verklaring deur die Voorsitter van die uitslag van sodanige stemming, 'n stemming per stembrief voorgestel en gesekondeer word deur Lede wat daarop geregtig is om by sodanige vergadering te stem.

4.4.6 Tensy enige Lid teenwoordig of verteenwoordig by 'n Algemene Vergadering, beswaar gemaak het teen enige verklaring deur die Voorsitter gemaak ten opsigte van die uitslag van enige stemming by die vergadering of korrektheid of geldigheid van die prosedure by sodanige vergadering, sal sodanige verklaring deur die Voorsitter geag word die ware en korrekte verklaring van die stemming te wees.

4.4.7 Enige aantekening in die notule tot die effek dat enige mosie aanvaar of verwerp is, met of sonder aantekening van die aantal stemme uitgebring vir of teen sodanige mosie, sal as afdoende bewys dien van die stem aldus aangeteken, indien sodanige aantekening ooreenstem met die verklaring wat deur die Voorsitter gemaak is betreffende die uitslag van die stemming by die vergadering.

4.5 KWORUM

4.5.1 Geen aangeleentheid mag by 'n Algemene Vergadering afgehandel word nie tensy 'n kworum van Lede teenwoordig is wanneer die vergadering met sake voortgaan. Die kworum nodig vir die hou van 'n Algemene Vergadering is 8 (agt) Lede teenwoordig of verteenwoordig by sodanige vergadering.

Duikersfontein Hulseienaarsvereniging

4.5.2 Indien daar binne 15 (vyftien) minute vanaf die tyd aangewys vir die hou van 'n Algemene Jaarvergadering nie 'n kworum teenwoordig is, sal die vergadering vir hoogstens twee ure verdaag ten einde die Voorsitter en die Lede teenwoordig die geleentheid te bied om 'n kworum vir die Algemene Vergadering te verkry.

4.5.3 Indien 'n kworum binne twee ure na die verdaagde vergadering in klousule 4.5.2 nog nie aanwesig is nie, word die Algemene Jaarvergadering vir hoogstens sewe dae uitgestel. Indien by sodanige uitgestelde Algemene Jaarvergadering 'n kworum nie binne 15 (vyftien) minute na die bepaalde tyd vir die vergadering aanwesig is nie, maak die Lede teenwoordig of verteenwoordig 'n kworum uit vir doeleindes van die Grondwet.

4.6 STEMMING DEUR EIENAARS

4.6.1 Elke Lid teenwoordig of verteenwoordig by 'n Algemene Vergadering sal geregtig wees om een stem uit te bring vir elke Grondeenheid in sy naam geregistreer. In geval van mede-Eienaarskap sal die stem van die Eienaar wie se naam eerste in die betrokke titelakte verskyn en 'n stem aanbied, hetsy persoonlik of by wyse van volmag, aanvaar word met die uitsluiting van die stem van enige ander mede-Eienaar.

4.6.2 'n Stemming (indien nodig) oor die kwessie van 'n verdaging van die Algemene Vergadering sal beslis word by wyse van 'n Gewone Besluit deur die opsteek van hande van die Lede persoonlik teenwoordig of verteenwoordig en geregtig om te stem.

4.6.3 Elke voorgestelde besluit en wysiging daarvan wat by 'n Algemene Vergadering vir aanname voorgestel word, sal by die vergadering gesekondeer word. Indien nie gesekondeer nie, sal die voorgestelde besluit geag word te verval het.

4.6.4 Behalwe waar anders bepaal sal alle besluite van die Vereniging by wyse van Gewone Besluite beslis word.

4.6.5 Die herroeping van 'n Gewone Besluit binne 6 (ses) maande vanaf die datum waarop dit geneem is, moet geskied by wyse van 'n Spesiale Besluit. Die herroeping of wysiging van 'n Spesiale Besluit mag slegs by wyse van 'n Spesiale Besluit geskied.

4.7 VOLMAGTE

4.7.1 'n Lid mag, tensy anders bepaal, verteenwoordig word by 'n Algemene Vergadering by wyse van volmag. Die volmagdokument waarkragtens 'n Verteenwoordiger aangestel word, moet op skrif en onderteken wees deur die aansteller of sy agent wat behoorlik daartoe gemagtig is.

4.7.2 Die houër van 'n volmag verleen deur 'n Lid, hetsy die houër self 'n Lid is al dan nie, sal geregtig wees om Algemene Vergaderings by te woon en aan verrigtinge van die vergadering deel te neem, insluitende om te stem oor aangeleenthede wat voor die vergadering geplaas word, indien behoorlik ingevolge die betrokke volmag gemagtig is om die verrigtinge van sodanige vergadering by te woon en daarop te stem.

4.7.3 Die dokument waarkragtens 'n Verteenwoordiger aangestel word en die volmag of ander magtiging, indien enige, waarkragtens dit geteken word of 'n gesertifiseerde afskrif van sodanige volmag of magtiging sal by die sekretaris afgelewer word minstens 48 uur voor die tyd bepaal vir die

Dulkersfontein Huiselenaarsvereniging

vergadering waarby die persoon vermeld in die volmag van voornemens is om te stem. Indien versuim word om hieraan te voldoen, sal die volmagdokument as ongeldig beskou word.

4.7.4 Geen dokument, met uitsluiting van 'n Algemene Volmag, waarvolgens 'n Verteenwoordiger aangestel word sal geldig wees na verstryking van 6 (ses) maande vanaf die datum van ondertekening daarvan nie, tensy uitdruklik anders bepaal in die dokument self. Geen volmag, met uitsluiting van 'n Algemene Volmag, sal wanneer 'n vergadering verdaag is en alle sake volgens die agenda afgehandel is, by 'n volgende vergadering gebruik kan word nie.

4.7.5 Die dokument, met uitsluiting van 'n Algemene Volmag, waarkragens 'n Verteenwoordiger aangestel word, sal in die vorm wees of so naby as wat in die onderhawige omstandighede daaraan prakties moontlik is, soos in Aanhangsel 3 tot die Grondwet vervat.

4.8 NOTULES

4.8.1 Die bepalings van Klousule 3.11 sal *mutatis mutandis* van toepassing wees op notules wat gehou moet word ten opsigte van Algemene Vergaderings.

DEEL 5 FINANSIËLE AANGELEENTHEDE

5.1 BEGROTING

5.1.1 Die Raad moet voor elke Algemene Jaarlikse Vergadering 'n begroting voorberei van :

(a) die verwagte lopende uitgawes van die Vereniging wat verband hou met die betaling van dienste gelewer aan die Vereniging, en in die algemeen vir die vereffening van alle redelike uitgawes aangegaan met betrekking tot die bestuur van die Vereniging se sake vir die daaropvolgende Finansiële Jaar;

(b) die verwagte kapitale uitgawes van die Vereniging vir kapitale projekte wat deur die Vereniging goedgekeur is;

(c) die verwagte inkomste, uitsluitende Heffings, wat in die eersvolgende Finansiële Jaar verwag word;

(d) die Heffing wat per Lid benodig word om die begrote lopende uitgawes, na verrekening van die verwagte lopende inkomste en met inagneming van die Vereniging se opgelope fondse op daardie stadium, te delg;

(e) die Heffing wat nodig is om koste verbonde aan die goedgekeurde kapitale projekte te delg, hetsy oor een of meer Finansiële Jare in die toekoms.

5.1.2 Gemelde begroting moet minstens 21 (een en twintig) dae voor die datum van die Algemene Jaarlikse Vergadering aan die Lede versend word en daarna op die Algemene Jaarlikse Vergadering voorgelê word vir die Lede se goedkeuring met of sonder wysiginge.

5.2 HEFFINGS

5.2.1 Enige Heffing(s) wat by 'n Algemene Jaarlikse Vergadering goedgekeur is, is betaalbaar deur die Lede voor die aanvang van die Finansiële Jaar waarop die Heffing(s) betrekking het.

5.2.2 Die Raad is by magte om spesiale betalingsreëlings te tref indien 'n Lid nie in staat is om die Heffing(s) kragtens Klousule 5.2.1 in een bedrag te betaal nie.

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

5.2.3 Die Lede se besluit ooreenkomstig Klousule 5.2.1 moet genotuleer word en Heffings word wetlik opeisbaar op die datum van die besluit deur die Lede.

5.2.4 Enige bedrae gehef ingevolge enige bepalinge van die Grondwet, sal verskuldig en betaalbaar wees sodra 'n besluit tot dien effekte deur die Raad geneem is, onderhewig aan die bepalinge van Klousule 5.2.1. Enige bedrag verskuldig deur 'n Lid by wyse van 'n Heffing sal 'n skuld wees wat aan die Vereniging verskuldig is. Die verpligting van 'n Lid om verdere Heffings te betaal, sal verval sodra hy ophou om 'n Lid te wees, maar dit doen geen afbreuk aan die Vereniging se reg om agterstallige Heffings by wyse van aksie in 'n bevoegde hof te verhaal van persone wat Lede was op die stadium toe sodanige Heffings verskuldig geraak het nie.

5.2.6 Geen Heffing betaal deur 'n Lid sal onder enige omstandighede deur die Vereniging terugbetaalbaar wees indien sodanige persoon ophou om 'n Lid te wees nie.

5.2.7 Geen Lid of sy Verteenwoordiger sal geregtig wees op die voorregte van lidmaatskap van die Vereniging tensy hy elke Heffing en enige ander bedrae wat aan die Vereniging verskuldig is ingevolge die bepalinge van die Grondwet, betaal het nie. Voorregte wat geassosieer word met lidmaatskap sluit die reg op goedkeuring en ondertekening van bou- of verbeteringsplanne in.

5.3 INKOMSTEBELASTINGWET, 1962

5.3.1 Die Vereniging sal desondanks enige bepaling tot die teendeel hierin vervat, nie geregtig wees om enige van sy fondse uit te keer aan enige persoon behalwe 'n soortgelyke vereniging van persone nie.

5.3.2 Enige fondse van die Vereniging wat belê word, mag alleenlik belê word by 'n Finansiële Instelling soos omskryf in Artikel 1 van die Wet op die Raad van Finansiële dienste, No. 97 van 1990, of in sekuriteite wat op 'n Effektebeurs soos omskryf in Artikel 1 van die Wet op Beheer van Effektebeurse, No. 1 van 1985, genoteer is.

5.4 VERHALING VAN VERSKULDIGDE OF AGTERSTALLIGE GELDE

5.4.1 'n Lid is aanspreeklik vir die betaling van alle regskoste, insluitende prokureur- en kliëntkoste, invorderingskommissie, uitgawes, boetes en ander kostes aangegaan deur die Vereniging met die verhaal van alle agterstallige Heffings of enige ander agterstallige gelde deur sodanige Lid aan die Vereniging verskuldig, of met die afdwing van nakoming van die bepalinge van die Grondwet.

5.4.2 Die Raad is geregtig om rente en aanmaningskoste op agterstallige Heffings en ander bedrae te vorder teen 'n koers wat hulle van tyd tot tyd bepaal: Met dien verstande dat sodanige rentekoers en ander kostes skriftelik aan die Lid bekend gemaak word.

5.4.3. Indien 'n Lid versuim om sy naam en erfnummer op sy oorbetalings of depositostrokies aan te dui, sal sodanige Lid aanspreeklik wees vir die bankkoste verbonde aan die navraag. Sodanige koste sal by die Lid se heffings gevoeg word waarvoor hy ingevolge die bepalinge van Klousule 5.2.1 verantwoordelik is, en mag deur die Raad gevorder word as deel van die Heffings wat deur die Lid verskuldig is.

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

5.5 BOEKHOUDING

5.5.1 Die Raad is verantwoordelik om toe te sien dat behoorlike rekenpligtige rekords bygehou word soos wat nodig mag wees om 'n gedetailleerde rekord van al die Vereniging se bates, laste en finansiële transaksies daar te stel, wat onder andere die kapitale en inkomstetransaksies afsonderlik aantoon.

5.5.2 Die rekenpligtige rekords sal in die bewaring van die sekretaris, of die rekenmeester indien van toepassing, gehou word of op sodanige ander plek as wat die Raad mag goedvind, en sal aan die Trustees beskikbaar wees te alle redelike tye gedurende gewone besigheidsure.

5.5.3 Geen Lid (wat nie 'n Trustee is nie) sal enige Inspeksiereg van die rekenpligtige rekords of ander dokumente van die Vereniging hê nie behalwe in soverre hy daartoe gemagtig is deur die Voorsitter of die Vereniging in 'n Algemene Vergadering, onderhewig aan sodanige redelike voorwaardes as wat deur die Voorsitter of Algemene Vergadering opgelê mag word.

5.6 UITGAWES EN OUDITERING

5.6.1 Lede sal gesamentlik en afsonderlik aanspreeklik wees vir die uitgawes aangegaan in verband met en deur die Vereniging.

5.6.2 Minstens eenmaal per jaar sal die rekeninge van die Vereniging nagegaan word en die korrektheid van die inkomste- en uitgawerekeninge en balansstaat bepaal word deur die Rekenmeester.

5.7 MUNISIPALE REKENINGE

5.7.1 Die Munisipaliteit sal rekeninge vir dienste en belasting aan die Lede stuur en die Lede is persoonlik verantwoordelik vir die betaling van genoemde rekeninge. Lede moet klagtes wat met die lewering van dienste deur die Munisipaliteit, asook navrae oor munisipale rekeninge, direk met die Munisipaliteit opneem en die Vereniging sal nie by sulke sake betrokke raak nie, tensy spesifiek anders besluit by 'n Algemene Vergadering.

5.8 VRYWARING

5.8.1 Elke Trustee of agent van die Vereniging word deur die Vereniging gevrywaar teen alle koste, verliese, uitgawes en eise wat hy aangaan of waarvoor hy aanspreeklik raak vanweë enige handeling of late deur hom verrig in die uitvoering van sy pligte, tensy sodanige koste, verliese, uitgawes of eise veroorsaak is deur die *mala fide* of grof nalatige optrede of versuim van sodanige persoon.

