

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
19 April 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 April 2016)**

**6.
ERF 4, 3 DU PLESSIS STREET, FRANSKRAAL : PROPOSED DEPARTURE AND
RELAXATION OF RESTRICTIVE TITLE CONDITION : “GERICKE
ARGITEKTONIESE DIENSTE” ON BEHALF OF THE INDIGO TRUST**

**4 GFK (3128)
SW van der Merwe (028) 313 8900 Hermanus Administration
14 March 2016**

1. Executive Summary

To consider an application for departure and restrictive title deed condition received on 13 November 2015 from “Gericke Argitektoniese Dienste” on behalf of the Indigo Trust, the owner of Erf 4, Franskraal in order to:

- relax the western lateral building line from 2m to 1,5m and a portion on 1,65m, and
- relax the 1,57m restrictive Title Deed building line to 1,5m.

A Locality Plan is attached as Annexure A. The proposed Site Development Plan is attached as Annexure B and the Motivation Report is attached as Annexure C.

2. Service Delivery and Budget Implementation Plan - IGNITE

Infrastructure and Planning
Town- and Spatial Planning

3. Compliance with Strategic Priorities

Provision of democratic, accountable and ethical governance
Promotion of tourism, economic and social development

4. Delegated Authority

Executive Mayor

5. Legal Requirements

Section 15 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985)
(LUPO)
Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 (Act 16 of 2013)
(SPLUMA)

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
19 April 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 April 2016)**

6. Background/Discussion/Evaluation/Conclusion

Background

Erf 4, Franskraal measures 714m² in extent and is developed with a dwelling house and associated outbuildings. The approved outbuilding contains a playroom and servant's quarters with associated ablution facilities and does not form part of the current application.

The current owner proposes renovations to the main dwelling, which renovations include a kitchen extension to the rear and enlargement of the living room and stoep towards the front. The proposed kitchen will be situated in line with the flank elevation of the original dwelling and maintains a distance of 1,5m from the western lateral property boundary. The extended living room and stoep will be situated 1,65m from the aforementioned boundary.

The application also involves the relaxation of the 1,57m lateral building line contained in the Title Deed of Erf 4, Franskraal. In a letter dated 22 July 2015 the Provincial Government: Western Cape (PGWC) advised that from 1 July 2015, as a result of the enactment of the Spatial Planning Land Use Management Act, 2013 (Act 16 of 2013)(SPLUMA) and the Land Use Planning Act, 2014 (Act 3 of 2014) the PGWC, can no longer dispose of applications for relaxation of restrictive title conditions since Municipalities are from the aforementioned date regarded as the administrator and is therefore the competent authority to decide on these matters. The affected adjoining property owners provided written letters of consent in support of the proposed title relaxation.

Discussion

Proposed departure

Registered notices were served on interested and affected parties in the prescribed manner, including the Franskraal Ratepayers' Association pertaining to the application for departure from the Scheme Regulations. No objections were received. The owners of Erf 1 and Erf 5, Franskraal submitted letters of support (refer to Annexure D).

Proposed Title Deed relaxation

The owner of Erf 3, Franskraal, abutting the western lateral boundary, provided a written consent letter pertaining to the proposed relaxation of restrictive title condition from 1,57m to 1,5m.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
19 April 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 April 2016)**

Evaluation

The existing dwelling mainly comprises a single storey dwelling with associated outbuildings that also incorporates a servant's quarters.

The proposed additions towards the rear of the main house will align with the flank elevation of the existing house and will utilise an existing flank wall situated on 1,5m, which wall supports an existing canopy. The proposed living room addition steps in from this flank elevation and maintains a 1,65m distance from the western lateral property boundary.

The proposed additions will be in keeping with the architectural style of the main dwelling and will not have an adverse visual impact on adjoining properties, the character of the area or the residential amenity of the locality. The proposal is also supported by the adjoining property owners. The proposed deck at the front does not exceed 1m above natural ground level and does therefore not require approval for a building line encroachment.

