

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
22 September 2015
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 30 September 2015)**

**4.
ERF 2367, 4 JELLIEVIS STREET, PEARLY BEACH, OVERSTRAND MUNICIPAL
AREA : PROPOSED DEPARTURE : J SMIT**

2367 GPB (2864)

SW van der Merwe

(028) 313 8900

Hermanus Administration

17 August 2015

1. Executive Summary

To consider an application received on 17 March 2015 from J Smit, the owner of Erf 2367, Pearly Beach for departure from the Pearly Beach Resort Development Rules in order to encroach the 4m height restriction applicable to dwelling units with 0,6m.

A Locality Plan of the property concerned is attached as Annexure A. The proposed Site Development Plan is attached as Annexure B, and the Motivation Report from the applicant in support of the proposal is attached as Annexure C.

2. Service Delivery and Budget Implementation Plan - IGNITE

Infrastructure and Planning
Town- 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)

6. Background/Discussion/Evaluation/Conclusion

Background

Erf 2367 is situated in the Pearly Beach Holiday Resort and measures 185m² in extent. The property is developed with a three bedroom dwelling unit and associated outbuildings (garage). The main dwelling encroach the lateral

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
22 September 2015
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 30 September 2015)**

building line partly onto the lateral property boundary, whilst also encroaching the street building line varying between 0,5m and 1,2m.

The approved building plans (refer to Annexure E) indicated a pitched roof 4m high in compliance with the development rules. Following building plan approval the applicant instructed a roofing company to alter the roof design to incorporate a storage area in the loft space. A mansard style roof was constructed, thus departing from the approved building plans as well as the applicable development parameters.

The current application relates to the encroachment of the 4m height restriction in terms of paragraph 2.2.1 of the development rules applicable to resort dwelling units with 0,6m, which was discovered during the final inspection on 2 February 2015. Although not addressed in the applicants motivation, the existing dwelling also encroach the maximum floor to wall plate height of 2,4m in terms of paragraph 2.5.4 of the development rules with 0,1m.

Discussion

The application was advertised in the prescribed manner and the Pearly Beach Resort Home Owners Association was notified. No objections were received from the adjoining property owners.

The HOA responded stating that the encroachment of the 4m height restriction by 0,6m as well as the encroachment of the 2,4m height restriction to wall plate level by 0,1m is not supported (attached as Annexure D).

Evaluation

The subject property, being located in the Pearly Beach Holiday Resort is subject to development rules (attached as Annexure G). The applicant obtained building plan approval on 3 July 2008 for a garage, bedroom and living room additions located behind the existing dwelling. The approved building plans were accompanied by a letter from the Town Planning Department, dated 3 July 2008 (attached as Annexure F) advising the owner of the applicable development rules, which rules were attached to the letter. It is thus clear that the applicant was informed and was aware of the height restriction applicable to development within the Pearly Beach Resort.

The applicant instructed a roofing company to redesign the roof incorporating storage space in the loft, thus altering the shape and subsequently the height of the roof. The applicant stated she handed the plans over to the roofing contractor who did not report any problems. The applicant also states that the Building Inspector and HOA did not point out the encroachment of the height restriction or stopped building works whilst referring to another encroachment on Erf 2472 (Plot M17).

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
22 September 2015
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 30 September 2015)**

The applicant in her motivation is shifting the blame for the departure of the approved plans towards the HOA, Building Inspector and the Roofing Contractor. The fact of the matter is that building works did not occur in accordance with an approved plan (with reference to the redesigned roof).

The onus remains on the applicant and building contractor to ensure that development is completed in accordance with the approved plans. Prior approval in terms of the applicable legislation should be obtained prior a departure of the approved building plans. Building works are not constantly monitored during the construction process and only inspected at certain key stages, namely, foundations, installation of sewage system and then following completion of building work upon request from the owner. The Building Department does not sign off the roof, which is done by an engineer for structural compliance only. As such departures/deviations from approved plans only came to light during the final inspection. The applicants' statement that nobody objected and that the Building Inspector, Building Contractor and HOA failed to point out the departures is therefore dismissed.

From the aforementioned it is clear that the as built structure departs from the approved building plans, rendering the building works illegal. Given the applicable height restriction of 4m a departure of 0,6m is not deemed insignificant. Cumulatively should these encroachments be approved it will adversely impact on the character of the surrounding area. Although the neighbours did not object, the HOA does not support the deviation of the development rules, which rules clearly stipulates that applicable height restrictions. Individual departures thereof are not encouraged and approval thereof will cumulatively have an adverse impact on the character and visual amenity of the area.

