

MOTIVERINGSVERSLAG

VOORGESTELDE AANSOEK OM AFWYKENDE GEBRUIK VIR OORSKRYDING VAN DIE SYBOULYNE :

- ERF 107, SEAVIEW RYLAAN 19, FRANSKRAAL

1. INLEIDING

Gericke Argitektoniese Dienste is in Mei 2015 deur grondeienaar, Mnr Jacobus De Wet van Niekerk genader om alle stadsbeplanningsaksies rakende die voorgestelde aansoek om afwykende gebruik vir oorskryding van die en syboulyne op ondersoek eiendom, namens hulle te hanteer.

Die woonhuis op Erf 107, Franskraal word as woonhuis aangewend.

2. DOEL

Die doel van hierdie skrywe is om aansoek te doen vir die volgende:-

Afwyking: -

Erf 107, Franskraal, afwykende gebruik op Enkelresidensiële sone vir oorskryding van die boulyn, ingevolge die bepaling van artikel 15(1)(a)(i) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985).

Artikel 15(1)(a)(i) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) handel oor 'n verandering van grondgebruikbeperkings (parameters) wat ingevolge die betrokke soneringskema regulasies op 'n bepaalde sone van toepassing is.

In hierdie aansoek se geval is daar op ondersoek eiendom 'n bestaande woning wat die voorgeskrewe agter- en syboulyne van Overstrand Munisipaliteit oorskry en moet daar ingevolge artikel 15(1)(a)(i) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) vir die nodige boulyn oorskrydings aansoek gedoen word.

Die proses behels prosessering van hierdie formele aansoek om afwyking binne die Raad se interne departemente en skriftelike kennisgewings aan aanliggende grondeienaars.

3. DIE EIENDOM

3.1. Eiendomsbeskrywing:

Die eiendom word formeel in die titelakte beskryf as:- Erf 107, Franskraalstrand, in die Overstrand Munisipaliteit, Afdeling Caledon, Wes-Kaap Provinsie.

3.2. Ligging :

Die ondersoek eiendom is geleë in Franskraal woonbuurt binne die landdrosdistrik van Caledon.

Fisiese adres is :

Seaview Rylaan 19, Franskraal

3.3. Oriëntasie :

Noord : Erf 106, Franskraal
Oos : Erf 108, Franskraal
Suid : Seaview Rylaan +- 6m wyd an dan die strand en see
Wes : Erf 104, Franskraal

3.4. Totale oppervlakte :

Erf 107, Franskraal is groot, 595 m² (vyf honderd vyf en negentig vierkante meters).

3.5. Eienaarskap :

Ondersoek eiendom behoort aan :-

Jacobus De Wet van Niekerk
Lizelle Petra van Niekerk
ingevolge Titelakte Nr. T 009078/2010.

4. HUIDGE GRONDGEBRUIK EN OMLIGGENDE GEBRUIKE :

Ondersoek eiendom is soneer as Enkelresidensiële sone in terme van die Soneringskema regulasies uitgevaardig in terme van artikel 7 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) soos van toepassing op Gansbaai se dorpsgebied. Die primêre gebruik van Enkelresidensiële sone is *Woonhuis*, welke gedefinieer word as:-

Definisie

"woonhuis" beteken 'n selfstandige, intertoeganklike groep kamers wat vir die lewens- akkommodasie en huisvesting van een gesin gebruik word, tesame met toereikende sanitêre geriewe, kombuis en sodanige buitegeboue as wat normaalweg daarmee saam gebruik word, maar voorts met dien verstande dat 'n woonhuis nie meer as twee kombuise mag hê nie;

Gebruik van die eiendom

Die volgende gebruiksbepelings is in hierdie sone van toepassing:

Primêre gebruike is: dagsorgsentrum, gastekamers, tuis-beroepsbeoefening, tweede wooneenheid, woonhuis;

Vergunningsgebruike is: crèche, gastehuis, huiswinkel, inrigting, kweekhuis, plek van aanbidding, plek van onderrig, toeriste-akkommodasie, woongebou.

Omliggende grondgebruike is soos volg :-

Noord van Erf 107 , Franskraal-

Erf 106	Enkelresidensiële sone Verbeter met woonhuis
---------	---

Oos :

Erf 108	Enkelresidensiële sone Verbeter met woonhuis
---------	---

Wes :

Erf 104	Enkelresidensiële sone Verbeter met woonhuis
---------	---

5. BOULYN OORSKRYDING

Die boulyne van toepassing op ondersoek aansoek word soos volg weergegee in die toepaslike afdeling 6 Soneringskemaregulasies soos van toepassing op Franskraal gebied :

Straatboulyne :

Netto erfgrootte	Straatboulyn
Minder as 400 m ²	2,0 m
400 m ² en groter	4,0 m

Agter en Syboulyne :

Netto erfoppervlakte	Sy- en agterboulyne
Tot en met 400 m ²	1,0 m
Goter as 400 m ²	2,0 m

Laasgenoemde is 'n uittreksel uit klousule 2.5 van soneringskemaregulasies.