5.8.2 Dit is die plig van die Raad om sodanige vrywaring uit die fondse van die Vereniging te betaal.

5.8.3 'n Raad sal nie aanspreeklik wees vir die handeling, ontvangstes, nalate of versuim van die Rekenmeester of enige van die ander Trustees nie, hetsy in hulle hoedanigheid as Trustees of as Voorsitter, of vir die ontoereikendheid of gebrek aan enige sekuriteit in of op sterkte waarvan enige van die gelde van die Vereniging belê mag word nie, of vir verlies of skade voortspruitend uit die insolvensie of deliktuele handeling van enige persoon by wie enige gelde, sekuriteit of effekte gedeponeer mag word, of vir enige verlies of skade veroorsaak deur 'n oordeelsfout of oorsig aan sy kant, of vir enige verlies, skade of ongeluk wat ook al gebeur of plaasvind in die uitvoering van enige van sy amppligte of in verband daarmee nie, tensy dit gebeur vanweë gebrek aan *bona fides* of nienakoming van sy plig of verbrekking van sy vertrouensverhouding.

DEEL 6 LEDE**6.1 PLIGTE VAN LEDE**

6.1.1 Lede sal verplig wees om :

- (a) in alle opsigte aan die bepalings van die Grondwet te voldoen;
- (b) aan die Munisipale Verordening en alle ander wetgewing asook die titelvoorwaardes wat op hom en/of sy Grondeenheid van toepassing mag wees, te voldoen of toesien dat daaraan voldoen word indien dit deur iemand anders as die Lid bewoon word;
- (c) die Munisipaliteit te alle redelike tye na kennisgewing (behalwe in 'n noodgeval, wanneer geen kennisgewing nodig is nie) toelaat om enige herstel- en/of instandhoudingswerk op sy Grondeenheid te verrig soos wat hul nodig mag ag;
- (d) enige persoon skriftelik daartoe gemagtig deur die Raad te alle redelike tye toelaat om na kennisgewing (behalwe in 'n noodgeval wanneer geen voorafgaande kennisgewing vereis word nie) die betrokke Grondeenheid te betree vir doeleindes van inspeksie om toe te sien dat die Grondwet nagekom word;
- (e) onmiddellik alle werk uitvoer wat deur 'n bevoegde owerheid vereis mag word om uitgevoer te word ten opsigte van sy Grondeenheid;
- (f) sy Grondeenheid te herstel en dit skoon, netjies en in 'n goeie toestand te hou;
- (g) nie sy Grondeenheid gebruik of toelaat dat dit gebruik word op sodanige wyse of vir sodanige doel as wat 'n oorlas vir enige ander Eienaar sal uitmaak nie;
- (h) sy Grondeenheid netjies in stand hou op 'n wyse wat esteties en andersins aanvaarbaar is vir die meerderheid van die Lede en/of Trustees, welke eise nie onredelik sal wees nie;
- (i) tuine van Grondeenhede te landskapeer en te onderhou in ooreenstemming met die bepalings van Klousule 15 van die Gedragsreëls;
- (j) in geval sy Grondeenheid uitverhuur word, verplig wees en onderneem om te verseker dat die huurder voldoen aan die vereistes van die Grondwet;
- (k) nie sy Grondeenheid of enige gedeelte daarvan gebruik of toelaat dat dit gebruik word op 'n wyse of vir 'n doel wat die karakter van die Eiendom skaad nie;
- (l) nie iets op sy Grondeenheid doen wat moontlik die estetiese voorkoms van die Eiendom sal verander of benadeel nie;
- (m) enige kontrakteur aangestel deur die Raad toe te laat om sy Woonenheid te betree vir doeleindes van die oprigting van 'n veiligheidsheining vir die Eiendom, indien so vereis deur die Lede kragtens 'n besluit op 'n Algemene Vergadering.

6.2 VERPLIGTENDE BEVELE

6.2.1 Indien die Raad van mening is dat enige weiering of versuim deur 'n Lid om te voldoen aan die bepalings van Klousule 6.1, 'n onregverdiglik nadelige, onbillike of onaanvaarbare uitwerking het

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

teenoor enige ander Lid of bewoner, mag die Raad, desondanks enige bepaling tot die teendeel hierin vervat, by 'n bevoegde Hof aansoek doen vir gepaste regshulp op 'n dringende basis en alle kostes deur die Vereniging in die verband aangegaan sal vir die rekening van die beweerde oortreder wees. Voormelde kostes sal by die Lid se Heffings gevoeg word waarvoor hy ingevolge die bepalings van Klousule

5.2.1 verantwoordelik is en mag deur die Raad gevorder word as deel van die Heffings wat deur die Lid verskuldig is.

6.3 NIE-NAKOMING

6.3.1 Enige Lid wat nalaat om sy Heffings of enige ander bedrae deur sodanige Lid aan die Vereniging verskuldig op die verskuldigde datum te betaal, of wat andersins in gebreke bly of nalaat om enige bepalings van die Grondwet na te kom, mag deur die Raad beboet word met 'n bedrag : Met dien verstande dat so 'n boete nie die bedrag sal oorskry wat van tyd tot tyd deur die Vereniging vasgestel word op 'n Algemene Vergadering nie.

6.4 LEDEREGISTER

6.4.1 Vir alle doeleindes wat mag voortspruit uit hierdie Grondwet, insluitende die gee van kennisgewings en betekening van regsprosesse, kies die Vereniging en elke Lid hulle domicilium citandi et executandi as volg :

(a) Die Vereniging by :

Fisiese adres: Duikersingel 19, Duikersfontein, Gansbaai, Westelike Provinsie

Posadres: Posbus 1274, Stellenbosch, Westelike Provinsie

Telefoonnommer : +27 82 5522881

Epos adres: leon@devonair.co.za.

(b) Elke Lid moet die Vereniging skriftelik voorsien van sy fisiese adres, posadres, telefoonnommer en eposadres, wat sal dien as die Lid se gekose domicilium citandi et executandi.

6.4.2 Enige kennisgewing gestuur na 'n party in terme van die Grondwet sal geag word ontvang te wees indien dit :

(a) by wyse van geregistreerde pos gestuur is, op die vierde besigheidsdag nadat dit gepos is na die adres soos uiteengesit in Klousule 6.4.1;

(b) by wyse van epos gestuur is aan die adres soos uiteengesit in Klousule 6.4.1, binne 24 uur na versending daarvan;

(c) op die dag van aflewering, indien afgelewer per hand by die fisiese adres soos uiteengesit in Klousule 6.4.1.

6.4.3 Die Vereniging en Lede sal wedersyds verplig wees om skriftelike kennis te gee van enige verandering van die adresse vermeld in Klousule 6.4.1.

16 AUG 2021

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

6.4.4 Die Vereniging sal 'n lederegister van die Vereniging byhou en die domicilium adres van 'n Lid in sodanige register aanteken.

6.4.5 In die geval van mede-Eienaars sal slegs die tersaaklike inligting van die Eenaar wie se naam eerste in die betrokke titelakte verskyn, in die register opgeteken word.

DEEL 7 DISPUTE

7.1 Enige geskil, vraag of meningsverskil wat te eniger tyd ontstaan tussen Lede onderling of tussen Lede en die Raad uit of in verband met :

7.1.1 enige aangeleentheid voortspruitend uit die Grondwet, of

7.1.2 die regte en verpligtinge van enige van die partye vermeld in die Grondwet, of

7.1.3 die vertolking van enige bepaling van die Grondwet wat nie in terme van die voorgeskrewe prosesse vervat in die Gedragsreëls of onderling tussen die partye opgelos word nie, kan verwys word na die Ombud ooreenkomstig die bepalings vervat in CSOSA.

DEEL 8 ALGEMEEN

8.1 BEWARING VAN DOKUMENTE

8.1.1 Behalwe vir sover elders anders bepaal, sal alle amptelike rekords en dokumente van die Vereniging in bewaring gehou word deur die Raad of hul Verteenwoordiger en geen persoon sal, sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Raad, toegang hê tot of geregtig wees om enige sodanige rekords of dokumente na te gaan nie.

8.2 WYSIGING VAN GRONDWET

8.2.1 Die bepalings van die Grondwet kan slegs deur 'n Spesiale Besluit aangevul, gewysig of herroep word.

8.2.2 Enige wysigings wat die Munisipaliteit raak of enige wysigings wat die bepalings vervat in Artikel 31(3)(a) tot (h) van die Munisipale Verordening raak, moet aan die Munisipaliteit voorgelê word vir goedkeuring.

8.2.3 Wysigings wat die goedkeuring van die Munisipaliteit vereis, tree in werking op die datum waarop die Munisipaliteit die Vereniging skriftelike kennis van die goedkeuring gee. Ander wysigings tree in werking op die datum waarop die besluit geneem word om die Grondwet te wysig.

8.2.4 Alle wysigings aan die Grondwet moet ingedien word by die Suid-Afrikaanse Inkomstediens.

8.3 KOMMUNIKASIE

8.3.1 Kommunikasie by wyse van epos is die voorkeur kommunikasiemetode tussen die Vereniging en sy Lede.

AANHANGSEL 1 : GEDRAGSREËLS**1. Inleiding**

Die Gedragsreëls het ten doel om die vredevolle, harmonieuse en aangename gemeenskapslewe van alle Eienaars en bewoners van Ontwikkelingskema te bevorder en om te verseker dat goeie standaarde gehandhaaf word wat die voorkoms van Wooneenhede, tuine en sypaadjies betref en om enige gedrag te voorkom wat die gemeenskapslewe of lewensgehalte van Eienaars of bewoners sal versteur of benadeel of wat die waarde van Wooneenhede nadelig sal beïnvloed.

2. Bindende Aard

Die bepaling van die Gedragsreëls is bindend op die Lid en die bewoner van sy Grondeenhede en dit is die plig van die Lid om te verseker dat die bewoners van sy Grondeenhede en sy of hul werknemers, kontrakteurs, huishulpe, besoekers, gaste of familieledes die Gedragsreëls nakom.

3. Woordomskrywing

By die uitleg van die Gedragsreëls, tensy uit die samehang anders blyk, word dieselfde betekenis aan die woorde soos omskryf in Klousule 1.1 van die Grondwet, hierin aan die woorde gegee.

4. Voorskrifte

Die Raad mag van tyd tot tyd voorskrifte betreffende enige Gedragsreëls uitreik ten einde die praktiese toepassing van die Gedragsreël uit te stip en inligting te verstrek ten opsigte van die interpretasie en praktiese toepassing van die Gedragsreëls.

5. Verslapping van reëls

Geen toegewing of verslapping in die toepassing van die Gedragsreëls sal kwytstelling of toestemming daarstel nie, of die Raad verhoed om dit toe te pas nie.

6. Huisdiere

6.1 Lede en/of die bewoners van hulle Grondeenhede moet hulle diere met naamplaatjies toerus waarop die Lid of die bewoner se naam en telefoonnommer verskyn.

6.2 Indien enige huisdier 'n voortdurende steurnis vir die ander inwoners is, kan die Raad die eienaar van die huisdier versoek om dit te verwyder en indien die eienaar versuim of weier om dit te doen, kan die Raad 'n boete opleë en/of die dier laat verwyder. Die Raad mag enige koste van die betrokke Lid verhaal en hom beboet.

6.3 Indien honde 'n gemors veroorsaak moet die eienaar van die hond onmiddellik die gemors verwyder of die gate herstel, wat ookal die geval mag wees.

6.4 Geen buite-voelhouke word toegelaat nie.

7. Vullisverwydering

7.1 Huishoudelike vullis :

16 AUG 2021

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

'n Lid of bewoner van sy Grondeenheid moet :

7.1.1 op sy Grondeenheid 'n houer vir vullis (vullisdrom) in 'n higiëniese en droë toestand hou;

7.1.2 sy vullis op die aangewese plek soos bepaal deur die Munisipaliteit plaas vir verwydering deur die Munisipaliteit;

7.1.3 verseker dat vullis, goed toegedraai is in sterk vullissakke of, in die geval van blikke en ander houers, dit vry van vloeistof is en in die geval van kartonne, platgedruk is, alvorens dit in vullissakke geplaas word;

7.1.4 verseker dat sy vullissakke nie oorvol is nie.

7.2 Tuinvullis :

7.2.1 Lede en bewoners van hul Grondeenheid moet hul Grondeenheid op eie onkoste laat skoonmaak, insluitend die verwydering van tuinvullis (soos boomtakke, ongewenste plantegroei, grassnysels en ander groter los items).

7.2.2 Onder geen omstandighede mag enige tuinvullis of rommel op 'n ander Grondeenheid, sypaadjies of openbare oop ruimtes gestort word nie.

7.2.3 Tuine moet op 'n deurlopende basis deur Lede en/of die bewoners van hul Grondeenhede netjies gehou word. Indien 'n Lid en/of die bewoner van sy Grondeenheid sou versuim om dit te doen, kan die Raad, benewens die oplegging van 'n boete, van die dienste van 'n tuindiens gebruik maak om dit te doen op die koste van die Lid.

7.3 Bourommel/Bouwerk :

7.3.1 Behoorlike toesig moet gedurende die bouproses gehou word deur die Lid of sy Verteenwoordiger wie te alle tye beskikbaar moet wees sodat die Raad met die Lid in verbinding kan tree in 'n noodgeval of indien enige probleem ondervind word.

7.3.2 Kontrakteurs moet daaglik bousele skoonmaak voordat hulle die perseel verlaat. Indien laasgenoemde nie gedoen word nie, sal die Vereniging geregtig wees om die perseel skoon te maak teen oortydariewe vir die rekening van die Lid.

7.3.3 Boumateriaal en bourommel mag nie op 'n ander Grondeenheid, op die sypaadjies of op openbare oop ruimtes gestoor of gestort word nie.

7.3.4 Lede moet binne 30 (dertig) dae na voltooiing van 'n bouprojek op sy Grondeenheid self toesien tot die verwydering van bourommel ooreenkomstig die voorskrifte van die Raad en die Munisipaliteit (indien van toepassing).

7.3.5 Dit is elke Lid se verantwoordelikheid om toe te sien dat sy kontrakteurs voldoen aan die hierbogemelde bepalings.

7.3.6 Geen bouwerk is op Saterdag, Sondag en Openbare Vakansiedae toelaatbaar nie.

8. Voertuie

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

Geen eienaar of bewoner mag binne die Eiendom enige voertuig uitmekaar haal of groot herstelwerk daaraan doen nie.