The outbuilding contains a servant's quarter and ablution facilities, together with a play room, in accordance with a previous approved building plan. Accordingly a condition is imposed restricting the conversion of the outbuilding into a second dwelling unit, unless prior approval is obtained.

Pertaining to the relaxation of the restrictive Title Deed building lines, paragraph 20 of the Title Deed states:

“Hierdie erf is onderhewig aan die volgende voorwaardes met dien verstande dat indien die Administrateur na oorleg met die Dorpekommissie en die plaaslike owerheid dit raadsaam ag dat die beperking en enige sodanige voorwaarde te enige tyd opgeskort of versag behoort te word, hy die nodige opskorting of versagting kan goedkeur onderworpe aan sodanige voorwaardes as wat hy oplê.”

The Title Deed permits the administrator to grant a relaxation. The relaxation of the relevant restrictive title condition is supported as it would not adversely impact the safety and wellbeing of the local community. The adjoining affected property owner, namely Erf 3, Franskraal also provided a written consent letter pertaining to the relaxation of the 1,57m Title Deed building line to 1,5m.

Conclusion

That the application be supported as per the recommendation below.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
19 April 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 April 2016)**

7. Financial Implications

None

8. Staff Implications

None

9. Comments from other Departments, Divisions and Administrations

Environmental Section

“The application does not trigger any listed activities and therefore has no implication on the NEMA Regulations. The Environmental Section does not have any objection to the above application.”

Fire Brigade

No objection.

Operational Services

Attached as Annexure E.

10. Annexures

- Annexure A: Locality Plan
- Annexure B: Site Development Plan
- Annexure C: Motivation report
- Annexure D: Letters of support
- Annexure E: Comment: Operational Services

RECOMMENDATION:

1. that the application for the relaxation of restrictive title conditions contained in the Title Deed T10237/2001 of Erf 4, Franskraal in order to relax the 1,57m lateral building line up to 1,5m, **be approved**;
2. that the application for departure applicable to Erf 4, Franskraal in order to relax the 2m lateral building line to 1,5m and 1,65m respectively in terms of the provisions of Section 15 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985), **be approved**;
3. that the approvals in paragraphs 1. and 2. above be subject to the following conditions:

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure and Planning
19 April 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 April 2016)**

- (a) that this approval only has reference to the relaxation of the building lines as indicated on the Site Development Plan, Project no. 04/WS/15 dated 2 October 2015 (attached as Annexure B);
 - (b) 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;
 - (c) that all the conditions imposed by the Operational Department (attached as Annexure E), be adhered to;
 - (d) that this approval does not absolve the applicant from compliance with any other relevant legislation;
 - (e) that all other development parameters as prescribed in the relevant Zoning Scheme be complied with; and
 - (f) that the existing outbuildings may not be converted into a second dwelling unit without the prior written approval of the Municipality.
4. that the applicant be notified of its right of appeal in terms of Section 62 of the Local Government : Municipal Systems Act No 32 of 2000 with regard to the above conditions of approval.

RESPONSIBLE OFFICIAL :	SW VAN DER MERWE
TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :	12 MAY 2016
TARGET DATE TO INFORM APPLICANT :	12 MAY 2016
TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR :	N/A