From an aesthetical point of view the mansard style roof is not in keeping with the character of the resort development as it mainly comprises of pitched roof structures and the opinion is thus held that the roof detract from the character of the area and the visual amenity of the locality.

The applicant does not provide any exceptional reasons and the opinion is therefore held that the application for encroachment of the height restriction should not be supported. Council should furthermore be consistent in its decision making. In this regard it should be noted, that contrary to the applicants' statement, similar applications for height restrictions were refused in the past, namely Erven 2386, 2472 and 2151 Pearly Beach. The opinion is held that the existing roof should thus be demolished in order to comply with the applicable development rules.

Conclusion

That the application be refused as per the recommendation below.

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
22 September 2015
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 30 September 2015)**

7. Financial Implications

None

8. Staff Implications

None

9. Comments from other Departments, Divisions and Administrations

Building Control

“The building is existing. Please be advised that as built drawings must be submitted for approval.

Daar is ‘n gedeelte by die skoorsteen waar die muurplaat hoër is. Die proses is as volg:

- i. Fondasie inspeksie en riool word gedoen. Bouer of eienaar kontak bouafdeling.*
 - ii. Dakinspeksie word ‘n ingenieur aangestel.*
 - iii. Finale inspeksie – alle inspeksies word deur eienaar of bouer gereël.”*
- (sic)

Fire Services

No objection.

10. Annexures

- Annexure A: Locality Plan
- Annexure B: Site Development Plan
- Annexure C: Motivation Letter
- Annexure D: Comment from the Home Owners Association
- Annexure E: Approved building plans, dated 14 July 2008
- Annexure F: Letter from the Town Planning Department, dated 3 July 2008
- Annexure G: Development Rules applicable to the Pearly Beach Holiday Resort

RECOMMENDATION:

1. that the objection **be noted**;

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
22 September 2015
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 30 September 2015)**

2. that, in terms of Section 15 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985), the application for a departure from the Pearly Beach Holiday Resort Development Rules on Erf 2367, Pearly Beach in order to encroach the applicable height restriction, **be refused**, for the following reasons:
 - (a) the construction does not comply with the applicable height restriction in terms of the development rules;
 - (b) the Pearly Beach Resort Homeowners Association does not support the encroachment of the height restriction;
 - (c) the design of the roof is out of keeping with the character and appearance of the surrounding area, thereby detracting from the visual amenity of the locality; and
 - (d) approval will set an undesirable precedent, the cumulative impact of which will detract from the character and appearance of the surrounding area;
3. that the roof **be demolished** to ensure compliance with the approved building plans within a period of **60 days** from the date of the decision;
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 decision.

RESPONSIBLE OFFICIAL :	SW VAN DER MERWE
TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :	14 OCTOBER 2015
TARGET DATE TO INFORM APPLICANT :	14 OCTOBER 2015
TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR :	14 OCTOBER 2015

**AGENDA of the
Portfolio Committee : Infrastructure & Planning
22 September 2015
(Also the agenda for the Mayoral Committee Meeting : 30 September 2015)**

**4.
ERF 2367, 4 JELLIEVIS STREET, PEARLY BEACH, OVERSTRAND MUNICIPAL
AREA : PROPOSED DEPARTURE : J SMIT**

**2367 GPB (2864)
SW van der Merwe (028) 313 8900 Hermanus Administration
17 August 2015**

**THIS MATTER SERVED BEFORE THE JOINT PORTFOLIO COMMITTEE ON
22 SEPTEMBER 2015, WHICH COMMITTEE SUPPORTED THE
RECOMMENDATION**

RESPONSIBLE OFFICIAL :	SW VAN DER MERWE
TARGET DATE FOR IMPLEMENTATION :	14 OCTOBER 2015
TARGET DATE TO INFORM APPLICANT :	14 OCTOBER 2015
TARGET DATE TO INFORM OBJECTOR :	14 OCTOBER 2015



LIGGINGPLAN / LOCALITY PLAN
 Erf 2367 Pearly Beach



18/08

VOORGESTELDE REGSTELLING VAN DAK V/R
MNR F. SMIT
OP ERF 2367(J4) GELEË TE PEARLY BEACH OORD

SEKONDÊRE 157 m²
DEKONG 62,1 g
Zaak: LAAPPLANER PEARLY - O'.