Prosedures vir Besluite

- 2.5.1. *Die Raad mag 'n aansoek wat in terme van die soneringskema ingedien is, goedkeur of afkeur, en mag voorwaardes by goedkeuring ople.*
- 2.5.2. *Die Raad sal, wanneer 'n aansoek in terme van die soneringskema oorweeg word, die volgende (maar nie beperkende) aspekte in ag neem:*
- (a) die algemene doel van die soneringskema;*
 - (b) beginsels en beleid wat in terme van toepaslike wetgewing deur nasionale, provinsiale en munisipale regerings ten opsigte van sodanige aansoeke neergelê en van tyd tot tyd gewysig is;*
 - (c) enige besware wat voor of op die sluitingsdatum, in reaksie op die advertensie van die aansoek ontvang is, asook alle kommentaar wat van staatsinstellings ontvang is;*
 - (d) enige reaksie wat van die aansoeker ten opsigte van besware en kommentaar ontvang is;*
 - (e) enige goedgekeurde, geïntegreerde ontwikkelingsplan, struktuurplan of sektorale plan wat op die betrokke aansoekgebied betrekking het*
- maar met dien verstande dat die Raad nie enige aansoek suiwer op grond van handelsmededinging sal afkeur nie.*

Laasgenoemde is 'n uittreksel uit klousule 16.1.1.b. van soneringskemaregulasies ten opsigte van buitegeboue- (bestaande stoor op erf 107)

- (b) Die Raad mag die oprigting van 'n buitegebou, wat die sy- en agterboulyne oorskry, goedkeur, met dien verstande dat:*
- (i) geen gebou 'n hoogte van een verdieping sal oorskry nie;*
 - (ii) geen muur op die erfrens mag hoër as 3,5 m bokant die natuurlike grondvlak wees nie, met dien verstande dat die hoogte teen 'n hoek van 40 grade weg van sodanige grens mag toeneem;*

- (iii) *die lengte van die struktuur nie meer as een-derde van die betrokke erfgrenslengte of 9,0 m mag oorskry nie, wat ookal die minste is;*
- (iv) *geen deure of vensters in enige muur toegelaat sal word, wat nader as 1,0 m van die sy- of agtergrens is nie;*
- (v) *in die geval waar 'n erf vanaf 'n privaat straat toegang verkry, 'n toegang van ten minste 1,0 m wyd, vanaf die privaat straat na elke vakante gedeelte van die grondeenheid, behalwe 'n binneplaas, voorsien sal word;*
- (vi) *geen afloop van reënwater vanaf 'n dak direk op aangrensende eiendomme gestort sal word nie;*
- (vii) *die buitegebou ingesluit sal word by die berekening van die dekking op die grondeenheid;*
- (viii) *die Raad teverede is dat die struktuur nie 'n brandgevaar inhou nie en van gepaste materiaal tot sy tevredenheid gebou is; en*
- (ix) *waar die geskrewe toestemming van die onmiddellike bure verkry is, die Raad nie die aansoek verder hoef te adverteer nie.*

Die boulyne van toepassing op ondersoek aansoek word soos volg weergegee in die toepaslike eiendom se transportakte:-

"geen gebou of struktuur of enige gedeelte daarvan, behalwe grensmure en heinings mag binne 4.72 meters van die straatlyn wat 'n grens van hierdie erf vorm opgerig mag word nie ook nie binne 3.15 meter van die agtergrens of 1.57 meter van die sygrens van 'n aangrensende erf nie met dien verstande dat 'n buitegebou met die toestemming van die plaaslike owerheid op die voorgeskrywe ruimte langs die agtergrens opgerig mag word mits sodanige buitegebou nie 'n hoogte van 3.05 meter te bowe gaan nie watter hoogte gemeet moet word van die vloer tot die ankerplaat en mits geen gedeelte daarvan uit bewoningsdoeleindes deur mense aangewend word nie"

Die struktuur waarvoor oorskrydingstoestemming verlang word is die voorgestelde woning aanbouing/verbetering wat die syboulyne oorskry soos aangetoon op bouplanne. Die strukture hou verband met die beskrywing of die interpretasie van die term 'gebou', soos na verwys word in die transportakte.

Die voorgestelde grondverdieping en eerste verdieping aanbouing/verbetering is besluit om op die bestaande grondverdiepingmure te bou om die aansig esteties te laat inpas by die res van die woning en dit was ook voorgestel dat ons dit so moet doen deur die aangestelde ingenieur omrede strukturele implikasies verminder word.

Ons is van opinie dat die grensmure en voorgestelde woning aanbouing/verbetering en braai geensins negatief impakteer op die residensiele karakter of op die aanliggende beboude erwe nie omrede die woning wat syboulyne oorskry geen uitsig belemmer nie. Erf 106, Marais Straat is heelwat hoër geleë as erf 107, Seaview Rylaan en sodoende kan uitsig nie belemmer word nie. Die feit dat die omgewing ook met Melkoutbome geseënd is, skep privaatheid vir elke omliggende grondeienaar.

Woning van erf 104 is reeds bestaande en is 'n 3 vlak woning.

Die struktuur belemmer ook nie die seesuitsig vanaf aanliggende erwe.

Ook sal aansoek gedoen word vir permit om betrokke/spesifiseerde melkhoutbome te mag verwyder vir die doel van konstruksie.

Geen probleem word voorsien om die aanliggende grondeienaars se toestemming in die verband aan te vra nie. Eienaar van erf 106, Franskraal het reeds kommentaar voorsien

rakende die aansoek. Eienaar van erf 106, Franskraal se beswaar word nagekom deur die bestaande stoor te verwyder wat nie op goedgekeurde bouplanne voorkom nie.

FISIESE OORSKRYDINGS :

Die woning aanbouing/verbetering oorskry die oostelike 2m skema syboullyn tot op 1.62 meter asook die westelike 2m skema syboullyn tot op 1.57meter.

Neem ook kennis :

dat die woning aanbouing/verbetering aan die hoogtebeperking van 8m voldoen.

Dat die bestaande stoor verwyder gaan word.

dat aangeduide braai bestaande is en dat slegs werksoppervlaktes langsaan aangebring is vir gerieflikheidshalwe en restorasie werk gedoen is.

6. TITELAKTE

Genoemde titelakte is nagegaan en is gevind dat beperking van agterboulyn van 3.15m die betrokke aansoek nie sal beïnvloed nie.