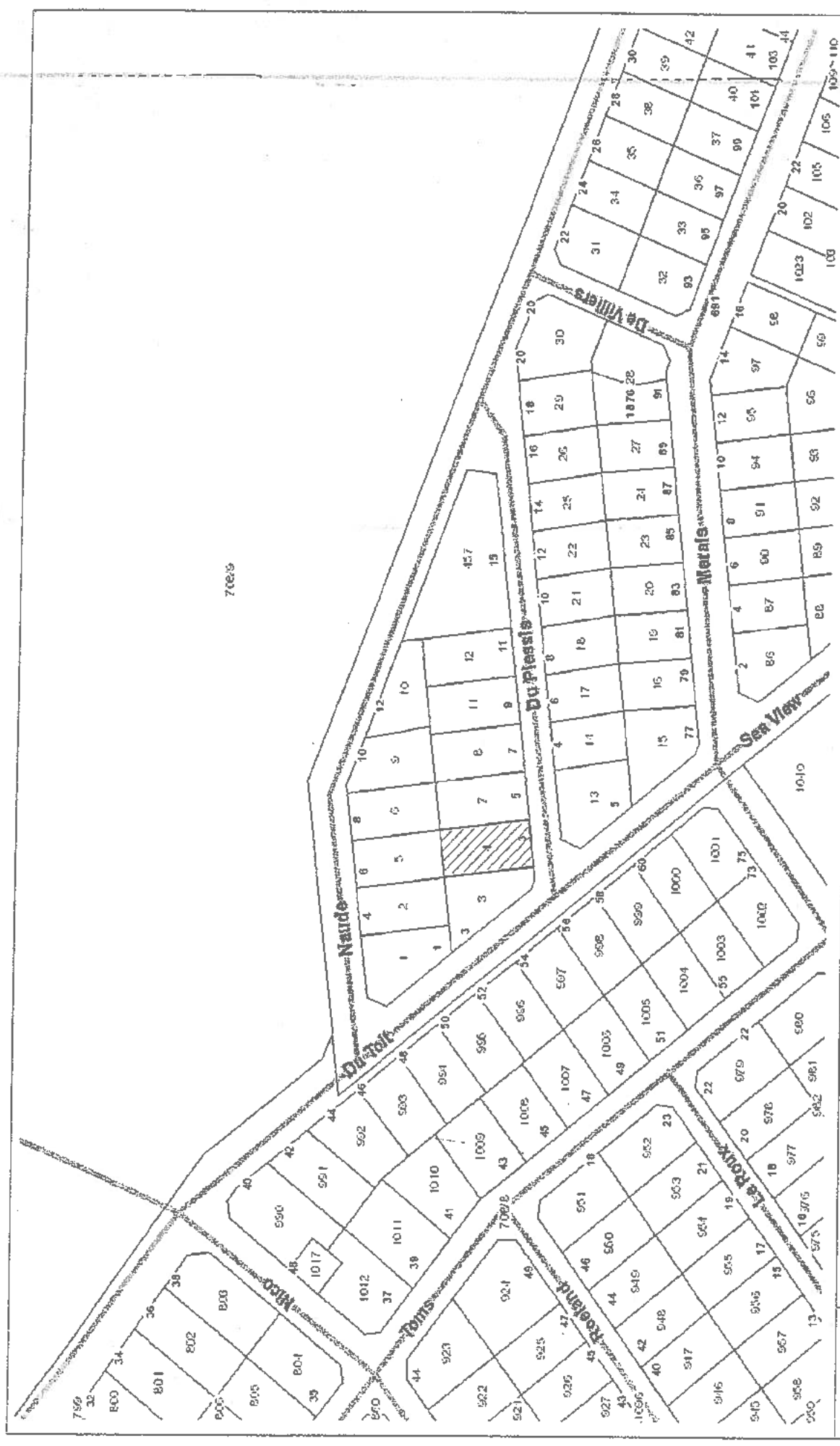
**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
19 April 2016
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 28 April 2016)**

**6.
ERF 4, 3 DU PLESSIS STREET, FRANSKRAAL : PROPOSED DEPARTURE AND
RELAXATION OF RESTRICTIVE TITLE CONDITION : "GERICKE
ARGITEKTONIESE DIENSTE" ON BEHALF OF THE INDIGO TRUST**

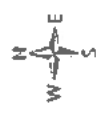
**4 GFK (3128)
SW van der Merwe (028) 313 8900 Hermanus Administration
14 March 2016**

**THIS MATTER SERVED BEFORE THE JOINT PORTFOLIO COMMITTEE ON
19 APRIL 2016, WHICH COMMITTEE SUPPORTED THE RECOMMENDATION**

RESPONSIBLE OFFICIAL :	SW VAN DER MERWE
TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :	12 MAY 2016
TARGET DATE TO INFORM APPLICANT :	12 MAY 2016
TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR :	N/A



LOCALITY PLAN
Erf 4, Franskrans



MOTIVERINGSVERSLAG

VOORGESTELDE AANSOEK OM AFWYKENDE GEBRUIK VIR OORSKRYDING VAN
DIE SYBOULYN :

- ERF 4, DU PLESSIS STRAAT 3, FRANSKRAAL

1. INLEIDING

Gericke Argitektoniese Dienste is in Augustus 2015 deur grondelenaar, Mnr W Steenkamp (Indigo Trust) genader om alle stadsbeplanningsaksies rakende die voorgestelde aansoek om afwykende gebruik vir oorskryding van die syboulyn op ondersoek eiendom, namens hulle te hanteer.