9. Tekens en Kennisgewings

'n Lid of die bewoner van sy Grondeenheid wat van voornemens is om, met uitsluiting van verkoops- of sekuriteitsborde, enige teken, kennisgewing, aanplakbord of advertensie op sy Grondeenheid aan te bring, moet skriftelik by die Raad aansoek doen daarvoor. Die aansoek moet vergesel word van die volle besonderhede van sodanige teken, kennisgewing, aanplakbord of advertensie. Sodanige item mag nie sonder die Raad se toestemming opgerig word nie. Alle munisipale regulasies moet ook nagekom word.

10. Wasgoed

Geen kledingstukke, huishoudelike linne of wasgoed van enige aard mag opgehang of op enige plek gelaat word om te droog nie, behalwe in die Wooneenheid se droogarea of enige sodanige area wat vir die doel ontwerp is. Wasgoedlyne of drooglyne moet onder die vlak van die Grondeenheid se mure wees en nie van die pad af sigbaar wees nie.

11. Brandrisiko

11.1 'n Lid of die bewoner van sy Grondeenheid mag nie op sy Grondeenheid enige ontvlambare stof bewaar of aanhou wat teenstrydig is met munisipale regulasies nie.

11.2 Die maak van oop vure is slegs toelaatbaar in areas wat spesifiek daarvoor ontwerp is om te verhoed dat fynbos aan die brand mag slaan.

11.3 Alle woonhuise moet toegerus wees met brandbestrydingstoerusting soos vereis in munisipale regulasies.

11.4 Geen vuurwerke of klappers mag in die Ontwikkelingskema aangesteek of afgevuur word nie.

11.5 Die brand van tuinvullis is verbode.

12. Verhuur van woninge en bewoning

12.1 Alle huurders of okkupeerders van Grondeenhede moet hierdie Gedragsreëls en in soverre dit van toepassing mag wees, die bepalings van die Grondwet nakom.

12.2 Lede is verplig om alle huurders of okkupeerders van hul Grondeenhede van 'n afskrif van die Grondwet te voorsien.

13. Geraas en oorlas

13.1 Tussen die ure 23:00 tot 07:00 moet aanvaarbare stilte op Grondeenhede gehandhaaf word.

13.2 'n Lid of die bewoner van sy Grondeenheid mag nie enigiets op sy Grondeenheid doen wat na oordeel van die Raad 'n onnodige of onredelike geraas of steurnis vir ander bewoners meebring nie.

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

13.3 Alle radio's, hoëtroustelle, televisies en musiekinstrumente moet op redelike klankvlakke gehou word. In die geval van spesiale funksies kan die volume van die musiek, met die vooraf goedkeuring van omliggende inwoners, harder gestel word, en die duur daarvan ooreengekom word.

13.4 Geen vuurwapen mag op 'n Grondeenhede afgevuur word nie, behalwe in die geval van selfverdediging of vir verwante doeleindes.

13.5 Noodsaaklike aktiwiteite wat met geraas gepaard gaan, moet op 'n Maandag tot Saterdag (uitsluitend Openbare Vakansiedae) tussen 08:00 en 17:00 geskied.

13.6 Lede en bewoners van hul Grondeenhede moet behoorlike beheer en toesig oor hul kinders uitoefen om te verseker dat hulle nie 'n steurnis aan ander bewoners van Grondeenhede veroorsaak nie. Indien 'n kind skade aan ander Grondeenhede veroorsaak, sal die betrokke Lid of bewoner wie vir die kind verantwoordelik is teenoor die Vereniging of ander Lid, na gelang van die geval, aanspreeklik wees vir die betaling van skadevergoeding.

14. Gebruik van privaatwoning

Grondeenhede mag slegs vir residensiële doeleindes gebruik word en geen besigheid mag sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Raad op Grondeenhede bedryf word nie. Lede sal nie verhoed word om hul persoonlike sake, wat ook elemente van persoonlike besigheid mag insluit, te bedryf nie, mits dit nie inbreuk maak op die privaatheid van ander Lede nie.

15. Plantegroei

15.1 Alle plaaslike en/of nasionale regulasies ten opsigte van plantegroei is van toepassing.

15.2 Die aanplant van slegs inheemse nie-indringer plante (fynbos) word aangemoedig.

15.3 Melkhoutbome mag alleenlik verwyder word met die voorafverkreë toestemming van die toepaslike owerhede.

16. Risiko en skade

Die Vereniging is nie aanspreeklik vir enige eis deur 'n Lid of bewoner van 'n Grondeenhede of sy werkmense, kontrakteur, huishulp, besoeker, gas of familieid of enige ander persoon uit hoofde van 'n besering, mediese uitgawe, verlies aan lewe, skade of verlies aan eiendom of andersins, wat plaasvind op die Eiendom en wat voortspruit weens brand, diefstal, strukturele gebrek aan 'n gebou of fasiliteit, of veroorsaak is deur 'n mens, dier, natuurverskynsel of andersins nie. Die Vereniging is nie aanspreeklik vir enige handeling deur of enige versuim van die Raad, of die agente of kontrakteurs van die Vereniging nie.

17. Klagteprosedure

17.1 Alle en/of enige klagtes met betrekking tot 'n oortreding van enige bepaling van die Grondwet moet op skrif deur die klaer aan die Raad voorgelê word. 17.2 Die voorgenoemde skriftelike klagte moet volledige en presiese besonderhede van die beweerde oortreding(s) bevat.

17.3 By ontvangs van 'n skriftelike klagte soos voormeld, kan die Raad versoek dat verdere besonderhede deur die klaer verskaf word.

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

17.4 Indien die Raad, nadat die Trustees die klagte ondersoek het, besluit om die aangeleentheid nie verder te nie neem nie, moet die Raad die klaer dienooreenkomstig skriftelik inlig. Tensy die klaer binne 30 (dertig) dae na die datum van voormelde kennisgewing die aangeleentheid kragtens Artikel 38 van CSOSA na die Ombud verwys, sal die besluit van die Raad in die verband finaal wees.

17.5 Indien die Raad, nadat die aangeleentheid ondersoek is, van mening is dat die klagte geldig blyk te wees, moet die beweerde oortreder skriftelik deur die Raad van die aard en omvang van die klagte verwittig word. Daarna moet die Raad met die beweerde oortreder ontmoet. Die Raad kan versoek dat die beweerde oortreder die situasie onverwyld regstel en gepaste strawwe en/of boetes kragtens Klousule 18 hieronder, oplê.

17.6 Indien die beweerde oortreder die bewerings van die klaer ontken, kan die Raad, onderhewig aan die bepaling van Artikel 38 van CSOSA, die geskil na 'n dissiplinêre subkomitee wat vir die doel deur die Raad kragtens Klousule 3.3.4 van die Grondwet aangewys word, verwys vir beslissing.

17.7 Die dissiplinêre subkomitee sal bestaan uit 3 (drie) lede wie nie almal Lede hoef te wees nie. Die subkomitee sal die klaer en die beweerde oortreder skriftelik in kennis stel van die datum waarop hulle voor die subkomitee moet verskyn en die plek waar die aangeleentheid aangehoor sal word. Die proses moet informeel wees en so spoedig moontlik afgehandel word.

17.8 Tensy enige van die partye tot die dissiplinêre verhoor binne 30 (dertig) dae na datum van die beslissing van die subkomitee kragtens Artikel 38 van CSOSA, die aangeleentheid na die Ombud verwys, sal die beslissing van die dissiplinêre subkomitee finaal en bindend op die partye wees.

17.9 Indien die oortreder nie die bewerings ontken nie, maar weier om saam te werk en/of indien die oortreding herhaal word, kan die Raad 'n formele skrywe aan die oortreder rig waarin die oortreder 'n periode van 21 (een en twintig) dae gegun word om die situasie reg te stel. In die voornoemde brief moet die oortreder onder meer in kennis gestel word dat indien hy nie aan die voornoemde kennisgewing voldoen nie, die Raad by magte sal wees om verdere aksie teen die oortreder te neem. Sodanige verdere aksie mag die oplegging van 'n boete aan hom insluit.

18. Boetes

18.1 Indien bevind word dat 'n persoon enige bepaling van die Grondwet oortree het of versuim het om dit na te kom of enige voorwaarde opgelê of aanwysings wat deur die Raad gegee is, na te kom, sal die Raad geregtig wees om sodanige persoon 'n boete op te lê wat nie die maksimum boete wat van tyd tot tyd by die Algemene Vergadering besluit word, mag oorskry nie.

18.2 In die geval van 'n oortreding van die Grondwet deur 'n Lid se gesin, sy werknemers, uitgenooides, gaste en huurders sowel as die lede van huurders se gesinne, hul werknemers, uitgenooides en gaste, sal die Lid verantwoordelik wees vir betaling van enige opgelegde boetes.

18.3 Indien 'n oortreding voortduur, sal die persoon wie oortree of versuim om enige voorwaarde of aanwysing aan hom gerig na te kom, geag word skuldig te wees aan 'n aparte oortreding vir elke 24 (vier en twintig) uur of gedeelte daarvan waartydens die oortreding of versuim voortduur.

18.4 Enige boete opgelê teen 'n Lid kragtens Klousule 18.1 of 18.2, sal 'n skuld aan die Vereniging wees wat op aanvraag betaalbaar is.

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

19. Algemeen

19.1 Kampering op enige Grondeenheid of openbare oop ruimte is verbode.

19.2 Slegs die twee geboude houttrappe wat toegang oor Erf 1405 Van Dyksbaai na die see verleen, mag gebruik word om toegang tot die see te verkry.

AANHANGSEL 2 : BOU- EN ESTETIESE HANDLEIDING**1. Ontwerp en argitektoniese vereistes****1.1 Algemeen**

Die Raad van Trustees is bemaagtig om verdienstelike versoeke om afwykings van voorskrifte hieronder genoem, te oorweeg en goed te keur.

1.2 Minimum Oppervlakte

Die minimum grootte van 'n wooneenheid is 200m², met uitsluiting van alle oop stoepe, die plaveisel van die oprit en ander geplaveide areas wat vir parkering bedoel is.

1.3 Buitegeboue, motorhuise en afdakke

1.3.1 Toe motorhuise en/of afdakke se ontwerp moet die algemene argitektoniese ontwerp van die Wooneenheid navolg.

1.3.2 Skadunette en houtvervaardigde buitegeboue (Wendy Huise) word nie toegelaat nie, tensy dit geensins van die straat af sigbaar is nie.

1.4 Gefaseerde ontwikkeling

Ontwikkeling van nuwe Wooneenhede in fases word nie toegelaat nie, tensy die aanvanklike grootte van die eerste fase reeds aan die minimum grootte soos in Klousule 1.1 hierbo genoem, voldoen, en dat die finale fase(s) slegs met die indien van verdere planne sal geskied. Hierdie vereiste verhoed nie 'n Lid om aanbouings op 'n latere stadium aan te bring deur middel van toegevoegde planne nie.

1.5 Hoogte van wooneenhede

Heersende munisipale regulasies is van toepassing op die maksimum toelaatbare hoogte van 'n Wooneenheid.

1.6 Grensmure en Omheinings

1.6.1 Heersende munisipale regulasies is op die maksimum toelaatbare hoogte van grensmure van toepassing.

1.6.2 Alle grensmure en interne omheinings van gepleisterde baksteen moet dieselfde tekstuur as die Wooneenheid hê.

1.6.3 Staalhekke en heinings moet gegalvaniseerd wees, of van vleklose staal of alluminium of hout vervaardig word. Die ontwerp moet esteties aanpas by die ontwerp van die Wooneenheid.

1.6.4 Konstruksies van vooraf vervaardigde beton word nie toegelaat nie.

1.6.5 Planne moet gedetailleerde spesifikasies van alle voorgestelde mure en omheinings aantoon.

1.7 Erfgrense

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

Erfpenne en die handhawing van boulyne en die gepaardgaande ontwikkelingsparameters is die verantwoordelikheid van 'n Lid.

2. Praktjke tydens en na afhandeling van bouwerk

2.1 Tydperk vir voltooiing van konstruksie

Die oprigting van 'n Wooneenheid en gepaardgaande buitegeboue en strukture moet binne 'n tydperk van twee (2) jaar na aanvang van die bouwerk daarvan tot bevrediging van die Raad en Munisipaliteit voltooi wees.

2.2 Voorbereiding van die erf

Wanneer bouwerk begin, of wanneer die erf voorberei word en plantegroei verwyder word, moet voorsorg getref word dat los sand met saagsels of ander alternatiewelike materiaal bedek word, sodanig dat sterk winde nie besoedeling en ongerief aan naasliggende wonings veroorsaak nie. Dieselfde algemene voorsorg moet ook getref word tydens bouwerk met enige ander fyn boumateriaal en verpakings wat deur wind versprei kan word.