7. SONERINGSKEMAREGULASIES

Die ondersoek eiendom resorteer tans onder Overstrand Munisipaliteit as plaaslike owerheid en word die aansoek om afwykende gebruik gedoen in terme van die artikel 7 soneringskemaregulasies van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985), soos van toepassing op Franskraal.

Die voorgestelde boulyne word oorskry wat die rede is vir die aansoek om afwykende gebruik ten einde te voldoen aan al die vereistes soos deur genoemde soneringskemaregulasies voorgeskryf word.

8. LIGGING EN TOEGANKLIKHEID VAN DIE EIENDOM

Die boulyn oorskryding het geen negatiewe invloed op die verkeerspatrone van Seaview Rylaan, Franskraal nie. Geen verandering aan die bestaande toegang.

9. OORHOOFSE BEPLANNING

Die Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk van Overstrand Munisipaliteit het geen duidelike riglyne in die geval nie.

10. DIENSTE

10.1. Watervoorsiening:

Geen impak. Munisipale infrastruktuur.

10.2. Vaste afval:

Geen impak. Munisipale infrastruktuur.

10.3. Elektrisiteitsvoorsiening:

Geen impak. Munisipale infrastruktuur.

10.4. Sanitasie:

Geen impak. Munisipale infrastruktuur.

11. BEBOUDE OMGEWING

Die voorgestelde aansoek om afwyking het eintlik ten doel 'n veeldoelige grensmuur. Die woning verbetering/aanbouing word deur Overstrand gesien as boulyn oorskrydings maar het dit 'n mindere impak op die onmiddellike beboude omgewing as landskapering. Die bestaande braai wat geïnkorporeer is binne die grensmuur word nie gesien as 'n bewoonbare vertrek nie en is slegs 'n benutting van die muur infrastruktuur en het ten doel 'n seeuitsig vir die grondeienaars.

12. WENSLIKHEID

Die grondslag vir die oorweging van 'n aansoek van hierdie aard is vervat in subartikels 36(1) en (2) van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) wat bepaal dat 'n aansoek slegs geweier mag word op die grondslag van gebrek aan wenslikheid van die beoogde aanwending, met inbegrip van die riglynvoorstelle vervat in 'n struktuurplan vir sover dit op wenslikheid betrekking het, of op die grondslag van die uitwerking daarvan op bestaande regte.

- **Geen impak op die primere gebruik van die eiendom nie.**
- **Fisiese eienskappe van die eiendom**

Die voorgestelde afwyking vir boulyn oorskryding het geen negatiewe impak op die fisiese eienskappe van die terrein nie.

- **Geen negatiewe impak op verkeer.**
- **Geen negatiewe impak op die estetika van die gebied**
- **Geen sosio-ekonomiese probleme**
- **Indringing**

Die privaatheid van omliggende grondeienaars word nie negatief beïnvloed deur die voorgestelde boulyn oorskryding nie.

- **Parkering**

Geen impak op bestaande parkering.

- **Publieke deelname:-**

Beplanningpersoneel sal munisipale kennisgewings stuur aan alle aanliggende grondeienaars en sal 'n 30 dae kommentaar periode gegun word vir kommentaar of besware indien enige.

'n Munisipale kennisgewing op diskresie van Overstrand se Stads- en Streekbeplanner kan ingevolge die LUPO wetgewing sal terselfde tyd geplaas word in die plaaslike koerant en die Staatskoerant.

13. GELEENTHEDE

Geen geleentheid vir onpenbare belang.

14. SAMEVATTING

Die voorgestelde aansoek om afwykende gebruik vir voorgestelde oorskryding van die syboulyne doen geensins afbreuk aan die karakter van Seaview Rylaan nie omrede baie ander wonings die 1.57m syboulyne ook handhaaf.

In ag genome die voorafgaande motiveringsverslag word die mening gehuldig dat die oorskryding geensins negatief impakteer op aanliggende grondeienaars nie.

Om hierdie rede kan die voorgestelde aansoek om afwykende gebruik vir bestaande boulyn oorskryding op Erf 107, Franskraal met vrymoedigheid aanbeveel word vir u Raad se gunstige oorweging.

Ek vertrou dat u dit so in orde sal vind en verneem graag van u in hierdie verband.

Vriendelik die uwe.

**JOHAN Gericke**

Gericke Argitektoniese Dienste

Tel : 028 384 1659

Sel : 082 4538554

Posbus 392, Gansbaai, 7220



TP- A Theart
(S Jd Merwe)

The Director: Infrastructure and Planning

Overstrand Municipality

P O Box 20

HERMANUS 7200

2015-11-09

FILE NO:	EL 107-FK
SCAN NO:	02
COLLABORATOR NO:	856291

Dear Mr Müller

AMENDED NOTICE DATED 23 OCTOBER 2015 RE ERF 107 FRANSKRAAL

We, as joint owners of Erf 106 Franskraal, have received the amended notice regarding the development on Erf 107 on Friday 30 October 2015.

We have studied the plans in detail and take notice of and agree to the following:

1. That a second storey be added to the current dwelling and that it will not exceed the maximum height of 8 m measured from the existing ground level;
2. that a boundary wall of no more than 2.1 m, measured from the current ground level, will be erected on the boundary with Erf 106 as indicated on the plans;
3. that the boundary wall facing Erf 106 will be finished off neatly and without any visible electrical wiring or uneven cement patches on the side of Erf 106;
4. that the current and unsightly boundary wall, with electrical wiring visible on the side of Erf 106 will be removed or refurbished;
5. that the existing storeroom be removed and that no storeroom or any other building structure of any height will be added to the boundary wall;
6. that the refurbished dwelling will not exceed the 2 m scheme boundary line;
7. that the milk wood trees be removed as prescribed by the authorisation granted.