Die woonhuis op Erf 4, Franskraal word as woonhuis aangewend..

2. DOEL

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

Afwyking: -

Erf 4, 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 grondgebruikbepelings (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 westelike syboulyn 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 oorskrydings aansoek gedoen word.

Die proses behels prosesering 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 4, 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 :

Du Plessis straat 3, Franskraal

3.3. Oriëntasie :

Noord : Erf 5, Franskraal
Oos : Erf 7, Franskraal
Suid : Du Plessis straat +- 6m wyd
Wes : Erf 3, Franskraal

3.4. Totale oppervlakte :

Erf 4, Franskraal is groot, 714m².

3.5. Eienaarskap :

Onderzoek eiendom behoort aan :-

Indigo Trust (W Steenkamp)
 ingevolge Titelakte Nr. T

4. HUIDGE GRONDGEBRUIK EN OMLIGGENDE GEBRUIKE :

Onderzoek 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 gebruiksbepenkings 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 4 , Franskraal -

Erf 5 Enkelresidensiële sone
 Verbeter met woonhuis

Oos :

Erf 7 Enkelresidensiële sone
 Verbeter met woonhuis

Wes :

Erf 3 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 erfgröotte	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

Ondergenoemde 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:
- die algemene doel van die soneringskema;
 - beginseks 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;
 - 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;
 - enige reaksie wat van die aansoeker ten opsigte van besware en kommentaar ontvang is;
 - 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 sulwer op grond van handelsmededinging sal afkeur nie.

Ondergenoemde is 'n uittreksel uit klousule 16.1 van soneringskemaregulasies.

Oorskryding van boulyne

16.1.1 Wanneer boulyne oorskry word, geld die volgende, bykomende ontwikkelingsreëls:

- Nieteenstaande die boulynevereistes soos in Gedeelte 2 uiteengesit, mag die volgende strukture of gedeeltes van strukture binne die voorgeskrewe boulyne opgerig word, mits dit nie die erfgröense oorskry nie:
 - grensmure, heinings en hekke, keermure, oop en onoordekte trappe wat laer as 1,0 m bokant die natuurlike grondvlak is;
 - oop en onoordekte stoepe wat laer as 1,0 m bokant die natuurlike grondvlak is;

- (iii) toegangstrappe, oërloupe en ingangsportale wat laer as 1,0 m bokant die natuurlike grondvlak is;
- (iv) 'n oordekte voetganger-ingang of hekhuisie waarvan die onderdakgrootte nie meer as 5,0 m² is nie en die dakhoogte, vanaf vloer tot hoogste punt, nie meer as 3,0 m is nie;
- (v) dakoorhange en sonskerms wat nie meer as 1,0 m vanaf die muur van die gebou projekteer nie;
- (i) kroonlyste, skoorsteenborste, blombakke, waterpype, dreinpype en mindere, dekoratiewe elemente wat nie meer as 500 mm vanaf die muur van die gebou projekteer nie;
- (ii) skemmure wat nie hoër as 2,1 m bokant die bestaande grondvlak langs sodanige muur is nie;
- (iii) swembaddens wat nie nader as 1,0 m van enige grens is nie;
- (iv) 'n kelder, met dien verstande dat die bokant van die kelder se dakblad nie bokant die bestaande grondvlak projekteer nie;
- (v) 'n vulliskamer wat in terme van 17.4 deur die Raad vereis word; en
- (vi) ongeag die hoogte daarvan, mag geen oop, geboude braai-plekke binne die boulyne opgerig word 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 verbetering wat die westelike syboullyn 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 nuwe eienaar wil die noordelike en suidelike onderdak stoep toebou en deel vorm van die woning vir gerieflikheidshalwe. Ook so is hy nie ten gunste vir die huidige dakke wat nou op is nie omrede dit 3 verskillende vlakke en valle is en water lekkasie is 'n groot probleem. Dus verlang hy nuwe dakkappe, soos op bouplan getoon, om oor die hele woning te dek – vanaf suidelike huidiglike onderdak stoep tot by noordelike onderdak stoep.