STEENWERK

Buitemure baksteen
 gepleister en gevef volgens
 eienaar keuse. Binnemure
 baksteen gepleister
 en gevef volgens eienaar keuse.

DAKKONSTRUKSIE
 Colourbond Plate
 op 75x50 mm daklatte @1200mm
 s/s maks op 190x38 mm
 "gang nail" dakkappe @
 1200mm maks op 114x38mm
 muurplaat voorsien van
 38x12 mm gegalvaniseerde
 bouershoepel by elke balk.

PLAFONNE
 Rhino bord met "creststone"
 gepleister op 38x38 SAD @400mm
 s/s gespyker

VLOER
 75mm betonbedekking op
 vogwerende laag op 50mm
 sandlaag op hardelaag.

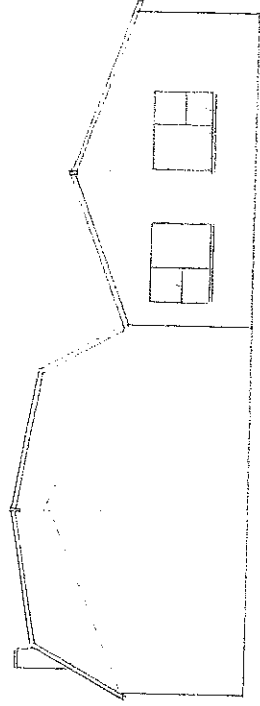
RIGOLWERK
 Volgens munisipale veristes en
 regulasies

GEUTE
 PVC geute en afleipyppe.
 Geute op 225x12 mm fasia bord

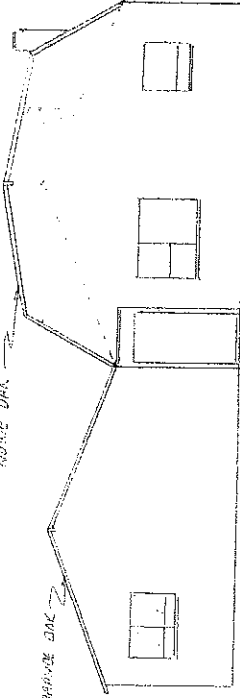
OPPERVLAKTE
 Woonhuis.....43,20 m²
 Nuwe dak.....44,11 m²

Motorhuis.....24,05 m²
Totaal.....111,36 m²

SKAAL 1:100

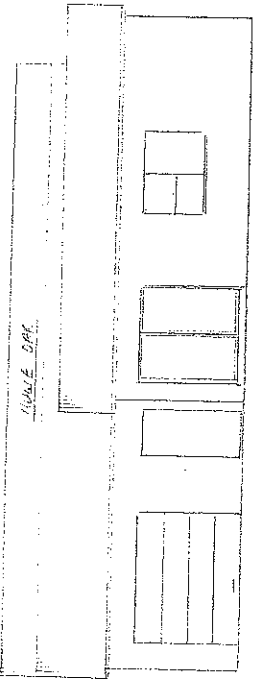


SKAAL 1:100

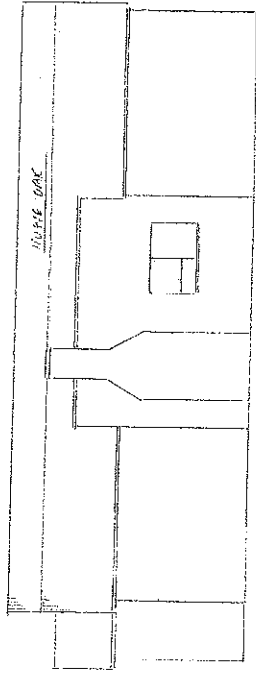


NUWE DAK

BESKREWDE DAK



NUWE DAK



NUWE DAK

ANNEXURE B 1/2

ALGEMEEN:

Alle metre en hoogtes moet op terrein nagegaan word voor werk mag begin. Altes op plan getoonde voorrang oor metre geskied vanaf plan. Ylterste lak in alle gevalle min 30mm by grondvlak. Vagtiglaag moet onder alle openinge in buitemure voorsien word. Kappie bevestig met gegalvaniseerde bouershoepel 600mm diep gemeesd in steenwerk. Behoorlik versker alle openinge Min 4 las stene met heek force tussen stene by lateer. Alle dak lante val in maere in gebout word moet met dpe boddek word by gedeele waar dit met die natuur kontak maak.