We have, however, serious concerns with regards to the braai to be attached to the boundary wall and we do not grant permission for the building of a braai for the following reasons:

1. We have never been consulted or have given permission for the building of the current braai and have previously lodged a formal complaint in writing on 14 November 2014. We were informed (reply dated 13 October 2015) that no permission was needed for the braai since it was not more than 1 m in height and was built before January 2014. We would like to see the bylaws that explain this exclusion. We have a serious problem with it now being included as an existing structure in the plans;
2. the existing braai does have electrical wiring and unsightly cement patches visible on the side of Erf 106 and in the gradual erection of this wall and eventually a braai, damage has been caused to the existing wooden fence of Erf 106 in such nature that poles have been cut and the fence is now on the verge of collapsing;
3. the position of the current braai against the boundary is of great inconvenience, as well as a fire and health risk to the owners of Erf 106. Currently the smoke that arises from the braai surges directly into the living areas and rooms of the dwelling on Erf 106, to such an extent that we have to close all windows and experience great discomfort due to smoke inhalation. We know we cannot dictate where the owners

rakende die aansoek. Eienaar van erf 106, Franskraal se beswaar word nagekom deur die bestaande stoor te verwyder wat nie op goedgekeurde bouplanne voorkom nie.

FISIIESE OORSKRYDINGS :

Die woning aanbouing/verbetering oorskry die oostelike 2m skema syboulyn tot op 1.62 meter asook die westelike 2m skema syboulyn tot op 1.57meter.

Neem ook kennis :

dat die woning aanbouing/verbetering aan die hoogtebeperking van 8m voldoen.

Dat die bestaande stoor verwyder gaan word.

dat aangeduide braai bestaande is en dat slegs werksoppervlakte langsaaan aangebring is vir gerieflikheidshalwe en restorasie werk gedoen is.

dus geen skoorsteen op
braai ??

Van den Worm, M <mvdworm@sun.ac.za>

From: Malinda Crafford <mcraftford@overstrand.gov.za>
Sent: 14 October 2015 11:33
To: Van den Worm, M <mvdworm@sun.ac.za>
Subject: RE: FW: Klage oor bougrense/ heining Maraisstraat 24 Franskraal

Beste Me van den Worm & Lourens

Op 13.10.15 het ek 'n terrein inspeksie gedoen op Erf 107 en ook op u erf.

Indien u die planne wil besigtig by ons kantore sal u skriftelike toestemming vanaf die eienaar van Erf 107 moet bekom. Slegs dan sal ons die planne aan u kan oorhandig vir besigtiging in ons kantore. Neem ook kennis dat daar 'n fooi van R55 betaalbaar is.

Die bestaande braai wat volgens die eienaar net opgeknip is, is opgerig voor Jan 2014. Ons vorige skemaregulasie het eienaars toegelaat om 'n braai tot en met 1m hoog op te rig sonder die plaaslike owerheid se toestemming.

Die nuwe bouplanne wat dan ook die oorskryding aantoon wys die muur wat die hele breedte van die erf opgerig sal word.

Die stoor word eersdaags verwyder na besprekings met die eienaar.

Tydens my inspeksie het ek opgelet dat u nie reëlings op u agter stoep het nie. Die stoep is hoër as 1m en moet 'n reëling van 1m hê met openinge nie meer as 100mm nie. (bouregulasie)

Ek vertrou bo-genoemde is in orde.

Vriendelike groete

Russel Dickson

Bou-inspekteur
Gansbaai Administrasie
Tel: 028-384 8321
Faks: 028-384 8337
Epos: rdickson@overstrand.gov.za & mcraftford@overstrand.gov.za

>>> Malinda Crafford 2015/10/14 10:02 AM >>>
Beste Me M van den Worm

Mariëtta van den Worm
Director: Faculty Management
Science Faculty
Room 2013
AI Perold Building
Stellenbosch University
Tel: 021 808 3760
Fax: 021 808 3680

From: Schalk van der Merwe [mailto:svdmerwe@overstrand.gov.za]
Sent: 17 November 2014 11:15
To: Van den Worm, M <mvdworm@sun.ac.za>
Subject: Re: FW: Klagte oor bougreuse/ heining Maraisstraat 24 Franskraal

Dear Mrs van den Worm

I refer to your email of 14 November 2014.

I referred the matter to the building control department for investigation and feed back to yourself. Should you want to follow it up, you may contact Mrs Malinda Crafford on 028 384 8300 or email mcrafford@overstrand.gov.za

Kind Regards

Schalk van der Merwe

SW van der Merwe
Senior Stadsbeplanner / Townplanner
Overstrand Munisipaliteit / Municipality
Hermanus
Tel: (028) 313 8900
Faks / Fax: (028) 313 2093
Epos / Email: svdmerwe@overstrand.gov.za

>>> "Van den Worm, M <mvdworm@sun.ac.za>" <MVDWORM@sun.ac.za> 2014/11/14 11:33 AM >>>

3. Die eienaar van Maraisstraat 22 het ook verlede jaar bouwerk aan sy huis aangebring. Ons het later verneem en die bewyse gesien, dat hy al sy bourommel via ons erf laat uitdra/ry het en dit voor ons erf in die straat laat lê het. Hy plaas ook gereeld houtstellasies ens. op ons erf om te verhoed dat sy honde/kleinkinders in ons erf by die trap afval. Ons het die stellisie (ou wasgoeddroograk ens) verwyder. As hy sy mense/diere wil inhou in sy erf is dit sy prerogatief om 'n heining aan te bring, maar as hy weer sy voete in ons erf gaan sit, gaan ons hom aankla van betreding.

Soos u kan sien het ons nou vir 'n paar jaar probeer om die vrede te bewaar. Ons geduld is op en ons soek asb u ondersteuning anders moet ons stappe neem.