3. Materiale en ander tegniese spesifikasies

Toelaatbare en nie-toelaatbare tegniese spesifikasies :

| ITEM | TOELAATBAAR | NIE TOELAATBAAR |
|--------------------------------|---|---|
| 3.1. Binneshuise spesifikasies | Geen beperking word geplaas op die interne binneshuise ontwerp en dekorasie nie | Geen |
| 3.2. Verfspesifikasies | Neutrale kleure, wit of skakerings daarvan, roomkleurig, beenwit, of pastelkleure. | Geen skerp kleure |
| 3.3. Dakke | | |
| 3.3.1. | Die minimum and maksimum helling van dakke moet tussen 7 en 35 grade wees (insluitend). | Buite 7 - en 35 grade helling |
| 3.3.2. | Plat dakke moet van versterkte beton wees, volgens goedgekeurde ingenieurspesifikasies | |
| 3.3.3. | Dakplate van aluminium of allooie van sink en aluminium (Zinkulum) | Ongeverfde veselmateriaal of staalplate of gevormde, nagebootste dakkeels van staal; grasdakke of gegalvaniseerde of ongegalvaniseerde staalplate |
| 3.4. Mure en grensmure | | |
| 3.4.1. | Alle Wooneenhede moet met gepleisterde steen of Nutec gebou word. | Houhuise en Spaanse pleister. |

16 AUG 2021

Duikersfontein Huiseienaarsvereniging

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| 3.4.2. | Alle mure word gepleister en geverf | |
| 3.4.3. | Gedeeltes van mure kan met sandsteen of ander natuurlike steen ("cladding") bedek word, maar dit moet nie die meerderheid oppervlakte opneem nie. As 'n riglyn moet dit nie 33% van enige aansig oorskry nie | |
| 3.5. Gewels | Reglynige en neutrale ontwerpte gewels | Gedekoreerde gewels, insluitende die tradisionele Kaaps-Hollands, Victoriaanse, Ioniese of enige soortgelyke ontwerpte gewels. |
| 3.6. Deure en vensters | | |
| 3.6.1. | Geverfde (Powder coated) aluminium | Enige ander staal deur of venster |
| 3.6.2. | Houtvensters en sluitvensters ("shutters") wat vernis of geverf is | Vals sluitvensters |
| 3.7. Plantegroei en bou-rehabilitasie | | |
| | 3.7.1. Versteurde areas moet gerehabiliteer word | |
| | 3.7.2. Inheemse plantegroei word aangemoedig, veral ten opsigte van | Oormatige dooie plant materiaalom risikos ten opsigte van brandgevaar te voorkom |
| 3.8. Brandtoerusting | All Wooneenhede moet toegerus word met munisipale voorgeskrewe brandblussers | |
| 3.9. Wateropberging | Alle Wooneenhede moet met watertenk(s) van minimum 5,000 liter voorsien word, wat gekoppel is aan die geute om water op te vang | Watertens moet nie aan die staatkant van die erf sigbaar wees nie. |
| 3.10 Solar energie | | |
| 3.10.1 | Sonpaneel vir algemene elektriese opwekking word aangemoedig. | |
| 3.10.2 | Solar warmwatersilinders- of stelsels mag nie sigbaar van die straat wees nie | |

Duikersfontein Huiselenaarsvereniging

AANHANGSEL 3 : VOLMAGVORM

VOLMAGVORM : DUIKERSFONTEIN HUISEIENAARSVERENIGING

Ek _____ woonagtig
te _____ met poskode _____
synde die geregistreerde eienaar van erf/erwe nommer(s) _____
stel hiermee vir _____ of, indien hy of sy in gebreke bly, vir
_____ as my gevolmagtigde aan om deel te neem aan die
verrigtinge van die vergadering en om namens my te stem by die vergadering van die Vereniging wat
gehou sal word op die _____ dag van _____ en by enige hervatting van daardie
vergadering, indien verdaag, en wel soos volg (dui instruksie aan gevolmagtigde aan by wyse van
kruise in die toepaslike spasie voorsien):

| ONDERWERP | TEN GUNSTE VAN | TEEN | BUITE STEMMING |
|-----------|----------------|------|----------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Tensy anders opdrag gegee, of buite stemming aangedui, mag my gevolmagtigde stem na sy of haar goeddunke.

Geteken hierdie _____ dag van _____ 20 _____

Handtekening

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

2. ERF 1489, VERMONT, OVERSTRAND MUNICIPAL AREA: APPLICATION FOR SUBDIVISION: WRAP ON BEHALF OF WESTAND INVESTMENTS 1015 CC

1489 HVM (3783/2021)

H Olivier

(028) 313 8900

Hermanus Administration

12 November 2021

Executive Summary

Application was received on 15 December 2020 from Messrs WRAP on behalf of Messrs. Westand Investments 1015 CC on Erf 1489, Vermont in terms of Section 16.(2)(d) of the Overstrand Municipality Amended By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 to subdivide the abovementioned property into two (2) portions, namely Portion A ($\pm 4710\text{m}^2$) and a Remainder ($\pm 1,0515$ ha).

RESOLVED:

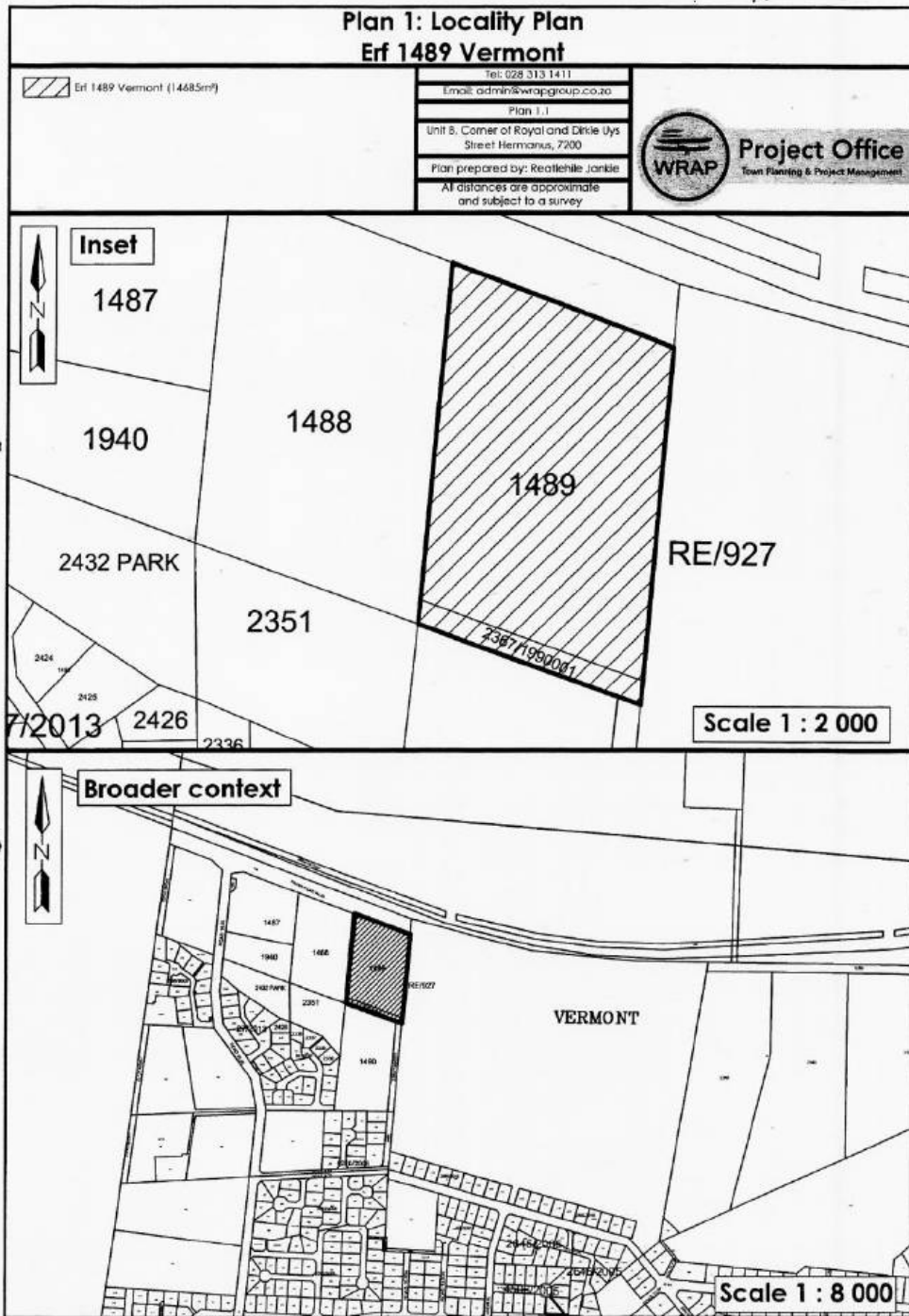
1. that the application in terms of Section 16(2)(d) of the Overstrand Municipality Amended By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 to subdivide Erf 1489, Vermont into two (2) portions, namely Portion A ($\pm 4710\text{m}^2$) and a Remainder ($\pm 1,0515$ ha), **be approved** in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law, subject to the following conditions:
 - (a) that this approval is only for the subdivision as indicated on undated Plan Number 3.1, submitted with the application;
 - (b) that before any construction can take place on the Remainder a peat wetland specialist must determine if peat wetlands may be present and any prior approval from Western Cape Government: EADP (Environmental) required therefore, or any other listed activities, must be obtained;
 - (c) that before construction can take place any approvals required in terms of EMOZ must be applied for;
 - (d) that the conditions of Cape Nature be complied with;
 - (e) that this approval does not absolve the applicant from compliance with any other relevant legislation;
 - (f) that all other development parameters as prescribed in the relevant Zoning Scheme be complied with;
 - (g) that all the conditions in the Services Report, be complied with;

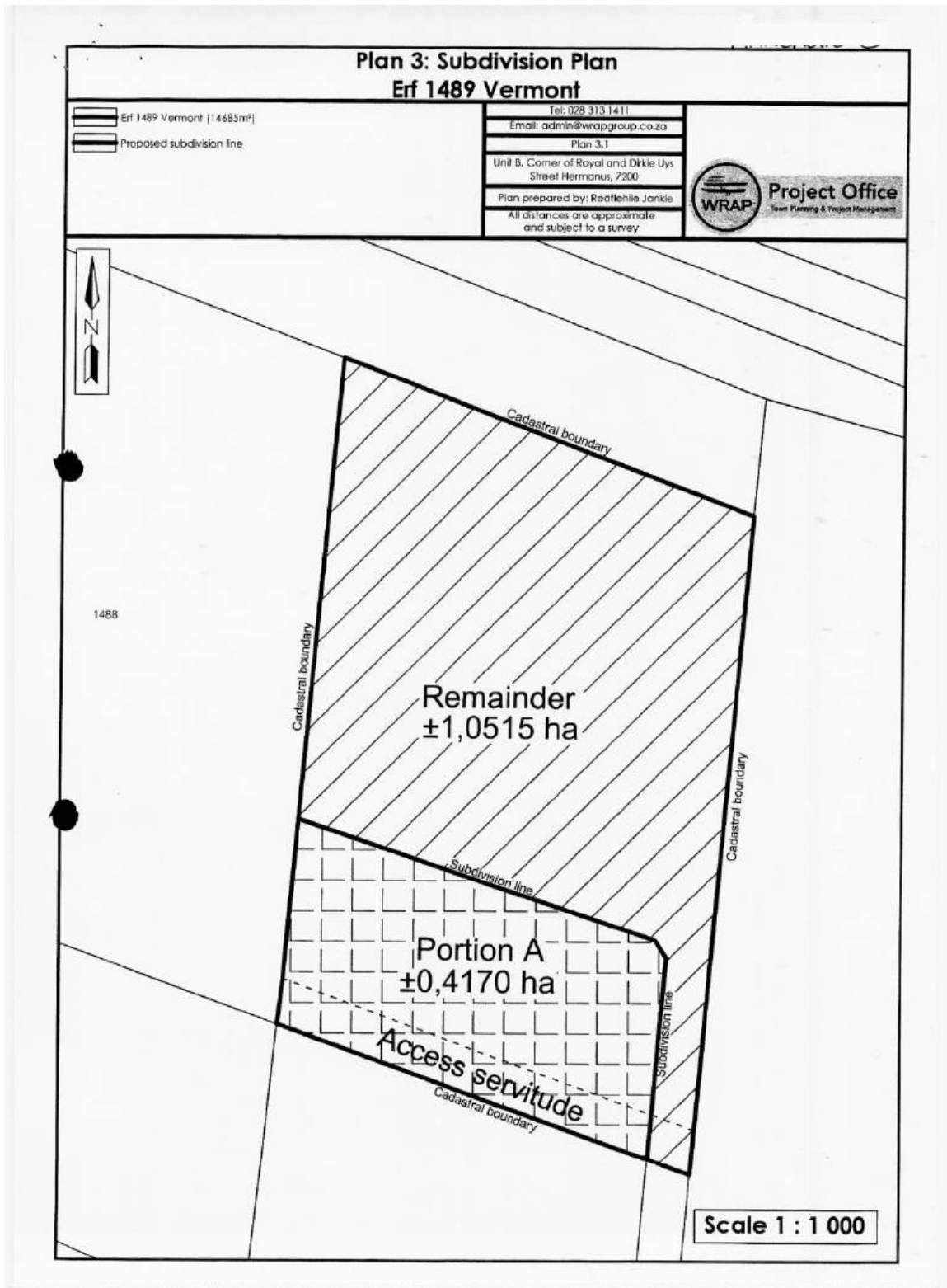
**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

- (h) that the conditions by Eskom be complied with, and
 - (i) that all future development comply with the recommendations in the Vermont Pan and Wetlands study or any other environmental studies required to determine the Wetland position and relevant buffer areas.
2. that the applicant be notified of their right of appeal in terms of Section 78 of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Land Use Planning, 2020 with regard to the above conditions of approval.

REASONS FOR RESOLUTION

- ❖ The application has followed due procedure.
- ❖ No new municipal services will be needed.
- ❖ The proposed subdivision is in line with Policy Plans.
- ❖ The size of the two (2) new erven is in line with surrounding development.
- ❖ All relevant state and municipal departments support the application.
- ❖ No negative impact on the character of the area.
- ❖ No objections were received.
- ❖ The property is situated in the vicinity of a wetland, but Western Cape Government: EADP (Environmental), the Municipal Environmental Management Services Department, Cape Nature and BGCMA indicated their support for the subdivision, and indicated environmental are not triggered with the subdivision, as no construction is proposed at this stage.
- ❖ The applicant indicated his client accepts the fact that additional environmental studies/processes would be required prior to any construction.





**COMMENTS FROM THE ENGINEERING SERVICES DEPARTMENT FOR:
APPLICATION FOR SUBDIVISION: ERF 1489, VERMONT**

Stormwater (SW) : In Order
Electricity : Eskom Area
Water : In Order
Sewer : In Order
Roads and traffic : In Order

Conditions:

1. That a Bulk Services Contribution Levy (BICL) be paid by the developer to supplement municipal services and amenities in accordance with the relevant legislation and as determined by the Council. The BICL tariff is adjusted by Council annually. The total BICL payable will be the amount as determined by the BICL Policy and tariff at the date of **actual payment**. BICL amounts quoted in any document will normally be applicable to the particular year in which the document was compiled and Council will not be bound by the quoted amounts.