As gevolg van bogenoemde, verandering van gebruik van onderdak stoepe en dak konstruksie, word hy genoodsaak om die nodige oorskrydingstoestemming te kry wat binne die 1.57m titelakte syboullyn asook die 2m skema syboullyn plaasvind.

Ons is van opinie dat die voorgestelde woning verbetering geensins negatief impakteer op die residensiele karakter of op die aanliggende beboude erwe nie omrede die woning gebou en goedgekeur is 1.5m vanaf die sygrens en dat slegs die 2 stoepe toegebou word om deel te vorm van die woning en dat 'n nuwe dak konstruksie opgerig sal word.

Die voorgestelde struktuur belemmer ook nie die seesuitsig vanaf aanliggende erwe.

FISIËSE OORSKRYDINGS :

Die woning verbetering oorskry die westelike 2m skema syboullyn tot op 1.5 meter en 1.65 meter onderskeidelik.

Die woning aanbouing/verbetering oorskry die suidelike 1.57m titelakte syboullyn tot op 1.50 meter.

Neem ook kennis :

dat die bestaande woning goedgekeur was 1.5m vanaf die sygrens.

dat die voorgestelde verbetering die bestaande woning se aansig vanaf Du Plessis straat aansienlik sal verbeter

6. TITELAKTE

Genoemde titelakte is nagegaan en is gevind dat beperking van syboullyn van 1.57m die betrokke aansoek beïnvloed maar na mening die voorgestelde aansoek om afwykende gebruik nie negatief sal beïnvloed nie. Slegs oorskryding van 70mm.

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 verestes soos deur genoemde soneringskemaregulasies voorgeskryf word.

8. LIGGING EN TOEGANKLIKHEID VAN DIE EIENDOM

Die boulyn oorskryding het geen negatiewe invloed op die verkeerspatrone van Du Plessis straat, 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 woning verbetering/aanbouing word deur Overstrand gesien as boulyn oorskrydings maar het dit 'n mindere impak op die onmiddellike beboude omgewing as landskapering.

12. WENSLIKHEID

Die grondslag vir die ooreweging 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:-**

Beplanningspersoneel 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.

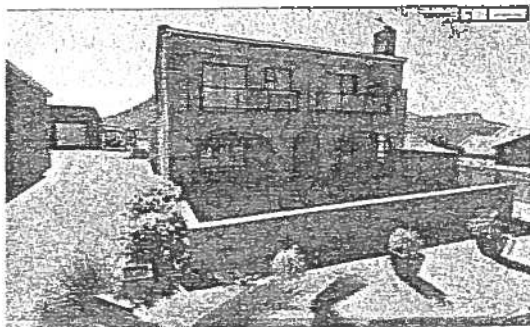
13. GELEENTHEDE

Geen geleentheid vir onpenbare belang.

14. SAMEVATTING

Die voorgestelde aansoek om afwykende gebruik vir voorgestelde oorskryding van die syboullyn doen geensins afbreuk aan die karakter van Du Plessis straat nie omrede die bestaande woning se mure bestaande en goedgekeur is 1.5m vanaf sygrens en dat die "footprint" van woning onveranderd sal bly.

Sien foto onder – dieselfde aansig wil geskep word met erf 4 se woning deur middel van die grensmuur en houtdek voor.