A. LE BOU WERK STRENG
VEGELENS NASHONALE PROVA INSALE EN
PLAASLINE BOU REGULASIES

GETEKEN: *[Signature]*
 J. van der Neer
 Biesboskstraat 7
 Klenbaai 7221
 SRI 082-4864880
 DATUM: 3.3.2015
 TEK NO: J.J. 17/15

SACAP REG: (D2739)

GETEKEN: *[Signature]*
 NAAM: NS. PEARLY BEACH STRANDoord H.E.V.
 DATUM: 11/3/15

Die Munisipale Bestuurder
Overstand Munisipaliteit
Stadsbeplanning
GANSBAAI
7220



TP- A Theart
(Suldmerwe)

JM Smit
Pinestraat 10
Amanda Glen
DURBANVILLE
7550

10 Maart 2015

INSAKE ERF 2367, JELLYFISHSTRAAT 4, PEARLY BEACH

Hiermee doen ek aansoek om afwyking vir erf 2367, Pearly Beach Oord, geleë te Jellyfishstraat 4 en 185vkm groot en vir oordsone II doeleindes gesoneer. Die totale woning is 115vkm en word hoofsaaklik vir vakansie doeleindes gebruik. In terme van die ontwikkelings reëls van toepassing op Pearly Beach Oord, moet dakke vanaf vloervlak tot nokhoogte nie hoër as 4m wees nie. Met die bou van 'n nuwe aanbouing in 2008 het ek die bouplan na Coastal Trusses geneem en gevra dat hulle 'n dak ontwerp wat bietjie meer ruimte vir 'n stoorplek gee as die wat op die plan is. Die verandering sou basies net die vorm van die dak wysig. Die huidige dak is ontwerp en opgesit en met die finale inspeksie in 2008 en 2015 is genoem dat die dak 4.4m hoog is. Die dak is 4m tot op die grens goedgekeur. Ek het 'n stoorruimte bo die badkamer en slaapkamer aangebring wat tans 2.2m van die vloer tot die plafon is en ook nou aan my uitgewys is dat dit 2.4m moet wees.

Dit is my mening dat die hoogte van die dak en die plafon geen negatiewe invloed op die karakter van die omgewing of die omliggende grondeienaars het nie. Die voorkoms van die woning pas goed in by die omliggende wonings. Ek doen dus hiermee die nodige aansoek vir verslapping van die bogenoemde afwykings en vertrou in 'n goedgegunstige oorweging wat 'n positiewe uitkoms vir my sal gee.

Die Uwe

JM Smit

FILE NO:	EL 2367-PB
SCAN NO:	30
COLLABORATOR NO:	765423

Alida Calitz - Aansoek om afwykings.

From: "Ben Gericke" <pbgericke@omail.co.za>
To: "Alida Calitz" <alida@overstrand.gov.za>
Date: 2015/04/21 09:27 AM
Subject: Aansoek om afwykings.
CC: "Schalk van der Merwe" <svdmerwe@overstrand.gov.za>

More Alida

U skrywe aangaande afwykings het betrekking.

Die Komitee het onlangs tydens hul vergadering, 18 April 2015, die volgende besluite geneem ;
Erf 2424 GPB LM Bredell : **Afgekeur** moet 2m boulyn handhaaf
Erf 2367 GPB J Smit : **Afgekeur** Moet die 4m hoogtebeperking handhaaf.
Erf 2375 GPB S Meyer : **Goedgekeur.**
Erf 2527 GPB L van Zyl : **Goedgekeur.**

Vriendelike Groete

Ben Gericke
Oordbestuurder
Pearly Beach Strandoord



Posbus 5
Pearly Beach 7221

Tel 028 381-9796
Sel 082 883-4909
Epos pbgericke@omail.co.za



Navrae:
Enquiries: H Boshoff

Lêerverwysing:
File Reference: Erf 1892, Pearly Beach

Datum:
Date: 3 Julie 2008

GANSBAAI
ADMINISTRASIE ADMINISTRATION

(This letter is available in English, on request)

F Smit
Posbus 4123
DURBANVILLE
7551

Meneer / Dame

ERF 2367, PEARLY BEACH (PLOT ⁵⁴07, PEARLY BEACH VAKANSIE-OORD):
AANSOEK OM BOUPLANGOEDKEURING

U bogenoemde aansoek, verwys.