1.1 Developments containing Sectional Title Units/ Commercial Buildings (non-free standing properties – property is not to be subdivided)

The BICLs are to be paid in full **prior** to submission of the building plans. Building Plans will not be accepted unless the BICL is paid in full.

1.2 Developments with free standing properties (property that is subdivided and plots to be sold individually).

The BICLs are payable **prior** to clearance being issued by the Income Department of the Municipality.

The contribution according to the current policy (2020/2021) is as follows:

Freehold erven:

| | | | |
|---------------------------------|-----------------|---|---------------------------|
| Water | R 23 957.00 x 1 | = | R 23 957.00 |
| Sewerage | R 16 153.00 x 1 | = | R 16 153.00 |
| Roads | R 7 243.00 x 1 | = | R 7 243.00 |
| Stormwater | R 8 357.00 x 1 | = | R 8 357.00 |
| Solid Waste | R 1 448.00 x 1 | = | <u>R 1 448.00</u> |
| TOTAL (inclusive of VAT) | | = | <u>R 57 158.00</u> |

Note:

1.3 The above figures are estimates

1.4 The above figures do not include evaluation/investigation levies and connection fees

2. that each property must be services with individual and separate water and sewer connections which must comply with the standards of the Department: Operational Services;

3. that the developer investigate and determine the limitations of the site in terms of sewer drainage, subject to the minimum requirements of *SANS 10400 – P: 2010: Drainage*;
4. that, should any upgrading and/or development of the relevant sidewalks adjacent to the property be required as part of the development, application for such development be made to the office of the Area Manager: Hermanus for written approval;
5. that any additional and / or extended vehicle entrances will be for the owner's account;
6. that stormwater be allowed to discharge through the proposed Erven, Vermont, unobstructed;
7. that no on-street parking be allowed.

D.P. R. Hendriks
DENNIS HENDRIKS
SENIOR MANAGER:
ENGINEERING SERVICES

14-04-2021
DATE

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

3. ERF 5312, 37 MAIN ROAD, NORTHCLIFF, HERMANUS: APPLICATION FOR CONSENT USE, DEPARTURE AND DETERMINATION OF AN ADMINISTRATIVE PENALTY: MESSRS PLAN ACTIVE ON BEHALF OF CJG GELDENHUYS

5312 HNC (3699/2021)

H van der Stoep

(028) 313 8900

Hermanus Administration

18 December 2021

Executive Summary

An application has been received on 29 June 2021 from Plan Active Town and Regional Planning on behalf of CJG Geldenhuys on Erf 5312 Hermanus for the following:

- ❖ **Consent Use** in terms of Section 16(2)(o) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 to permit the continuous operation of an existing day care centre.
- ❖ **Departure** in terms of Section 16(2)(b) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 to exceed the maximum permissible number of children from thirty (30) to sixty (60), and also, to deviate from the required number of parking bays to provide five (5) parking bays in lieu of eight (8).
- ❖ **Determination of an Administrative Penalty** in terms of Section 16(2)(q) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 for the unauthorised land use activities.

RESOLVED:

1. that the application in terms of Section 16(2)(o) of the Overstrand Municipal Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 on Erf 5312, Hermanus for a consent use to permit the continuous operation of an existing day care centre, **be approved** in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law;
2. that the application in terms of Section 16(2)(b) of the Overstrand Municipal Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 on Erf 5312, Hermanus to exceed the maximum permissible number of children from thirty (30) to sixty (60), and also to deviate from the required number of parking bays to provide five (5) parking bays in lieu of eight (8), be approved in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law;

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

3. that the approvals in Points 1 and 2, be subject to the following conditions:
 - (a) that this approval is only for the development as indicated on plan number her5312i.drw, dated 06/2021 as submitted with the application;
 - (b) that building plans be submitted to the Building Department for approval, and that all conditions of the Building– and the Fire Departments be complied with at that stage;
 - (c) that the day care centre be restricted to a maximum of sixty (60) children;
 - (d) that the day care centre may not cater for any other activities;
 - (e) that the consent use and or departures not be transferable and be restricted to a ten year period;
 - (f) that this approval does not absolve the applicant from compliance with any other relevant legislation;
 - (g) that all other development parameters as prescribed in the relevant Zoning Scheme be complied with, and
 - (h) that all the conditions in the Services Report (attached as Annexure D), be complied with.
4. that the applicant/landowner not be exempted from the payment of an administrative penalty in terms of Section 90(4) of the By-Law for the illegal land use.
5. that an administrative penalty of R6 755-00 (VAT included) being 1% of the built cost as per the approved municipal tariffs or alternatively as determined by a quantity surveyor be payable within thirty (30) days of the decision.
6. that the applicant be notified of its right of appeal in terms of Section 78 of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Land Use Planning, 2020 with regard to the above decision.

REASONS FOR RESOLUTION

POINTS 1 - 3

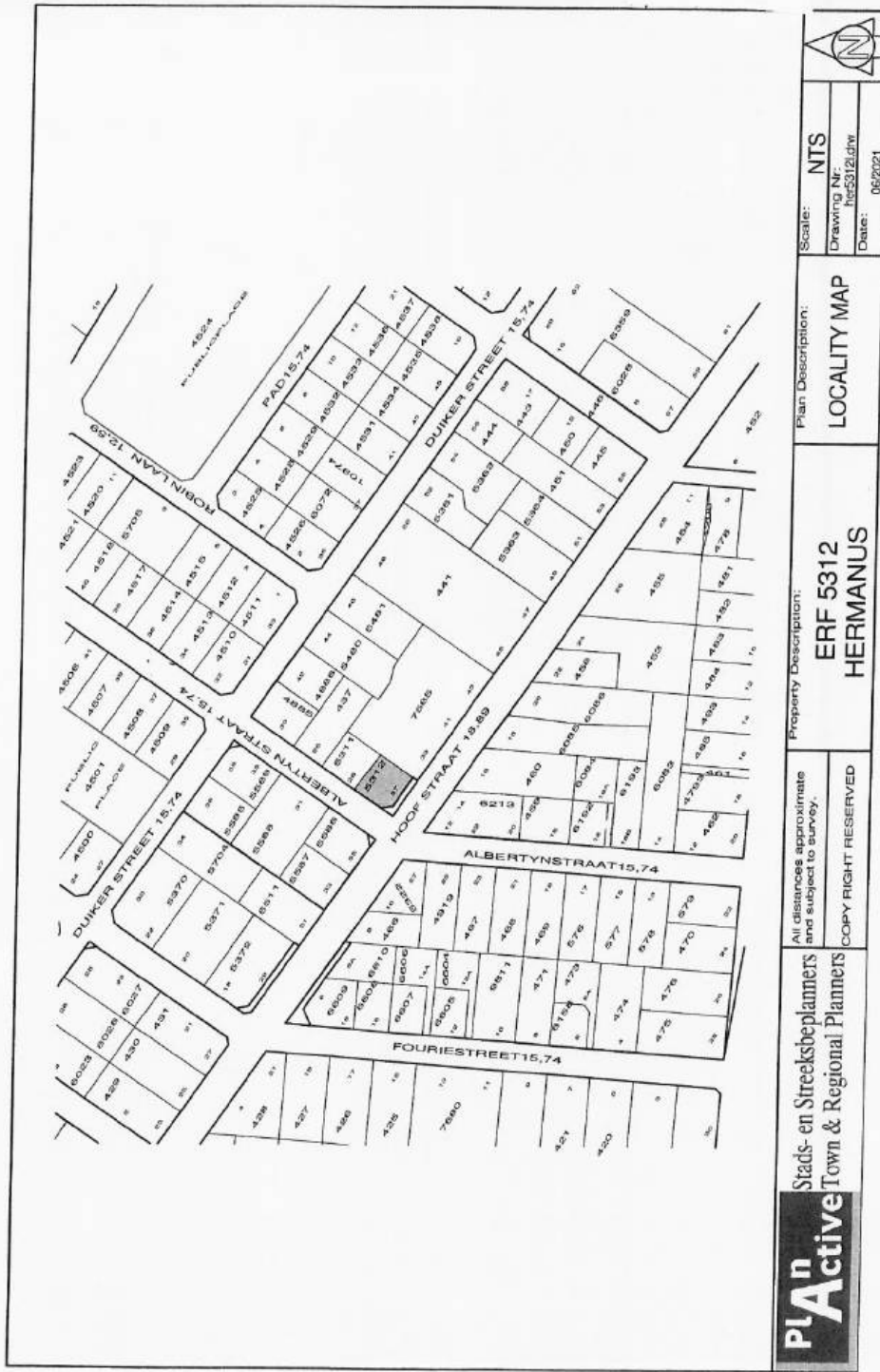
- ❖ The surrounding owners did not object.
- ❖ The change use will have no impact on the surrounding area since it is in line with the surrounding uses.
- ❖ The land use provides an essential community service

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Investment & Infrastructure
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

- ❖ The owner/principal resides on the property
- ❖ The day care centre is managed properly with little noise pollution and impediment of traffic flow.

POINTS 4 & 5

- ❖ The applicant has been informed on numerous occasions of the illegal activity and has made no concerted effort to rectify the situation.
- ❖ The applicant only responded after non-compliance notices since 2016.
- ❖ The applicant transgresses the Land Use Scheme development parameters with regard to the number of children.
- ❖ The dwelling was converted without compliance in terms of the National Building Regulations.



PlAn Active
 Stads- en Streeksbeplanners
 Town & Regional Planners

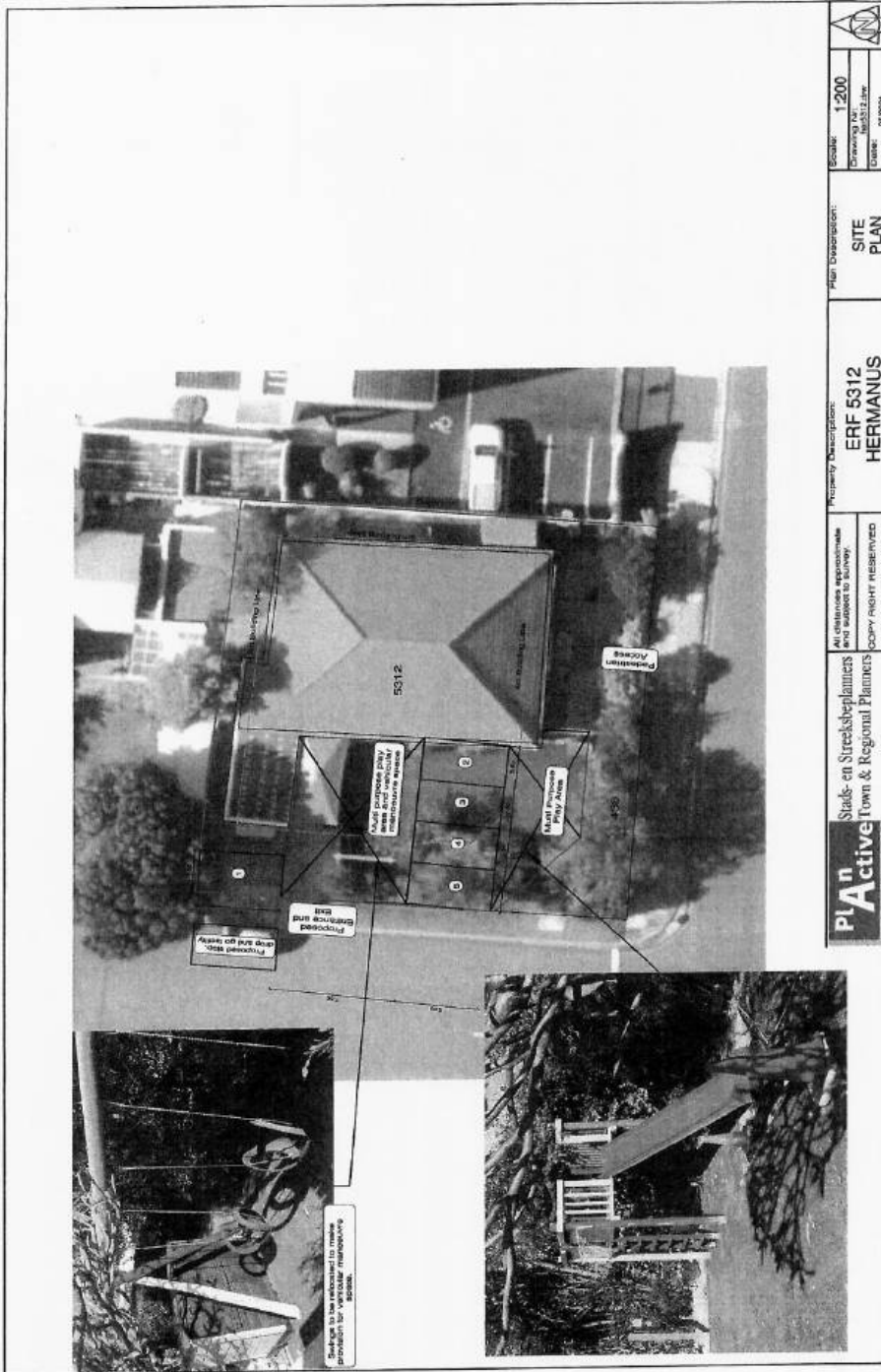
All distances approximate
 and subject to survey.
 COPY RIGHT RESERVED

Property Description:
**ERF 5312
 HERMANUS**

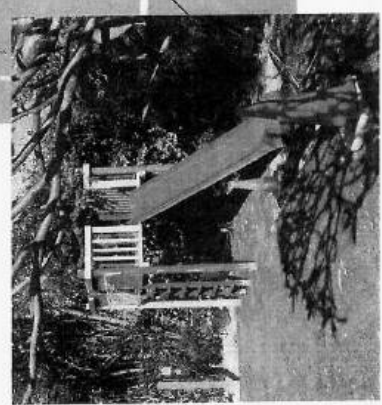
Plan Description:
LOCALITY MAP



Scale: **NTS**
 Drawing Nr: **her5312.dwg**
 Date: **06/2021**



| | | | |
|---|---------------------|---|--|
|  | Scale: 1:200 | Plan Description: | PIAⁿ Active Stads- en Streeksplanners Town & Regional Planners |
| | Drawing No: 00/0001 | Site PLAN | |
| Property Description: ERF 5312 HERMANUS | | All distances approximate and subject to survey. Copy right reserved. | |



ERF 5312 HERMANUS

**COMMENTS FROM THE ENGINEERING SERVICES DEPARTMENT FOR:
APPLICATION FOR CONSENT USE, DEPARTURE & DETERMINATION OF AN
ADMINISTRATIVE PENALTY: ERF 5312, NORTHCLIFF**

Stormwater (SW) : In Order
Electricity : In Order
Water : In Order
Sewer : In Order
Roads and traffic : In Order

Conditions:

1. that only the existing water and sewerage connections will be available to the development, should larger capacity in any of these services be required, the upgrading will be at the owner's cost;
2. that only the existing electricity connection will be available for the development and that, should additional capacity be required, an investigation be conducted, with regard to the capacity required and that available, at the owner's cost;
3. that the developer investigate and determine the limitations of the site in terms of sewer drainage, subject to the minimum requirements of *SANS 10400 – P: 2010: Drainage*;
4. that, should any upgrading and/or development of the relevant sidewalks adjacent to the property be required as part of the development, application for such development be made to the office of the Area Manager: Hermanus for written approval;
5. that any additional and / or extended vehicle entrances will be for the owner's account;
6. that stormwater be allowed to discharge through Erf 5312, Northcliff, unobstructed;
7. that no on-street parking be allowed.


