

# Town Planning & Building Control

## *DOKUMENTE*

### [T1 – Land Use Planning Pre-Application Consultation](#)

Stadsbeplanning behels die beplanning van ontwikkeling tot voordeel van die gemeenskap, sodat die gemeenskap in 'n veilige, aanvaarbare, gelukkige en aangename omgewing kan leef. Wat behels dit in werklikheid?

Beplanningswetgewing is saamgestel om die omgewing te bereik waarin alle gemeenskappe in vrede en geluk kan leef. Hierdie Wetgewing is deur die eeue heen uit verskeie lande opgeskerp tot waar dit vandag. Die nuwe Beplanningstelsels, soos die GOP en SDF is oorgeneem deur 'n studie van verskeie lande se gebruike en aangepas om te pas by die Suid-Afrikaanse omstandighede.

Stadsbeplanning behels die beplanning en beheer oor grondgebruike wat die volgende insluit:

- Sonering en Hersonerings
- Vergunnings
- Afwykings
- Opheffing van Beperkende Titel Voorwaardes
- Onderverdelings
- Dorpstigting / Stedelike vestiging
- Stedelike ontwikkeling
- Stedelike verfraaiing
- Stedelike regenerasie
- Stedelike ontwerp
- Ontleding van stedelike vestiging

Sonering en Hersonerings.

## **Wat is die verskil tussen sonering en grondgebruik?**

Alle eiendomme in die land het 'n sonering en word die sonering beheer deur Skemaregulasies in terme van, huidiglik die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning en met die nuwe Wetgewing sal Hessequa sy eie Wet verkry waarvolgens sonerings en grondgebruike beheer word.

- Dit is die toegekende grondgebruike van enige eiendom, waarvoor die eiendom aangewend kan word;
- Dit toon die ontwikkelingsparameters aan van elke eiendom;
- Indien 'n eienaar van die eiendom die gebruik wil verander, moet hy aansoek doen vir 'n Hersonerings. Die aansoek gaan deur 'n proses, wat onder andere insluit gemeenskapsdeelname, sodat nadat die onderverdeling plaasgevind het, dit nie 'n negatiewe invloed op die direkte bure het nie. Die proses en Stadsbeplanningsbeginsels is deel van die holistiese doel om gemeenskappe in 'n aangename omgewing te laat leef.

## **Wat beteken Vergunning?**

- Soos wat elke eiendom 'n toegekende sonering het, wat die primêre grondgebruiksreg van die eiendom is, is daar sekere grondgebruike wat per aansoek aan die eiendom toegeken kan word en wat permanent van aard is. Hierdie grondgebruike (sekondêre grondgebruike) word Vergunningsgebruike genoem en beteken presies wat dit sê, dit is 'n vergunning wat op die eiendom toegestaan word.

## **Wat is 'n Afwyking?**

Ons het reeds gepraat oor die Sonerings wat beheer word deur 'n Soneringskema of Skemaregulasies. Die skema het ontwikkelingsparameters en om altyd by die parameters te bly raak moeilik. Redes hiervoor is die natuurlike uitleg van 'n

dorp of stad wat beperk word deur die natuur, soos: berge, riviere, die see, ens.

Aansoek kan gedoen word om aan die parameters te verander en dan staan die verandering bekend as Afwykings. Afwykings kan of permanent wees of tydelik.

Permanente afwykings, is soos oorskrydings waarvoor aansoek gedoen word vir boulyne, dekking, hoogte, ens.

Tydelike afwykings het meer te doen met tydelike grondgebruik soos om 'n woonhuis te gebruik vir 'n besigheid, totdat die besigheid sterk genoeg is om na 'n besigheidspersoneel te verskuif. Hier dink ons hoofsaaklik aan huiswinkels, beroepsbeoefening, ens.

### **Wat beteken die Opheffing van Beperkende Titel Voorwaardes?**

Indien enige persoon 'n eiendom koop, dan verkry die persoon die Titel Akte van die eiendom. Die Akte verklaar die bona fides van die eiendom en eienaar. In gevalle waar die eienaar wil aansoek doen of vir 'n hersonering, vergunning of afwyking, dan word gevid dat daar 'n voorwaarde in die Akte vervat is wat die tipe van aansoek beperk of teenstrydig is daarmee. In so 'n geval moet die eienaar dan eers aansoek doen vir die opheffing van die beperking, voordat hy kan voortgaan met die ander aansoek of voordat die ander aansoek goedgekeur kan word. Die rede hiervoor, is om dat die Eiendomswet 'n hoër Wet is as die Beplanningswetgewing.