Aangeheg vind asb. u goedgekeurde bouplan, behoorlik geëndosseer.

Geliewe uself ten volle te vergewis van die inhoud van die aangehegte ontwikkelingsreëls van toepassing op die persele binne die vakansie-oord. Afwykings van hierdie reëls sal slegs in uitsonderlike gevalle goedgekeur word.

Indien daar enige onduidelikhede bestaan is u welkom om Mnr Boshoff van hierdie kantoor te skakel.)

Die uwe

BESTUURDER: STADSBEPLANNING / EIENDOMSADMINISTRASIE

Afskrif
Pearly Beach Vakansie-oord, p/a mnr J Koekemoer.
(Afskrif vir u inligting.)

**ERF 1892, PEARLY BEACH (PEARLY BEACH VAKANSIEOORD);
HERSONERING EN ONDERVERDELING: VAKANSIEHUISVESTING**

**ONTWIKKELINGSREÛLS VAN TOEPASSING OP DIE OORDSONE II
PERSELE (EIE TITELPERSELE)
SEPTEMBER 2007**

1. DOEL

Om reëls daar te stel waarvolgens die ontwikkeling en gebruik van al die eie titel oordpersele wat op die moedererf, naamlik Erf 1892, Pearly Beach geskep is, volgens minimum standaarde wat op die volgende beginsels gebasseer is, sal geskied:-

- 1.1 gesonde beplanningsbeginsels;
- 1.2 die bewaring van die karakter van die natuurlike omliggende omgewing deur 'n harmonieus ontwerpte en geboude vakansieontwikkeling onder leiding van 'n wetlik gesigte huiseienaarsvereniging met 'n aanvaarbare demokratiese grondwet;
- 1.3 veiligheid met betrekking tot die beperking van brandgevaar;
- 1.4 die volhoubare voorsiening en onderhoud van basiese dienste;
- 1.5 'n aanvaarbare en veilige verkeersvloei;
- 1.6 die eerbiediging van die regte van ander erfienaars.

2. ONTWIKKELING/AANBOUINGS/VERBETERINGS

2.1 Woonwaens

- 2.1.1 Die huiseienaarsvereniging moet 'n beleid t.o.v. die gebruik van woonwaens saamstel en goedkeur.
- 2.1.2 Bestaande woonwaens wat onooglik en nie meer mobil is nie, moet of toegebou of permanent verwyder wees teen 30 Junie 2010.

2.2 Woonstrukture

- 2.2.1 Afgepleisterde of siersteenwonings mag nie 'n hoogte van 4,0m oorskry nie (afgewerkte vloervlak tot nokhoogte).

-2-

2.2.2 Houtwonings en wonings van voorafvervaardigde materiaal mag nie 'n hoogte van 4,0m oorskry nie (afgewerkte vloervlak tot nokhoogte).

2.2.2 Houtwonings en wonings van voorafvervaardigde materiaal moet aan alle vereiste SABS standaarde vir bewoning voldoen.

2.2.3 Alle boumateriaal moet aan die vereistes van die Nasionale Bouregulasies voldoen.

2.2.4 Slegs een woning word per perseel toegelaat.

2.3 Dekking

2.3.1 Wonings tesame met woonwaens (soos omskryf in par. 2.1.2), heitsy deel van of losstaande van die woning, asook buitegeboue (soos omskryf in par. 2.4), mag nie meer as 70% van die totale oppervlakte van 'n perseel beslaan nie.

2.4 Buitegeboue

2.4.1 Buitegeboue word geag strukture te wees wat redelikerwys verband hou met die hoofstruktuur, soos byvoorbeeld toesluit motorhuise, store en lapas, maar omvat nie afdakke en motorafdakke waarvan die sya oop is nie.

2.4.2 Buitegeboue moet argitektonies aanpas by die hoof woonstruktuur.

2.4.3 Die totale grootte van buitegeboue mag nie die grootte van die hoofwooneenheid oorskry nie.

2.5 Algemene Ontwikkelingsreëls

2.5.1 Fondasies: Strookfondamente met afmetings van 500mm X 200mm.

2.5.2 Betonvloere: Minimum dikte van 75mm op 'n 250 mikron vogweermembraam, waarvan die afgewerkte vloervlak minstens 230mm bo straatvlak is.

3...