By voorbaat dankie
Mariëtta van den Worm en Antoinette Lourens

Mariëtta van den Worm
Director: Faculty Management
Science Faculty
Room 2013
AI Perold Building
Stellenbosch University
Tel: 021 808 3760
Fax: 021 808 3680

The integrity and confidentiality of this email is governed by these terms / Hierdie terme bepaal die integriteit en vertroulikheid van hierdie epos.
<http://www.sun.ac.za/emaildisclaimer>

The integrity and confidentiality of this email is governed by these terms / Hierdie terme bepaal die integriteit en vertroulikheid van hierdie epos.
<http://www.sun.ac.za/emaildisclaimer>

MUNISIPALITEIT OVERSTRAND MUNICIPALITY

Die eienaar van onderstaande erf beoog om uitbreidings aan sy woonhuis te doen/woonhuis op te rig/grensmure op te rig wat die boulyne oorskry (soos per bygaande plan). Die instemming/kommentaar van die aanliggende erfeienaars word vereis.

BESONDERHEDE VAN EIENAAR(S) WAT AANSOEK DOEN VIR VERSLAPPING VAN BOULYNE			
ERF NO	107		
STRAATADRES	Seaview Rylaan 19, Franskraal		
NAAM EN VAN	JD van Niekerk		
TEL NO			
POSADRES			
		POSKODE	

BESONDERHEDE VAN AANSOEK (voltooi waar van toepassing)			
VERSLAPPING VAN:	MERK (√)	BOULYN VOLGENS TITELAKTE/SKEMAREGULASIES:	VERSLAPPING TOT:
SYBOULYN	√	2.00m	1.57m
AGTERBOULYN	√	3.15m en 2.00m	0.19m
STRAATBOULYN		m	m
OPRIGTING VAN GRENSMUUR			

BESONDERHEDE VAN EIENAAR(S) VAN OMLIGGENDE ERF			
ERF NO			
STRAATADRES			
NAAM EN VAN			
TEL NO			
POSADRES			
		POSKODE	

NB: INSTEMMING TOT VERSLAPPING IS ONVOLLEDIG INDIEN NIE VERGESEL VAN TERREINPLAN WAT ONDERTEKEN IS DEUR EIENAAR(S) VAN AANLIGGENDE ERF NIE.

- Hiermee stem ek/ons in tot die bogenoemde verslapping. *Nee*
- Ek/ons gee toestemming tot die betreding van my/ons erf vir die uitvoering van bg oorskryding/oprigting van grensmuur. *Nee.*



 HANDTEKENING/E

2015-11-11.

 DATUM

OPMERKINGS/VOORWAARDES _____

Intense mek Erf 106
houdbouwe
18.89m Erfgrens

Voorgestelde 2.1m hoë grensmuur

Erf 104

31.49m Erfgrens

Erf 108

31.49m Erfgrens

4.72m titelakteboulyn

Erf 107

18.89m Erfgrens

Plan nagesien deur:	JLS Gericke	Datum:	06 Aug 2015
Voorgestelde Aanbouings vir Mnr D van Niekerk op erf 107, Seaview Rylaan 19, Franskraal.			
Tekening:	Terreinplan - Afwyking		
Projek No:	19/DN/15		
Skaal:	1:100		
Bladsy:	5 van 15		
Datum:	06 Augustus 2015		

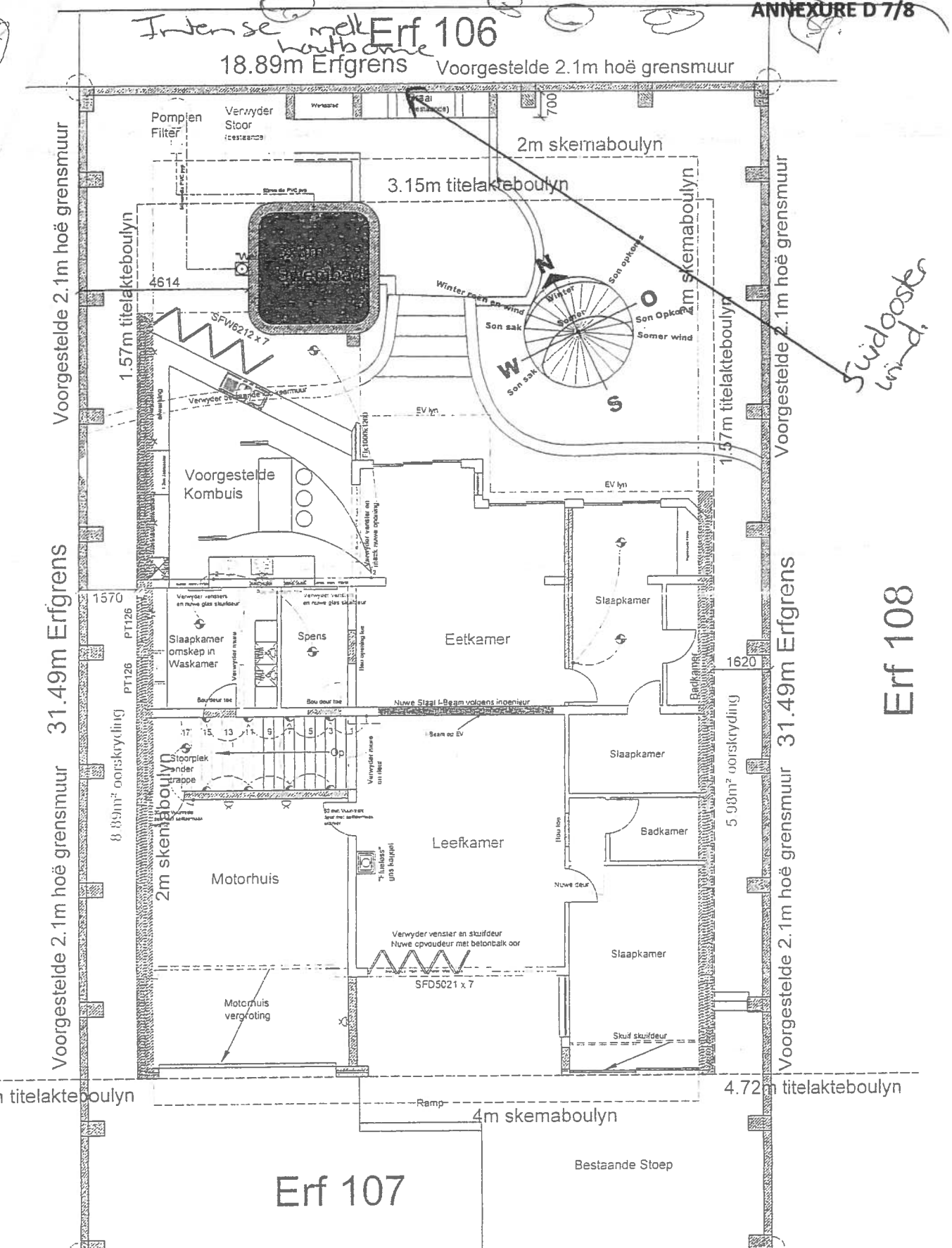
Gericke Argitektoniese Dienste
Johan Gericke
Pr.Arch Draught (D2869)
Pösbüs 392, Gansbaai, 7220
Tel/Faks : 023 384 1659 Sel : 082 453 8554
gud@axcess.co.za
Lid van SAIT : S07023