DENNIS HENDRIKS
SENIOR MANAGER:
ENGINEERING SERVICES


DATE

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

**4. ERF 3335, 22 JS MARAIS STREET, KLEINMOND, OVERSTRAND
MUNICIPAL AREA: APPLICATION FOR DEPARTURE: J & W OLIVIER**

3335 KKM (3698/2021)

H van der Stoep

(028) 313 8900 Hermanus Administration

30 December 2021

Executive Summary

An application was received on 6 July 2021 from J & W Olivier on Erf 3335, Kleinmond in terms of Section 16(2)(b) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 for a departure in order to relax the lateral building lines from 2m to 0m and 1,5m respectively, and to exceed the 9m restriction of a building on one (1) specific boundary to accommodate the existing store room as well as to accommodate the proposed use change of the existing carport to create a tandem garage.

RESOLVED:

1. that the application in terms of Section 16(2)(b) of the Overstrand Municipal Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 on Erf 3335, Kleinmond for a departure in order to relax the lateral building lines from 2m to 0m and 1,5m respectively, and to exceed the 9m restriction of a building on one (1) specific boundary to accommodate the existing store room as well as to accommodate the proposed use change of the existing carport to create a tandem garage, be approved in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law, subject to the following conditions:
 - (a) that this approval is only for the development as indicated on plan number B9020 (05, 06 & 07) dated 5 November 2019 as submitted with the application;
 - (b) that no further departures over the building lines be approved, except as stipulated by the Land Use Scheme;
 - (c) that building plans be submitted to the Building Department for approval, and that all conditions of the Building – and the Fire Department be complied with at that stage;
 - (d) that this approval does not absolve the applicant from compliance with any other relevant legislation, and
 - (e) that all other development parameters as prescribed in the relevant Zoning Scheme be complied with.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

2. that the applicant be notified of its right of appeal in terms of Section 78 of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Land Use Planning, 2020 with regard to the above decision.

REASONS FOR RESOLUTION

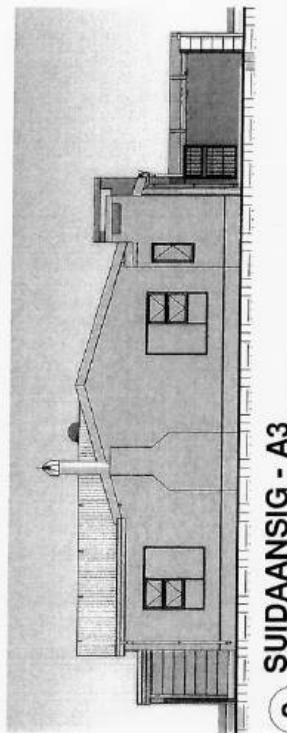
- ❖ The structure has approved building plans.
- ❖ The surrounding owners did not object.
- ❖ The application will have no impact on the surrounding area.



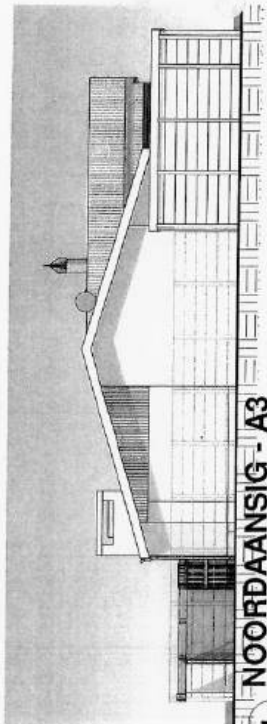
Locality Map Erf 3335 Kleinmond



Date: 2021/07/27

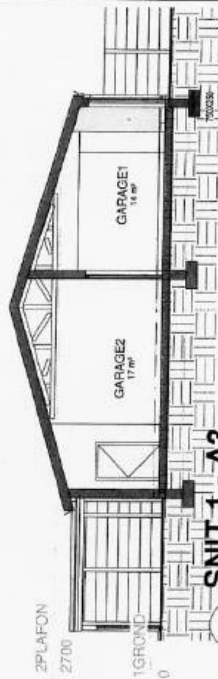


2 SUIDAANSIG - A3
1 : 100



1 NOORDAANSIG - A3
1 : 100

3336: E. Breyer
3381: J. van der Merwe
3380: C. Kroon



3 SNIT 1 - A3
1 : 100

PROF. SENIOR-ARGITEKSTEGOLOOG
JH BLIGNAUT
 VYFDELAAN 107
 KLEINMOND
 7195
 EPOS jhblignaut@axcess.co.za
 SELFOON 082 7322732
 TELEFOON 028 2713796

| No. | Description | Date |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

AANBOUINGS AAN WOONHUIS VIR
 JACO OLIVIER
 ERF 3335
 JS MARAISSTRAAT 22
 KLEINMOND

AANSIGTE & SNIT

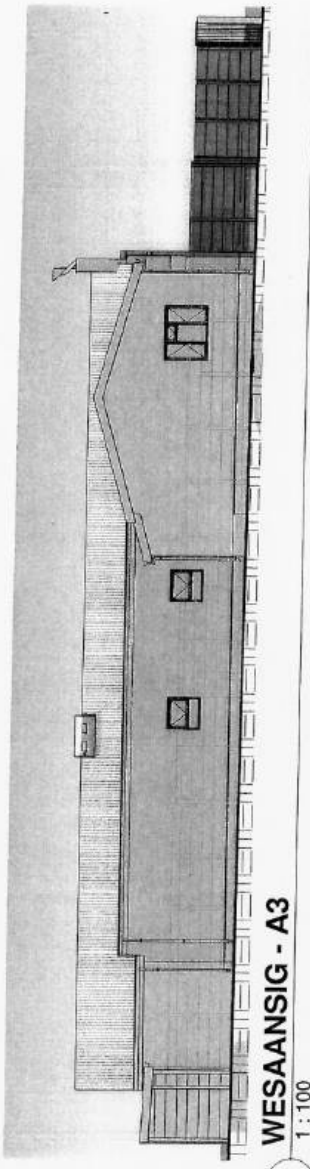
Projektnommer: 2019.11.05
 Datum: 2019.11.05
 Getekendeur: JHB
 Nagaanster daer: JHB
 Skaal: 1 : 100

07

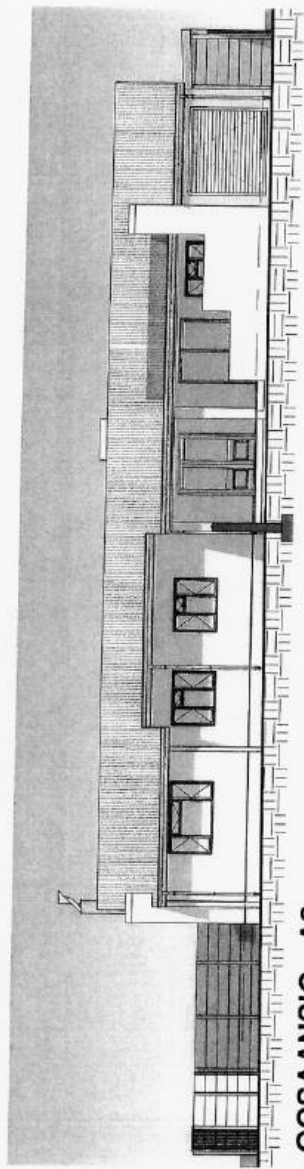
2021-05-14 13:17:12

2021-06-14 13:09:28

3391: 18.06.2021
 3380: Orogyn
 3336: Ebury
 3336: E



2 WESAANSIG - A3
 1 : 100



1 OOSAANSIG - A3
 1 : 100

PROF. SENIOR ARGITEKSTENKUNDELOOG
 SAARF REG. NR. 572385
J H BIGNAUT
 VYFDELAAN 107
 KLEINMOND
 7195
 SELFOON 082 7922732
 TELEFOON 028 2713796
 EPOS janbignaut@avxess.co.za

| No. | Description | Date |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |

AANBOUINGS AAN WOONHUIS VIR
 JACO OLIVIER
 ERF 3335
 JS MARAISSTRAAT 22
 KLEINMOND

AANSIGTE

| | |
|---------------|---------|
| Projektnummer | B0020 |
| Skema | JHB |
| Skala | 1 : 100 |
| Bladsyfer | 06 |
| Blad | 06 |
| Blad | 06 |
| Blad | 06 |
| Blad | 06 |

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

Municipal Planning Tribunal

1. **ERF 1067, 20 VICTORIA STREET, STANFORD, OVERSTRAND MUNICIPAL AREA: FOR REZONING AND CONSENT USE: MESSRS PLAN ACTIVE TOWN AND REGIONAL PLANNERS ON BEHALF OF ZELKAR INVESTMENTS 173 CC**

20 STAN(1067)

P Roux

(028) 313 8900

Hermanus Administration

12 January 2022

EXECUTIVE SUMMARY

To consider and application received on 17 March 2021 from Messrs PlanActive Town and Regional Planning on behalf of Zelkar Investments applicable to Erf 1067, Stanford, for the following:

- ❖ application in terms of Section 16(2)(a) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-Law) for the rezoning of the property from Residential Zone 2 (GR2) to Business Zone 3: Local Business (B3), and
- ❖ application in terms of Section 16(2)(o) of the By-Law in order to accommodate the dwelling units on the ground floor.

RESOLVED:

1. that the comments received be noted;
2. that the applications in terms of Section 16(2)(a) and 16(2)(o) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-Law) to rezone Erf 1067, Stanford from General Residential Zone 2 (GR2) to Business Zone 3: Local Business (B3) and consent use in order to accommodate ten (10) dwelling units on the ground floor, **be approved** in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law, subject to the following conditions:
 - (a) that this approval only pertains to the proposed Site Development Plan, as submitted with the application, *Drawing No stan1067c.drw* dated 02/2021 as submitted with the application;
 - (b) that proper management is undertaken to ensure that the proposed use will not be detrimental to the peacefulness and amenity of the surrounding area;

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

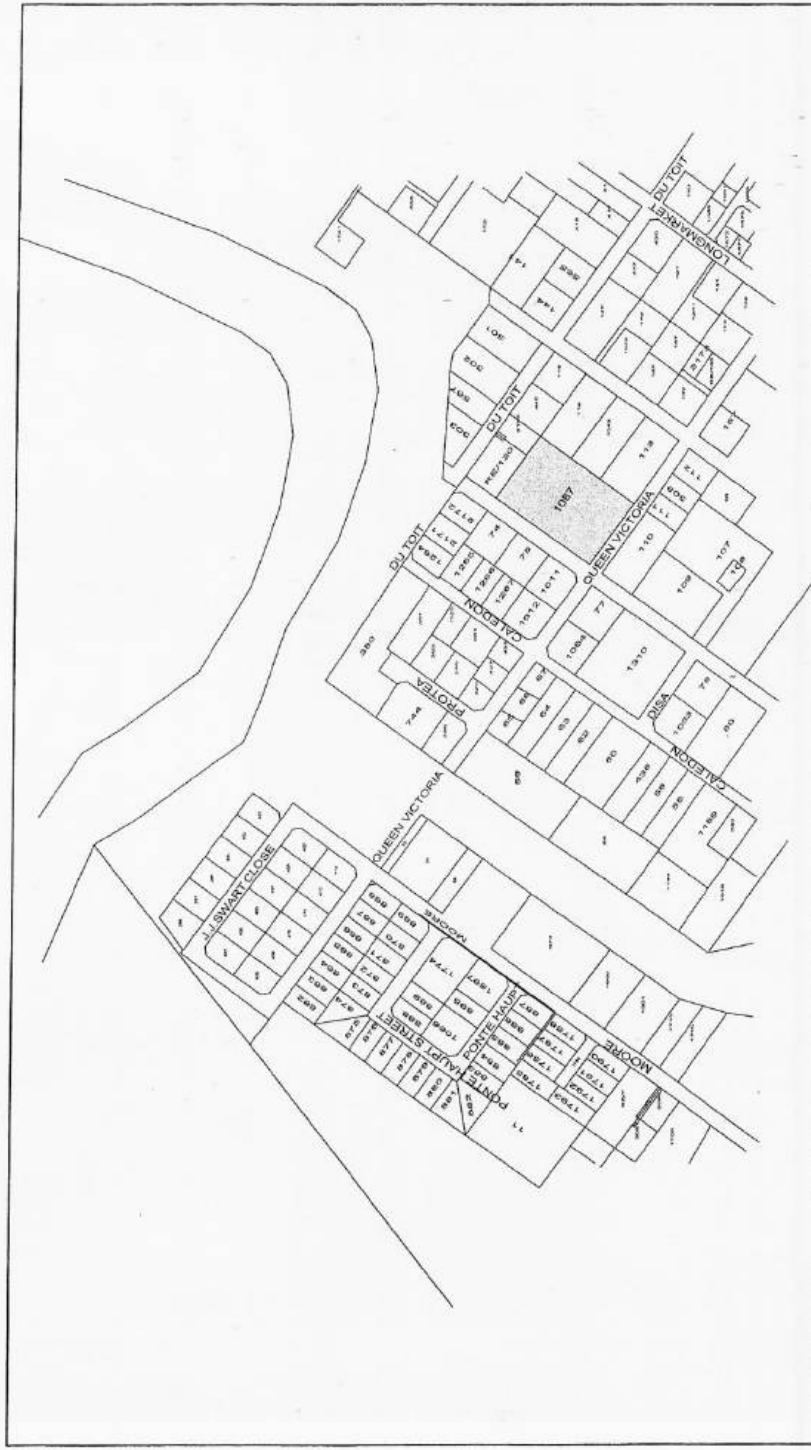
- (c) that building plans be submitted to the Building Department for approval, and that any conditions by the Fire and Building Departments be complied with at that stage;
 - (d) that the conditions in the Services Report be adhered to;
 - (e) that all conditions from Heritage Western Cape be adhered to;
 - (f) that the selling or serving of liquor on the property will be subject to the owner obtaining the necessary Liquor Licence;
 - (g) that the applicable rates and service tariffs, as determined by the annual budget is applicable, which tariffs are automatically adjusted in terms of the annual budget;
 - (h) that the land uses comply with Health and Safety Legislation and that this approval will be subject to regular inspections by the Fire Control Co-ordinator and the Health Inspector;
 - (i) that only signage that complies with the Municipal By-Law on Signage may be displayed on the premises;
 - (j) that on-site parking be provided to the satisfaction of the Senior Manager: Town and Spatial Planning and the Operational Services Department;
 - (k) that this approval does not absolve the landowner from compliance with any other relevant legislation, and
 - (l) that all other applicable development parameters as prescribed in the relevant Zoning Scheme be complied with.
3. that the applicant and persons who commented, within the prescribed timeframe, be notified of their right of appeal in terms of Section 78 of the Overstrand Municipality By-Law on Land Use Planning, 2015 with regard to the above conditional approval.