Erf 7 se woning

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

Om hierdie rede kan die voorgestelde aansoek om afwykende gebruik op Erf 4, 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

GERICKE ARGITEKTONIESE DIENSTE
Chapman 1, Franskraal
Tel : 028 384 0322 Sel : 082 453 8554
Posbus 392, Gansbaai, 7220
gerickeargitek@axxess.co.za
Prof Arch-Draughtperson SACAP 028369

Alida Calitz - Erf 4 Voorgestelde Aanbouings.

From: "Manus & Julia Bothma" <bothma@aptitude-ips.com>
To: <alida@overstrand.gov.za>
Date: 2016/01/14 10:43 AM
Subject: Erf 4 Voorgestelde Aanbouings.

Dankie vir die kennisgewing. Ek, as eienaar van Erf.Nr.1, het geen beswaar teen die beplande veranderinge nie.

Groete.

Manus [Paul] Bothma.

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	4		
STRAATADRES	Du Plessis straat 3, Franskraal		
NAAM EN VAN	W Steenkamp (Indigo Trust)		
TEL NO	082 373 7317		
POSADRES	Postbus 14		
	Hexrivier		
		POSKODE	6855

BESONDERHEDE VAN AANSOEK (voltooi waar van toepassing)			
VERSLAPPING VAN:	MERK (✓)	BOULYN VOLGENS TITELARTE/SKEMAREGULASIES:	VERSLAPPING TOT:
SYBOULYN	✓	2.00m	1.50 en 1.65m
AGTERBOULYN		m	m
STRAATBOULYN		m	m
OPRIGTING VAN GRENSMUUR			

BESONDERHEDE VAN EIENAAR(S) VAN OMLIGGENDE ERF			
ERF NO	3		
STRAATADRES	Du Plessis straat 1, Franskraal Du Toit str. 3 FRANSKRAAL		
NAAM EN VAN	FIN VAN RHYN		
TEL NO	028 3880324		
POSADRES	Postbus 327		
	GANSBATTI		
		POSKODE	7220

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.
- Ek/ons gee toestemming tot die betreding van my/ons erf vir die uitvoering van bg oorskryding/oprigting van grensmuur.



 HANDTEKENING/E

4 Nov. 2015

 DATUM

OPMERKINGS/VOORWAARDES

GEEN BESWAAR

TP A Theart
C S Jid merwe) RF. 5

TEK 028-3880954



G J LMM VAN DEN BERG

NAUDE STR 6

FRANSKRAAL

7220 8.2.2016

STAATSBEPLANNING: HERMANUS

ERF 4 DUPLESSISTRAAT 3 FRANSKRAAL

AANSOEK OM AFWYKING VAN EIENDOMS OORSKRYPING

1. As eienaar van erf 5 NAUDE STR 6 het ek nie in
beswaar teen die afwyking/oorstryding van
erf 4 Duplessistraat 3 nie.
2. Ek het my volle vertroue in die raad dat die
nodige van regulasies toegepas sal word.

Die wwe

G. Berg

FILE NO:	EL 4-Fransk
SCAN NO:	116
COLLABORATOR NO:	87H135

TP

Munisipaliteit – U-Masipala – Municipality
OVERSTRAND

INTERNAL MEMORANDUM

Aandag / For Attention:	Town Planning department: S. van der Merwe	Van / From:	J. de Villiers
Afskrif / Copy:	15/3/10/1	Datum / Date:	1 Maart 2016


RE: APPLICATION FOR DEPARTURE (BUILDING LINES) ON ERF 4, FRANSKRAAL

The request for comment from the Department: Operations (Gansbaai) dated 8 Januarie 2016 with regard to the abovementioned proposal refers.

The Department: Operations (Gansbaai) has no objection to the application for departure with regard to building lines on Erf 4, Franskraal as indicated in the application, subject to the following conditions:

1. That the applicant must comply with all statutory requirements that may be applicable to the undertaking of the proposed development on Erf 4, Franskraal.
2. 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.
3. That on-site parking facilities be provided as per the Planning Schedule, and to the satisfaction of the Directorate: Operations.
4. That any additional and / or extended vehicle entrances will be for the owner's account.

Yours faithfully



J. de Villiers Pr. Eng.
 Senior Manager: Operations
 Gansbaai