-3-

2.5.3 **Dakkonstruksie:** Volgens Nasionale Bouregulasies.

2.5.4 **Vloerhoogtebeperkinge:** Voer tot muurplaat minimum 2,1m en maksimum 2,4m.

2.5.5 **Boulyne:**

Straatboulyne: 2,0m;
 Syboulyne: 1,0m;
 Agterboulyne: 1,0m.

Oop motorafdakke en motorhuse mag tot op die sy- en agtergrense van persele opgerig word, mits dit nie 'n hoogte van 3m oorskry nie; geen openinge soos vensters of deure in daardie mure wat op die erfgrænse front aangebring word nie; en daardie mure wat op die erfgrænse front van vaste materiaal (stene) gebou is.

2.5.6 **Houtstrukture en strukture van voorafvervaardigde materiaal** moet bestaan uit 450mm X 200mm betonfondasie met fondasie-baksteenwerk, en 'n 75mm betonblad. Hierop word die struktuur opgerig volgens 'n standaard bepaal deur 'n geregistreerde professionele ingenieur. Buitebekleding sal bestaan uit ± 100mm "weatherboard" of goedgekeurde behandelde geskaafde dennehout, of ± 150mm geverfde goedgekeurde vesel sementplate, horisontaal gevestig op so 'n wyse dat waterindringing nie moontlik is nie. Dakkonstruksie sal bestaan uit ingenieursontwerpte dakbakke of kappe wat met goedgekeurde geverfde veselsement dakplate bedek word. Vensterrame sal vertikale proporsies hê en van hout of aluminium vervaardig word en afgewerk word in goedgekeurde kleure.

2.5.7 **Parkering:** Minstens twee per perseel (5,0m X 2,5m) – 'n toesluit motorhuis/en of motorafdak dien ook as parkering.

2.5.8 **Grensmure:**

Die spesifikasies vir voorafvervaardigde beton of steen grensmure is soos volg:-

4.../

-4-

Agtergrense: Maksimum hoogte van 1,8m;
 Sygrense: Maksimum hoogte van 1,8m, met dien verstande dat 'n maksimum hoogte van 1,2m oor 'n afstand van slegs 3m vanaf die straatgrens gehandhaaf moet word;
 Straatgrense: Maksimum hoogte van 1,2m.

(Bestaande grensmure moet tot bogenoemde spesifikasies aangepas word.)

Inheemse struik en bome mag aangeplant word om as omheining te dien.

2.5.9 **Verfkleure:** Waar strukture insluitende grensmure geverf word, mag dit slegs van skakerings van herfskleure wees – geen neon/uitstaande kleure word toegelaat nie.

2.5.10 Die erf/perseelnommer moet aan die straatkant van elke perseel aangebring wees.

2.6 Okkupasiesertifikate

2.6.1 Okkupasiesertifikate sal slegs deur die plaaslike owerheid uitgereik word wanneer die nodige sertifikate deur 'n professionele strukturele ingenieur, tot dien effekte dat die struktuur/e aan alle wetlike vereistes/kodes voldoen, aan die munisipaliteit voorsien is.

3. BRANDVOORKOMINGS- EN VERSPREIDINGSVEREISTES

3.1 Vuurvaste mure

3.1.1 Vuurvaste mure moet volgens die spesifikasies van 'n professionele strukturele ingenieur wees.

3.1.2 Waar vuurvaste muur/e vereis word, mag die bestaande strukturele muur/e van die woning, waar spesifiek vereis, vir sodanige doel aangewend word, inaggenome 3.1.1 hierbo, mits geen openinge (deure of vensters) in daardie muur/e wat op die erfgrense front, aangebring word nie.

3.2 Brandvoorkoming

3.2.1 Elke woonstruktuur moet met meer as een buitedeur voorsien word.

3.2.2 Minstens een 4,5kg droë poeier brandblusser per perseel moet in 'n toeganklike en opsigtelike posisie aangebring word, en gereeld volgens toepaslike wetgewing, gedien word.

4. OKKUPASIE VAN PERSELE

4.1 Behalwe vir die opsigter/bestuurder (en sy/haar onmiddellike familie) van die oord, mag geen woning permanent bewoon word nie.

4.2 'n Beleid moet deur die huiseienaarsvereniging saamgestel en goedgekeur word met betrekking tot die aantal vakansiegangers toelaatbaar per perseel, asook ten opsigte van die onderverhuring van persele.