Seaview Rylaan 19

Copyright

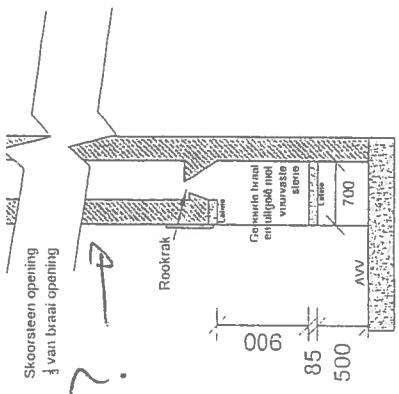
All house plans / building plans / architectural designs / home plans / house floor plans / brick wall house plans / blueprints / drawings / pictures and content in this publication are property of Gericke Argitektoniese Dienste. Copyright is reserved to Gericke Argitektoniese Dienste in terms of South African Laws & Regulations and All International Treaty and Trade provisions. Only the purchaser of a house plan is allowed to build one house only 1 time unless otherwise stated in writing from Gericke Argitektoniese Dienste. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without the prior written permission of Gericke Argitektoniese Dienste. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without the prior written permission of Gericke Argitektoniese Dienste.

Hierdie Bouplan is opgetrek volgens die standaard vir boutekeninge : SABS 0143



Suidooster wind

NOTAS :
 Alle vereistes van die plaaslike owerheid moet streng nageleem word.
 Die konstruksie is verantwoordelik om die munisipale regulasies na te kom en hoortseif te vergewis met die prosedures van bouheer.
 Alle maats moet gekontroleer word voor enige bouwerk begin.
 Maats aangedui op plan dien hier voorrang oor maats geskaal vanaf plan.



Oppervlaktes :

Best Woning :	201.08m ²
Best Stoop :	46.65m ²
GV Aanbouwing :	53.15m ²
Swembad :	12.28m ²
Eerste verdieping :	272.09m ²
Balkon :	18.28m ²
Totaal :	591.25m ²
Erf :	595.00m ²
Dekking :	288.54m ²

Gericke Argitektoniese Dienste
Johan Gericke
 Pr. Arch. Draught. (D:0869)
 Posbus 382, Gansbaai, 7220
 Telf/Faks : 028 304 1050 Sel : 082 453 8554
 gja@jaxxess.co.za
 Lid van SAIT : 507023

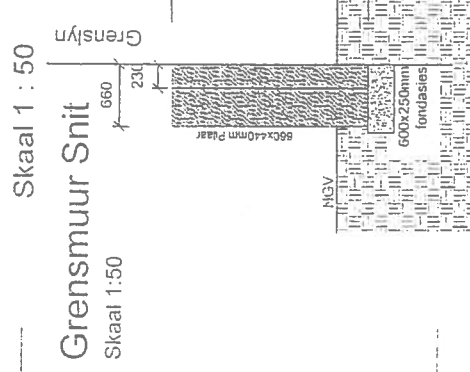
Plan nagesien deur :
 JLS Gericke
 Datum : 06 Aug 2015

JLS Gericke
 Voorgestelde Aanbouings vir Mint
 D van Niekerk op erf 107,
 Seaview Ryaan 19, Franskraal.

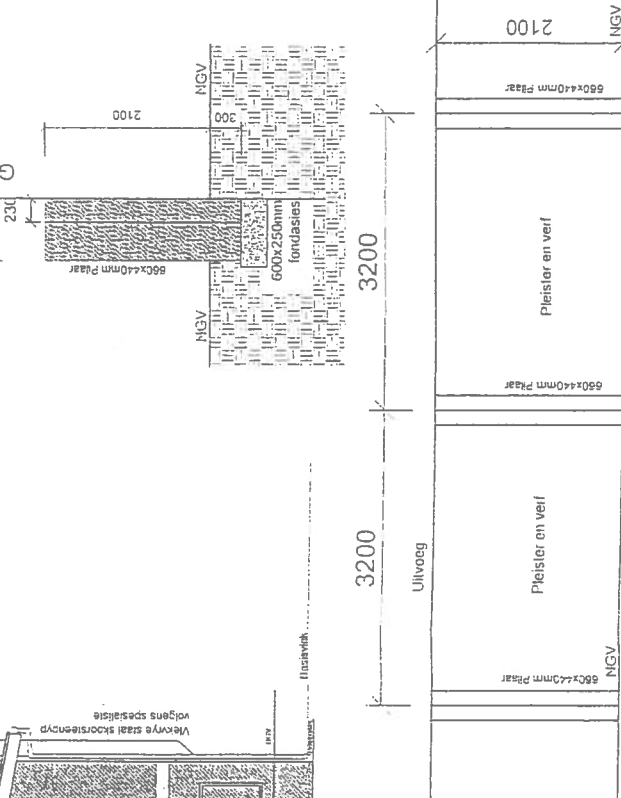
Tekening : Aansigte en Detail

Projek No :	19/DN/15
Skaal :	Soos Getoon
Bladsy :	9 van 15
Datum :	06 Augustus 2015