REASONS FOR THE RESOLUTION:

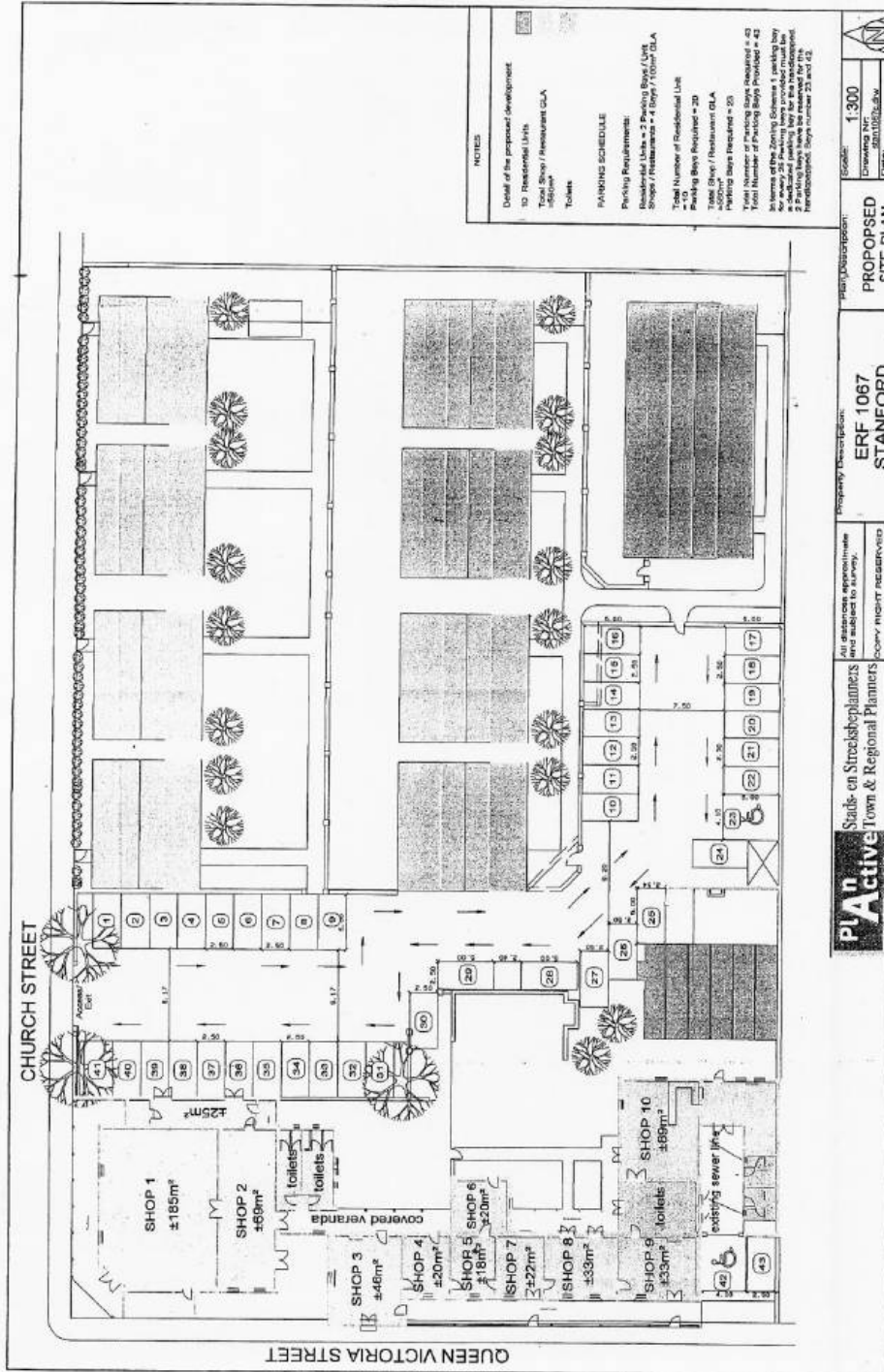
- Only the internal use of the main building will change. The outward façade will remain the same.
- The main building was historically used as a dining area, conference room, reception and bar area and the proposed changes are therefore in line with the historical economic land uses permitted on the property.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

- The rezoning of the subject property to allow for business rights, which is in line with the existing uses in Queen Victoria Street and the character of the area, will be maintained.
- The retention of the dwelling units will ensure that the character of Church Street remains intact.
- The dwelling units create a buffer between the proposed commercial activities and the residential component in Church Street.
- The application has followed due procedure.
- The proposal is in line with policy documents.



| | | | | | | |
|---|---|--|--|--|---|---|
|  | Stads- en Streeksbeplanners Town & Regional Planners | All distances approximate and subject to survey. COPY RIGHT RESERVED | Property Description: ERF 1067 STANFORD | Plan Description: LOCALITY MAP | Scale: NTS Drawing Nr: 1067.STANFORDL.dwg Date: FEBRUARY 2021 |  |
| | | | | | | |



NOTES

Details of the proposed development:
 10 Residential Units
 Total Shop / Restaurant GLA
 1850m²
 Toilets

PARKING SCHEDULE

Parking Requirements:
 Residential Units = 2 Parking Bays / Unit
 Shop / Restaurant = 4 Bays / 100m² GLA

Total Number of Residential Units
 Parking Bays Required = 20
 Total Shop / Restaurant GLA
 1850m² Shop / Restaurant = 93
 Total Number of Parking Bays Required = 43

In terms of the Zoning Scheme 1, parking bay
 for every 20 parking bays provided must be
 2 Parking bays have to be reserved for the
 handicapped. (Refer to number 23 and 42)

Scale: 1:300
 Drawing No: 20101025/01/01
 Date: 02/20/21

Property Description:
**ERF 1067
 STANFORD**

Proposed:
**PROPOSED
 SITE PLAN**

Scale: 1:300
 Drawing No: 20101025/01/01
 Date: 02/20/21

All dimensions approximate
 and subject to survey.
 COPYRIGHT RESERVED

Scale: on Streetscape
PLAN Active
 Town & Regional Planners

**COMMENTS FROM THE ENGINEERING SERVICES DEPARTMENT FOR:
APPLICATION FOR REZONING & CONSENT USE: ERF 1067, STANFORD**

Electricity : In order
Water : In order
Sewer : In order
Stormwater : In order
Roads and traffic : In order

Conditions:

1. That a Bulk Services Contribution Levy (BICL) be paid by the developer to supplement municipal services and amenities in accordance with the relevant legislation and as determined by the Council. The BICL tariff is adjusted by Council annually. The total BICL payable will be the amount as determined by the BICL Policy and tariff at the date of **actual payment**. BICL amounts quoted in any document will normally be applicable to the particular year in which the document was compiled and Council will not be bound by the quoted amounts.

- 1.1 Developments containing Sectional Title Units/ Commercial Buildings** (non-free standing properties – property is not to be subdivided)

The BICLs are to be paid in full **prior** to submission of the building plans. Building Plans will not be accepted unless the BICL is paid in full.

- 1.2 Developments with free standing properties** (property that is subdivided and plots to be sold individually).

The BICLs are payable **prior** to clearance being issued by the Income Department of the Municipality.

The contribution according to the current policy (2021/2022) is as follows:

Freehold erven:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Water | R 24 915.00 x 2.239992= | R 55 809.40 |
| Sewerage | R 16 799.12 x 2.239992= | R 37 629.89 |
| Roads | R 7 532.72 x 15.79486= | R118 978.25 |
| Stormwater | R 8 691.28 x 3.816025= | R 33 166.14 |
| Solid Waste | R 1 505.92 x 19.64488= | <u>R 29 583.62</u> |
| TOTAL (inclusive of VAT) | = | R 275 167.30 |

Note:

- 1.3 The above figures are estimates**
1.4 The above figures do not include evaluation/investigation levies and connection fees

2. that only the existing water and sewerage connections will be available to the development and that, should additional capacity be required, an investigation be conducted, with regard to the capacity required and that available, at the developer's cost;
3. that only the existing electricity connection will be available for the development and that, should additional capacity be required, an investigation be conducted, with regard to the capacity required and that available, at the developer's cost;
4. that any commercial food preparation facilities (e.g. restaurant / guest house etc.) must be provided with a grease trap, which must comply with the standards and specification of the Department: Operational Services;
5. that the developer must investigate and determine the limitations of the site in terms of sewer drainage, subject to the minimum requirements of SANS 140400 – P: 2010: Drainage;
6. that on-site parking facilities be provided as per that Planning Schedule, and to the satisfaction of the Department: Operational Services;
7. that any additional and / or extended vehicle entrances will be for the developer's account;
8. that stormwater be allowed to discharge through Erf 1067, Stanford, unobstructed.


DENNIS HENDRIKS
SENIOR MANAGER:
ENGINEERING SERVICES

30/07/2021
DATE

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

2. ERF 844, 14 ROSS STREET, FRANSKRAAL, OVERSTRAND MUNICIPAL AREA: APPLICATION FOR CONSENT USE: MESSRS INTERACTIVE TOWN AND REGIONAL PLANNERS ON BEHALF OF G & JJ POTGIETER

844 GFK

SW van der Merwe

(028) 313 8900

Hermanus Administration

11 January 2022

Executive Summary

To consider an application received on 1 March 2021 from Messrs Interactive Town and Regional Planners on behalf of G and JJ Potgieter applicable to Erf 844, Franskraal in terms of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-Law) for the following:

- ❖ removal of restrictive title deed conditions C.5(b) and C.5(d) contained in Title Deed T63560/2017 in terms of Section 16(2)(f) of the By-law of, and
- ❖ consent use to accommodate a proposed dwelling unit (ground floor) in terms of Section 16(2)(o) of the By-law.