5. VULLIS/ROMMEL EN PLANTEGROEI

5.1 Die eienaar/huurder moet 'n plastiese vullishouer by sy perseel voorsien.

5.2 Geen persoon mag melkhoutbome versteur, snoei, of verwyder sonder 'n permit uitgereik deur die Departement van Waterwese en Bosbou nie. Daar sal streng teen oortreders opgetree word.

5.3 Daar moet so ver moontlik gepoog word om beskermende plantspesies nie te versteur nie.

5.4 Die aanplant van inheemse bome en struik wat droogtebestand is, word aangemoedig.

6. BOUPLANNE

6.1 Alle bouplanne vir nuwe vakansiewonings asook aanbouings en verbeterings moet die goedkeuring van die komitee of gevolmagtigde/s van die huiseienaarsvereniging van die oord

-6-

wegdra, alvorens dit by die plaaslike owerheid vir oorweging en goedkeuring ingedien word (slegs die beherende plaaslike owerheid beskik oor die wetlike bevoegdheid om bouplanne van watter aard ookal, goed te keur).

- 6.2 Alle bouplanne moet voldoen aan die standaard soos vereis word deur die plaaslike owerheid asook die toepaslike Nasionale Bouregulasies en verwante wetgewing, en van alle relevante dokumentasie vergesel wees.
- 6.3 Waar persele reeds sonder goedgekeurde bouplanne ontwikkel is, is die wettige eienaar/huurder verplig om "soos gebou" bouplanne by die plaaslike owerheid vir oorweging in te dien.

7. AFWYKINGS/WYSIGINGS VAN DIE ONTWIKKELINGSREËLS EN BELEIDSDOKUMENTE

- 7.1 Die munisipaliteit behou die reg voor om enige afwykings van hierdie ontwikkelingsreëls in oorleg met die huiseienaarsvereniging, te oorweeg en goed te keur, asook om die bepalinge daarvan van tyd tot tyd te wysig. Afwykings sal slegs in uitsonderlike gevalle op meriete, gunstig oorweeg word.
- 7.2 Onderlinge beleidsdokumente, soos bv. gedragskodes, estetika, ens. vir die oord moet deur die huiseienaarsvereniging saamgestel en goedgekeur word, asook wysigings daarvan van tyd tot tyd.
- 7.3 Die aansoekprosedure vir afwykings in 7.1 hierbo is soos volg:
 - 7.2.1 Tot tyd en wyl die erwe in die individuele kopers se name geregistreer is, moet alle aansoeke van 'n behoorlike volmag van die geregistreerde eienaar/s van die oord vergesel wees wanneer dit by die plaaslike owerheid ingedien word.
 - 7.2.2 Aansoeke moet vergesel wees van volwaardige bouplanne (soos gebou bouplanne indien geen bouplanne bestaan nie); 'n skriftelike motivering vir die afwyking/s; skrywes van die huurders/okkipeerders/eienaars van die eiendomme wat die aansoek eiendom direk begrens, tot dien effekte dat hul geen beswaar teen die aansoek te opper het nie; die relevante administratiewe aansoekfooi; en die skriftelike kommentaar van die huiseienaarsvereniging.

7.../

-7-

8. **ALGEMEEN**

- 8.1 Geen onooglike strukture of skadunette of strukture van skadunet word op die persele toegelaat nie.
- 8.2 Elke eienaar van 'n perseel moet te alle tye verseker dat sy perseel in 'n netjies toestand verkeer.
- 8.3 Definisies of omskrywings van die woorde en of uitdrukkings vervat in hierdie dokument sal dieselfde betekenis hê as die woorde en of uitdrukkings vervat in die soneringskema-regulasies van die plaaslike owerheid, sowel as die Nasionale Bouregulasies en verwante wetgewing, welke wetgewing van tyd tot tyd mag verander.
- 8.4 Hierdie dokument vrywaar nie die eienaars/huurders van die oordpersele van die nakoming van enige ander toepaslike of relevante wetgewing nie.
- 8.5 Hierdie ontwikkelingsreëls vervang die argitektoniese riglyne van toepassing op die oord vanaf die datum van goedkeuring van hierdie dokument.
- 8.6 Die datum van goedkeuring van hierdie dokument deur die plaaslike owerheid is 21 September 2007

Naam en Titel: Edm. Kuchel Bestuurder: Stadsborlunnis

Handtekening: 

00000000