Snit Braai
 Skaal 1 : 50



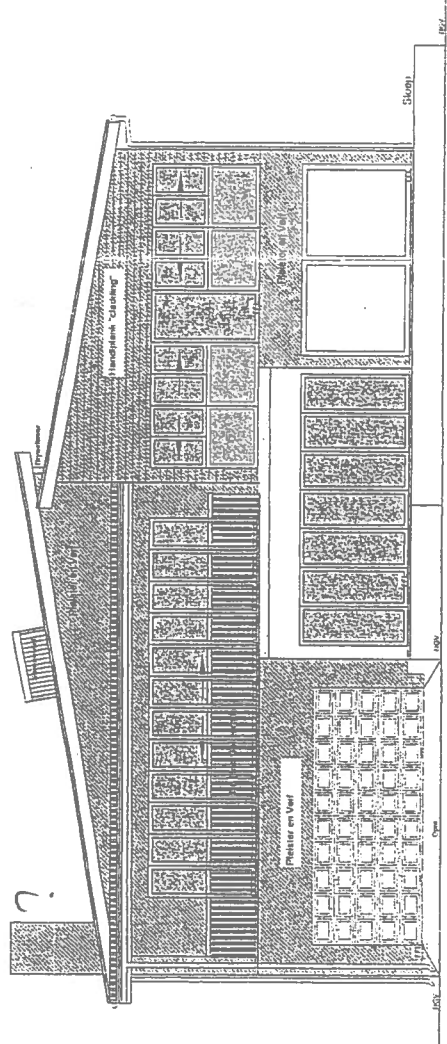
Grensmaur Snit
 Skaal 1:50



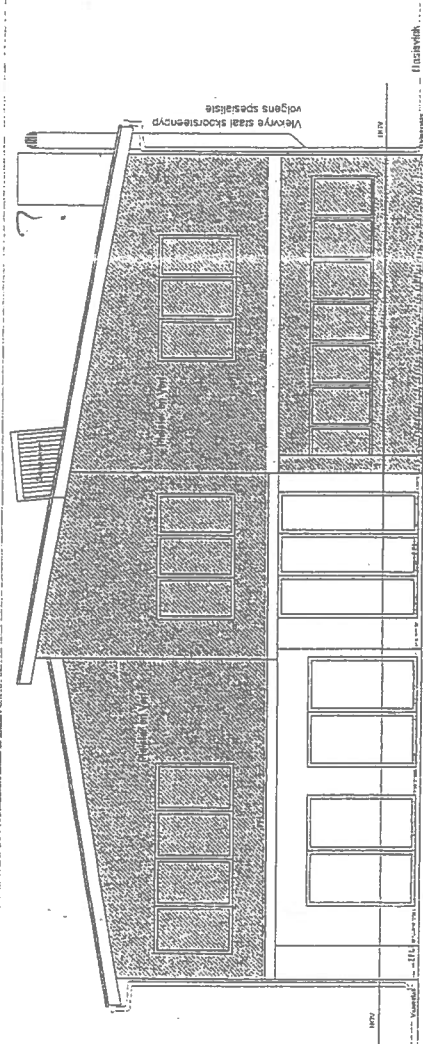
Aansig Grensmure Skaal 1:50
huis of heij?

Plans / architectural designs / home plans / house floor plans / brick wall house plans / blueprints / drawings / pictures and content in this publication are the property of Gericke Argitektoniese Dienste in terms of South African Laws & Regulations and ALL International Copyrights. Copyright is reserved to Gericke Argitektoniese Dienste in terms of South African Laws & Regulations and ALL International Copyrights. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Gericke Argitektoniese Dienste. The purchaser of a house plan is allowed to build one house only 1 time unless otherwise stated in writing from Gericke Argitektoniese Dienste. Plans / architectural designs / home plans / house floor plans / blueprints / drawings or part thereof can be copied and/or reproduced by any means and for any purpose for which the plans have been purchased for.

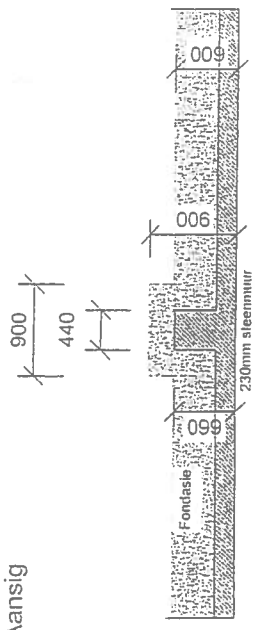
Hierdie Plan is aansigvolke...



Suidwes Aansig
 Skaal 1 : 100



Noordoos Aansig
 Skaal 1 : 100



Plan - Grensmuur
 Skaal 1:50

Hierdie Plan is aansigvolke...