RESOLVED:

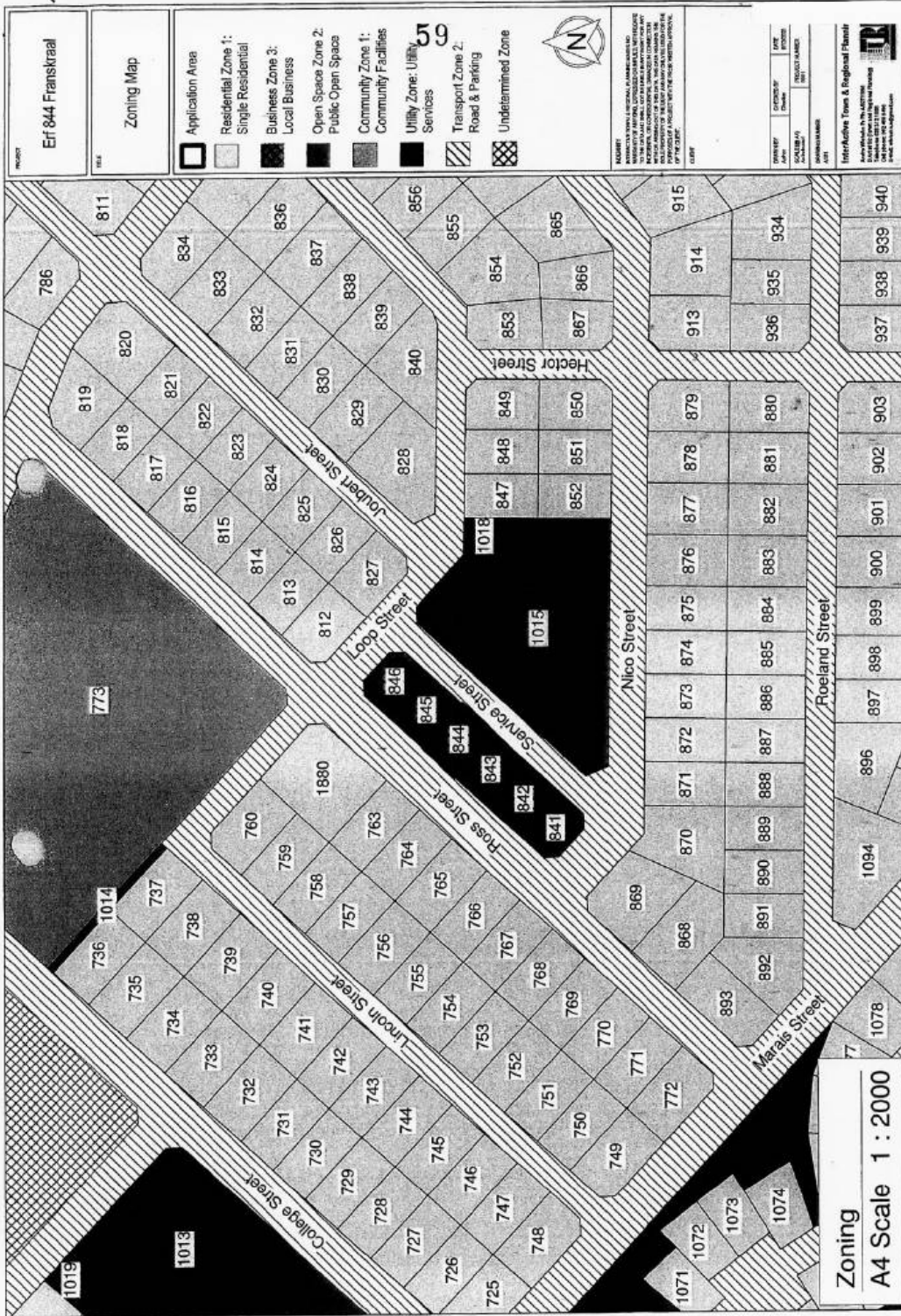
1. that the application in terms of Section 16(2)(f) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-law) applicable to Erf 844, Franskraal for removal of restrictive title deed conditions C.5(b) and C.5(d) contained in Title Deed T63560/2017, **not be approved** in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law;
2. that the application in terms of Section 16(2)(o) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-law) applicable to Erf 844, Franskraal for consent use to accommodate a dwelling unit on the ground floor, not be approved in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law; and
3. that the applicant and objector be notified of their right of appeal in terms of Section 78 of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Land Use Planning, 2020 with regard to the above conditions of approval.

REASONS FOR RESOLUTION

- ❖ The proposal does not comprise a mixed-use development and is not consistent with the applicable forward planning and policy documents (SDF and OMGMS).
- ❖ The business node will be compromised through the introduction of a purely single residential use (dwelling unit), which is not desirable.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

- ❖ The introduction of a purely single residential land use (dwelling unit) will prevent or sterilise the use of the application property for future business purposes.
- ❖ The introduction of a single residential use (dwelling unit) will negatively impact the future development and use of adjoining business erven and will not aid to strengthen the role of the business node as envisaged in the SDF.
- ❖ The property owner failed to conduct due diligence regarding the zoning status prior to acquiring the property.
- ❖ As the recommendation in relation to the consent use was not supported, the application for the removal of restrictive conditions in order to permit a dwelling unit on the property is no longer relevant and cannot be supported.



**COMMENTS FROM THE ENGINEERING SERVICES DEPARTMENT FOR:
APPLICATION FOR REMOVAL OF RESTRICTIVE TITLE DEEED
CONDITIONS & CONSENT USE: ERF 844, FRANSKRAAL**

| | | |
|-------------------|---|----------|
| Electricity | : | In order |
| Water | : | In order |
| Sewer | : | In order |
| Stormwater | : | In order |
| Roads and traffic | : | In order |

Conditions:

1. that, Erf 844 be provided with a municipal water meter as per detail and requirements stipulated;
2. that Erf 844 be provided with adequate sewer conservancy tanks;
3. that only the existing, standard electricity connection will be available for the development and that, should additional capacity be required, an investigation be conducted, with regard to the capacity required and that available, at the developer's cost;
4. that the developer must investigate and determine the limitations of the site in terms of sewer drainage, subject to the minimum requirements of SANS 140400 – P: 2010: Drainage;
5. that on-site parking facilities be provided as per the Planning Schedule, and to the satisfaction of the Department: Operational Services;
6. that any additional and / or extended vehicle entrances will be for the developer's account;
7. that stormwater be allowed to discharge through Erf 844, Franskraal, unobstructed.


DENNIS HENDRIKS
SENIOR MANAGER:
ENGINEERING SERVICES


DATE

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

3. ERF 2740, 19 ARGON ROAD, SANDBAAI (INDUSTRIAL AREA – HERMANUS BUSINESS PARK): APPLICATION FOR CONSENT USE (NOXIOUS TRADE) PLAN ACTIVE TOWN AND REGIONAL PLANNERS ON BEHALF OF BLUE HORIZONS PROPERTIES CC

2740 HSB (3651)

(H Boshoff)

H van der Stoep

(028) 313 8900

Hermanus Administration

6 December 2021

Executive Summary

To consider an application received on 12 May 2021 from Messrs Plan Active Town and Regional Planners on behalf of Blue Horizons Properties CC, the owners of Erf 2740, Sandbaai (the property), for the following:

- ❖ application in terms of Section 16(2)(o) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-Law) for consent use for a “noxious trade” to accommodate a bulk storage tank of 45m³ (45 000L) for the storage of LPG (“Liquid Petroleum Gas”) on the property for the filling of 9kg to 48kg gas cylinders after which the filled gas cylinders are stored on a portion of the property with a storage capacity of 20m³ (20 000L) from where it will be dispersed to gas agencies in the greater Hermanus area.

RESOLVED:

1. that the comments and the applicant’s response thereto be noted;
2. that the application in terms of Section 16(2)(o) of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Municipal Land Use Planning, 2020 (By-Law) for a consent use for a “noxious trade” applicable to Erf 2740, Sandbaai to accommodate a bulk storage tank of 45m³ (45 000L) for the storage of LPG (“Liquid Petroleum Gas”) on the property for the filling of 9kg to 48kg gas cylinders after which the filled gas cylinders are stored on a portion of the property with a storage capacity of 20m³ (20 000L) from where it will be dispersed to the gas cylinder agencies in the greater Hermanus area, not be approved in terms of the provisions of Section 61 of the By-Law; and
3. that the applicant be notified of its right of appeal in terms of Section 78 of the Overstrand Municipality Amendment By-Law on Land Use Planning, 2020 with regard to the decision in 2 above.

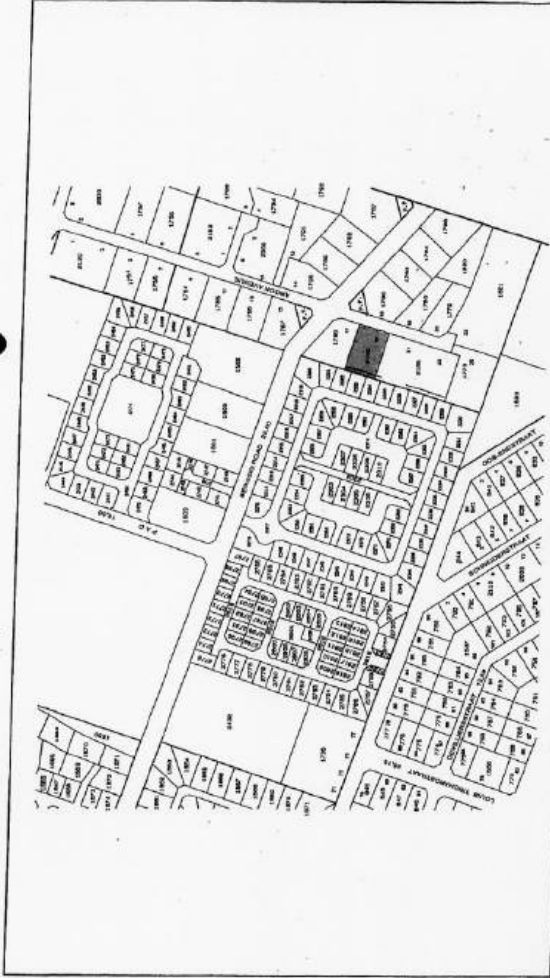
**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

REASONS FOR THE RESOLUTION:

- ❖ The proposal will negatively impact on the vested rights of the owners of the adjacent residential properties.
- ❖ Although the applicant states that the industrial area was developed before the adjacent residential complex was developed, the applicant should also have considered the fact that its application was submitted well after the adjacent residential development was approved and nearly developed to its full capacity already.
- ❖ A Fire Protection Plan accompanied the application, but not an Emergency Evacuation Plan should the residents and landowners have to evacuate the area in the event of a major incident at the facility. As the property is situated in a cul-de-sac, an incident may leave people isolated. People may be injured or even killed, and damage could occur to the direct surrounding-built environment. Fire Services' positive comment on the application was purely based on the Fire Safety Plan that is site specific and not on any form of a proposed Emergency Evacuation Plan.
- ❖ Although the applicant submitted an amended risk assessment together with an alternative installation proposal at a late stage of the application process, the opinion is still held that there are risks of low to severe incidents occurring on the site and it is therefore still regarded as undesirable. In this regard it is of utmost importance that cognisance be taken of the contents of the amended risk assessment on pages 38 – 49 thereof, which address the various types of possible incidents that can happen on the site with a mounded bulk vessel. It is evident from the amended risk assessment that the majority of possible incidents will have low to severe impacts beyond the boundaries of the property.
- ❖ The Hermanus Business Park is a unique and well-planned industrial hub with a harmonious architectural style abutting residential developments. It was further developed with the idea to serve as a soft industrial development hub that does not affect or impact on the safety of surrounding industrial property owners or residential property owners. Since the Business Park has almost been developed to its full capacity over the years, it has drawn more vehicle and pedestrian traffic from surrounding communities to the area daily, thus making the bulk filling site's location undesirable.
- ❖ The applicant did not demonstrate that alternative sites in the broader Hermanus area that are more desirable for such a plant have been investigated.
- ❖ Due to the size of the property, it is the opinion that a separate access point and a separate exit point for the tanker truck cannot be provided.
- ❖ The applicant states that gas cylinders will only be filled after working hours and that the bulk tank will only be filled weekly, but such a schedule cannot be guaranteed by the applicant which increases the risk

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
2 March 2022
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 March 2022)**

- factor. Further, the filling of gas cylinders after hours will lead to a nuisance and risk to the adjacent residents.
- ❖ The statement by the applicant that the property is situated in a cul-de-sac that does not carry much traffic is not agreed with. It carries both vehicle and pedestrian traffic from surrounding communities that can be observed daily. The Senior Manager: Fire and Emergency Services, Disaster Management & Security Services confirmed that the road is quite busy during seasonal and festival times during which increases the population in Hermanus significantly. It further confirmed that the current resources of the Fire Brigade are of concern as it does not yet comply with the minimum requirements as prescribed by the SANS 10090: Community Protection Against Fires. The Fire Brigade does not have the minimum staff, nor the specialised vehicles required to cope with a Major Hazard Installation in the event of a major incident occurring.
 - ❖ There is no proof that the pressure and flow of water in the mains of the water hydrant points for the Fire Brigade would be sufficient in case of a major incident occurring at the plant.
 - ❖ It is argued that the Municipality cannot risk the lives of surrounding property owners or the community at large as the chances of a BLEVE occurring still exists regardless of how low the possibility may be. The risk assessment indicates that plant would be of low impact, whilst it cannot guarantee that there are no risks at all.
 - ❖ The applicant states that a service station can be operated from the site as a primary use, but it is doubtful whether the Planning Department would not require a similar consent use application since, in terms of the risk assessment, both LPG and fuel falls within the same hazardous category and a service station will therefore also have risk impacts for the surrounding landowners in the area.
 - ❖ The Management Committee currently comprises two members, which is in breach of its approved Constitution, which requires a minimum of three members. There is no constitutionally established Management Committee for the Association for all practical purposes. In terms of a legal opinion from Legal Services, the Municipality may not ignore the Constitution of an Owners' Association and take a decision without its inputs since it would be an unlawful administrative act by the Municipality that may trigger the Promotion of Administrative Justice Act (PAJA). An Owner's Association can apply to the court to set aside a decision taken by a Municipality without such an Association's inputs, which could lead to unauthorised, high financial risks for the Municipality.
 - ❖ Various objections and concerns were received from surrounding landowners.
 - ❖ Being located adjacent to a residential development, as well as for the above reasons, the proposal is totally undesirable from a town planning perspective.



PLA
 in
 Stads- en Streetsplanners
 Town & Regional Planners

All resources, Approvals/Permits
 are subject to Municipality
 COPY RIGHT RESERVED

Property Description:
**ERF 2740
 SANDBAAI**

Print Description:
LOCALITY MAP

Scale: **NTS**
 Drawn by: **BRISZAUZ, ZW**
 Date: **1992E1**



**COMMENTS FROM THE ENGINEERING SERVICES DEPARTMENT FOR:
APPLICATION FOR CONSENT USE: ERF 2740, SANDBAAL**

Stormwater (SW) : In Order
Electricity : In Order
Water : In Order
Sewer : In Order
Roads and traffic : In Order

Conditions:

1. that only the existing water and sewerage connections will be available to the development, should larger capacity in any of these services be required, the upgrading will be at the owner's cost;
2. that only the existing electricity connection will be available for the development and that, should additional capacity be required, an investigation be conducted, with regard to the capacity required and that available, at the owner's cost;
3. that the developer investigate and determine the limitations of the site in terms of sewer drainage, subject to the minimum requirements of SANS 10400 - P: 2010: Drainage;
4. that, should any upgrading and/or development of the relevant sidewalks adjacent to the property be required as part of the development, application for such development be made to the office of the Senior Operational Manager: Hermanus for written approval;
5. that stormwater be allowed to discharge through Erf 2740, Sandbaal, unobstructed;
6. that any additional and / or extended vehicle entrances will be for the owner's account;
7. that no on-street parking be allowed.

D.P. A. Hendriks
DENNIS HENDRIKS
SENIOR MANAGER:
ENGINEERING SERVICES

27.06.2021
DATE