### **Wat beteken Onderverdeling?**

Onderverdeling is heel waarskynlik die maklikste om te verduidelik. Dit is presies wat dit sê, naamlik die verdeling van 'n eiendom in twee of meer dele. Baie keer is daar 'n beperking op die Akte wat eers verwyder moet word voordat die onderverdelings aansoek gedoen kan word. Andersins word aansoek gedoen vir die onderverdeling en hopelik goedgekeur. Daarna word die onderverdeling by die Landmeter Generaal

geregistreeer. Na registrasie by die LG, word die nuwe eiendomme by die Aktes kantoor geregistreeer en verkry die nuwe eiendomme elkeen sy eie Titel Akte. Die eienaar van die oorspronklike eiendom kan dan met die nuwe Aktes wat uitgereik word, beperkings op plaas, soos wat hy goeddink, met leiding deur sy prokureur, aangesien die Aktes opgestel word deur prokureurs.

### **Wat is Dorpstigting?**

Dorstigting vind plaas waar rou grond, gewoonlik landbougrond of grond wat onbepaald gesoneer is (ou vullisterreine), omskep word om nuwe uitbreidings of woongebiede te stig. Dit vind hoofsaaklik plaas by dorpe en stede waar daar 'n snelle groei is in die bevolking of waar 'n dorp of stad versadig geraak het oor 'n tydperk met normale bevolkingsgroei en dan nie uitbreidings moet beplan. In Suid-Afrika vind daar steeds 'n geweldige tempo van verstedeliking plaas en dit plaas druk op dorpe en stede om voorsiening te maak daarvoor.

Stedelike vestiging is niks anders as die beplanning van nuwe woongebiede vir die vestiging van mense uit die landelike gebiede nie.

### **Wat is Stedelike ontwikkeling?**

Met die Beplanning van nuwe woongebiede en uitbreidings, beteken dit nie dat daar net beplan moet word vir woon erwe nie, maar dit sluit die totaliteit van die behoeftes van gemeenskappe in. Ons praat hier van skole, kerke, besighede, industrië, parke, paaie, ens. Dit sluit in die Beplanning rondom dienste, water, riool, elektrisiteit, stormwater, ens. Stedelike ontwikkeling sluit in werklikheid 'n baie omvattende Beplanning van stedelike gebied in.

### **Wat beteken Stedelike verfraaiing/Regenerasie?**

Hier praat ons hoofsaaklik van die opgradering van bestaande dele van dorpe of stede. 'n Stedelike gebied is 'n lewende

organisme, word geglo in Beplannings terme. Dit gaan deur die siklus van moderne ontstaan, vroë leeftyd, middel leefteyd, ou leeftyd en historiese areas. Enige area van 'n dorp of stad wat vervalde geraak het of waar daar 'n behoefte is om die karakter aan te pas by veranderde omstandighede, kan verfraai word of kan daar beplanning gedoen word om die area te regenerereer (opheffing/vernuwe). Sulke planne kan dan saamgestel, goedgekeur en implementeer word, soos die voorbeeld in Riversdal.

### **Wat is Stedelike Ontwerp?**

Stedelike ontwerp is veral van toepassing op sentrale gebied van stede of dorpe, maar kan ook toegepas word op enige ander deel daarvan. Hier praat ons van riglyne wat saamgestel word met verwysing na waar byvoorbeeld besigheids geboue mag kom, afstande tussen geboue, wat hulle hoogtes kan wees en in watter verhouding tot mekaar mag die geboue wees. Watter stimulasie vir die mense wat die area gebruik tot voordeel sal strek, soos byvoorbeeld 'n park omgewing waar mense hul middag etes kan nuttig, na voëls kan kyk of fonteine waar water die kenmerk, om mense te verfris en uit te laat sien om in die omgewing te vertoef.

Stedelike ontwerp beklemtoon een van die belangrikste pilare van Beplanning en dit is dat voordat met die beplanning begin word, die kennis te bekom van die behoefte van die mense wat die fasiliteite gaan gebruik. Daarna kan die beplanning in 'n wenslike, logiese en sinvolle manier gedoen word.

### **Wat word ingesluit met die ontleding van stedelike vestiging?**

Mense vestig oor die eeueheen in sekere gebiede en met sekere patrone. Navorsing word op 'n gereelde basis gedoen deur verskeie instansie, op internasionale, nasionale, provinsiale, munisipale en privaat vlakke, om hierdie patrone en gebede te ontleed om sodoende verbeterde leefomstandighede vir alle mense te skep. Dit sluit noodwendig in kennis van verskillende

bevolkingsgroepe, gelowe, rasse, eniteite, om sodoende optimale bevrediging te verseker nadat beplanning implementeer is.

Aanpassings vind daarna op gereelde basis plaas en dit word dan beheer deur wetgewing en die prosesse soos hierbo verduidelik.