GERICKE ARGITEKTONIESE DIENSTE
 POSBUS 392, GANSBAAI, 7220

TR A Theat
 (S ubl merwe)

12/7/2015

OVERSTRAND MUNISIPALITEIT
 Infrastruktuur en Beplanning
 Posbus 20, Hermanus, 7220

**TERUGVOERING RAKENDE KOMMENTAAR VANAF ERF ¹⁰⁷~~106~~
 FRANSKRAAL**

Ek, Johan Gericke, het met eienaar van erf 107, Franskraal, JD van Niekerk konsulteer rakende die brief ontvang vanaf stadsbeplanning gedateer 07 Desember 2015 en gestuur deur A Lourens en M van der Worm gedateer 09 November 2015.

Punt 3 – eienaar bevestig dat nuwe grensmuur van 2.1m hoog netjies gemaak sal word wat front na erf 106 en dat elle elektriese drade versteek of verwyder sal word.

Punt 6 – onduidelik gestel deur skrywer en rede is nie verskaf nie. Alle betrokke partye was vooraf gekonsulteer oor die be-oogde oorskrydings en geen probleme was voorsien nie.

Struktureel gewys is dit baie beter en veel minder moontlike implikasies in die toekoms om bo-op die bestaande mure te bou as nie en dit is bevestig deur professionele ingenieur. Motivering wat aansoek vergesel het beklemtoon ook hoekom die voorgestelde eerste verdieping aanbouing wel die 2m skema syboulyne oorskry.

Vorige (voor 2014) Overstrand Skema Regulasies was die voorgeskrewe syboulyne wel 1.57m soos wat bestaande grondverdieping woning gebou is en indien voorgestelde aanbouing voor 2014 plaasgevind het sou die wesenlike impak veel minder gewees het en sou die aangrensende grondeienaars se kommentaar nie verlang word nie.

Punte 1, 2, 4, 5 en 7 – sal deur eienaar gehoorsaam word.

BESWAAR TEEN BRAAIPLEK

Punt 1 – bouplanne van vorige aanbouing was goedgekeur in 2013 en braaiplek was aangedui op voorgestelde bouplanne en ook so goedgekeur. In die verband respekteer ons die munisipaliteit se besluit en uitvoering daarvan. Soos op onderstaande foto's gesien kan word is die

FILE NO:	EL107-FK
SCAN NO:	29
COLLABORATOR NO:	862814

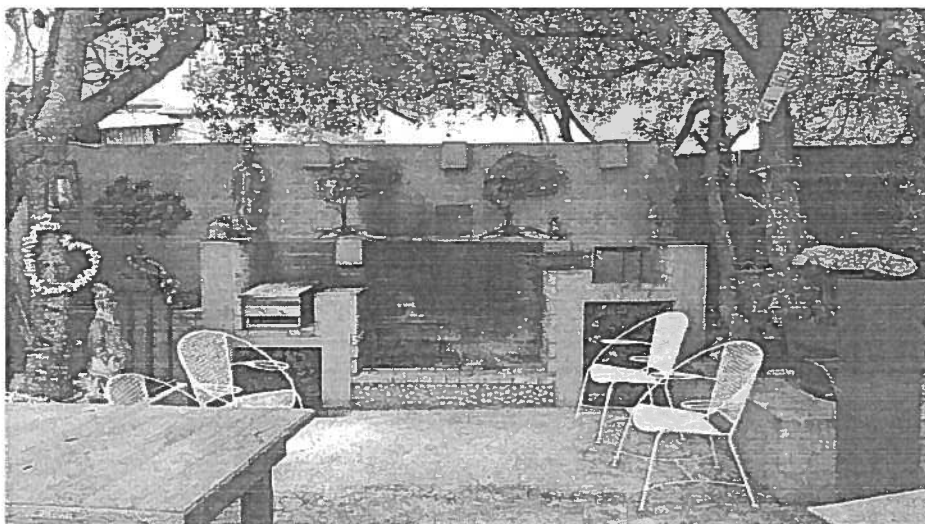
12/7/2015

braaiplek presies dieselfde na meer as 3 jaar.

Braaiplek foto in September 2012 geneem :



Braaiplek foto in Desember 2015 geneem :



12/7/2015

Punt 2 – soos voorheen genoem sal eienaar van erf 107 die nodige doen om drade te verwyder en muur netjies te maak wat front na erf 106. Ook so sal die eienaar van erf 107 die hele bestaande hout heining verwyder sodra nuwe voorgestelde 2.1m hoë grensmuur gebou kan word.

Punt 3 – geen grondeienaar kan die roete van rook of wind beheer nie. Soos foto bo gesien kan word het die braaiplek ook geen skoorsteen nie.

Geen verskil bestaan tussen 'n lae geboude braai (soos erf 107 sin) wat op die grens gebou is en 'n beweegbare staal braai wat 'n person kan plaas teen die grensmuur en braai nie.

'n 2.1m Hoë grensmuur word reeds voorsien vir brandveiligheidsdoeleindes soos voorgeskryf deur Bou afdeling, Overstrand Munisipaliteit.

Aanhegsel 11 (3) – van toepassing op slegs "A1 Entertainment and Public Assembly" en is geklassifiseer volgens **SANS10400-A:2010 Tabel 1** en is nie van toepassing vir "H4 Dwelling house" nie.

Privaatheid soos laaste genoem – indien grensmure 7/8m hoog kon wees sou alle dubbelverdieping grondeienaars dit so gebou het.

Hierbo ons terugvoerende kommentaar en glo dat senior personeel, stadsbeplanning die aansoek van erf 107, Franskraal en skrywes op meriete sal hanteer en daarvolgens die korrekte besluite kan neem.

Die proses vereis aangrensende grondeienaars om hul kommentaar te lewer op slegs die voorgestelde oorskrydings en nie om bestaande wettige sturkture onwettig te probeer maak nie.

Die Uwe

Johan Gericke namens JD en LP van Niekerk

