



Western Cape Government • Wes-Kaapse Regering • URhulumente weNtshona Koloni

PROVINCE OF WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette Extraordinary

7080

Friday, 18 January 2013

Buitengewone Provinsiale Koerant

7080

Vrydag, 18 Januarie 2013

Registered at the Post Office as a newspaper

As 'n nuusblad by die Poskantoor geregistreer

CONTENTS

(*Copies are obtainable at Room M21, Provincial Legislature, 7 Wale Street, Cape Town 8001.)

PROVINCIAL NOTICE

The following draft Bill is hereby published for general information:

Draft Western Cape Land Use Planning Bill, 2013

P.N. 5/2013

18 January 2013

Any person or organisation wishing to comment on the draft Bill is requested to submit the comment in writing before or on 8 March 2013:

- (a) **by posting it to:**
Department of Environmental Affairs and Development Planning
Directorate: Environmental and Spatial Planning
Private Bag X9086
Cape Town
8000
For attention: Mr Chris Rabie
- (b) **by hand delivery:**
Department of Environmental Affairs and Development Planning
Directorate: Environmental and Spatial Planning
1st Floor, Leeusig Building
1 Dorp Street
Cape Town
8001
For attention: Mr Chris Rabie
- (c) **by e-mailing it to:**
Chrizzelle.Kriel@westerncape.gov.za
For attention: Ms Chrizzelle Kriel
- (d) **by faxing it to:**
Directorate: Environmental and Spatial Planning
Fax: 021 483-4527
For attention: Ms Chrizzelle Kriel

Copies of the draft Bill are available on the following website:
<http://www.westerncape.gov.za/eadp>

For enquiries contact Mr. Chris Rabie at tel. (021) 483-4796, or any of the abovementioned contact details.

INHOUD

(*Afskrifte is verkrygbaar by Kamer M21, Provinsiale Wetgewer-gebou, Waalstraat 7, Kaapstad 8001.)

PROVINSIALE KENNISGEWING

Die volgende Konsepwetsontwerp word hiermee vir algemene inligting gepubliseer:

Wes-Kaapse Konsepwetsontwerp op Grondgebruikbeplanning, 2013

P.K. 5/2013

18 Januarie 2013

Enige persoon of organisasie wat kommentaar oor die genoemde Konsepwetsontwerp wens te lewer, word versoek om sodanige kommentaar skriftelik te lewe voor of op 8 Maart 2013:

- (a) **deur dit te pos aan:**
Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbestuur
Direktoraat: Omgewing en Ruimtelike Beplanning
Privaatsak X9086
Kaapstad
8000
Vir aandag: Mnr. Chris Rabie
- (b) **deur dit per hand af te lewer:**
Departement van Omgewingsake en Ontwikkelingsbestuur
Direktoraat: Omgewing en Ruimtelike Beplanning
1ste Vloer, Leeusig Gebou
Dorpstraat 1
Kaapstad
8001
Vir aandag: Mnr. Chris Rabie
- (c) **deur dit te e-pos aan:**
Chrizzelle.Kriel@westerncape.gov.za
Vir aandag: Me Chrizzelle Kriel
- (d) **deur dit te faks aan:**
Direktoraat: Omgewing en Ruimtelike Beplanning
Faks no: 021 483-4527
Vir aandag: Me. Chrizzelle Kriel

Afskrifte van die Konsepwetsontwerp is beskikbaar op die volgende webtuiste: <http://www.westerncape.gov.za/eadp>

Vir navrae kontak Mnr Chris Rabie by tel. (021) 483-4796 of enige van bogenoemde kontakbesonderhede.

DRAFT WESTERN CAPE LAND USE PLANNING BILL, 2013

To establish a system for provincial spatial planning and development management in the Province; to consolidate legislation in the Province pertaining to provincial planning, regional planning and development, urban and rural development, and regulation, support and monitoring of municipal planning, into one law; to establish and enforce legal measures essential to orderly coordinate spatial planning and development management and the promotion of measures for integrated social and economic development; to provide for spatial development frameworks in the Province; to provide for principles and parameters for sustainable development and the implementation of provincial environmental, housing, nature conservation, tourism, agricultural, transport and economic development policy.

BE IT ENACTED by the Provincial Parliament of the Western Cape, as follows:—

ARRANGEMENT OF SECTIONS AND SCHEDULE

CHAPTER I

INTERPRETATION AND APPLICATION

5

1. Definitions
2. Application of Act

CHAPTER II

FUNCTIONS OF MUNICIPALITIES AND PROVINCIAL GOVERNMENT

3. Functions of municipalities and provincial government 10

CHAPTER III

SPATIAL PLANNING

Part 1

Provincial spatial development framework

4. Provincial spatial development framework 15
5. Content of provincial spatial development framework
6. Compilation, approval, amendment or review of provincial spatial development framework
7. Initiation of amendment of provincial spatial development framework

Part 2

Regional spatial development frameworks

20

8. Regional spatial development frameworks
9. Compilation, approval, amendment or review of regional spatial development frameworks
10. Initiation of amendment or withdrawal of regional spatial development frameworks 25

Part 3
Municipal spatial development frameworks

- | | | |
|-----|--|---|
| 11. | Municipal spatial development frameworks | |
| 12. | Drafting of municipal spatial development frameworks | |
| 13. | Intergovernmental steering committee | 5 |
| 14. | Procedure without intergovernmental steering committee | |
| 15. | Submission of copies of municipal spatial development frameworks | |
| 16. | Review of municipal spatial development frameworks | |
| 17. | Consistency between municipal spatial development frameworks | |

Part 4 10
Transitional and general arrangements

- | | | |
|-----|---|----|
| 18. | Structure plans | |
| 19. | Continuation of spatial development frameworks | |
| 20. | Effect of spatial development frameworks | |
| 21. | Publication of spatial development frameworks | 15 |
| 22. | Compliance or consistency with, and departure from spatial development frameworks | |
| 23. | Amendment of spatial development frameworks | |
| 24. | Record of spatial development frameworks | |
| 25. | Integration of other plans | 20 |

CHAPTER IV

DEVELOPMENT MANAGEMENT

Part 1
Zoning

- | | | |
|-----|---|----|
| 26. | Zoning scheme for municipal area | 25 |
| 27. | Purpose of zoning schemes | |
| 28. | Content of zoning schemes | |
| 29. | Drafting of zoning schemes | |
| 30. | Intergovernmental steering committee | |
| 31. | Provincial comment on zoning schemes | 30 |
| 32. | Coming into effect of zoning schemes | |
| 33. | Amendment of zoning schemes | |
| 34. | Status of zoning schemes | |
| 35. | Record of zoning schemes | |
| 36. | Continuation of zoning schemes | 35 |
| 37. | Reference in other laws | |
| 38. | Existing town-planning schemes, zoning schemes and scheme regulations | |
| 39. | Use rights | |
| 40. | Rezoning, departure or consent use | |

Part 2 40
Subdivision

- | | | |
|-----|---------------------------------------|--|
| 41. | Subdivision of land | |
| 42. | Subdivisional area | |
| 43. | Ownership of public streets or places | |

Part 3 45
Consolidation of land units

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 44. | Consolidation of land units | |
|-----|-----------------------------|--|

Part 4
Title restrictions

- | | | |
|-----|--|----|
| 45. | Removal of restrictions, conditions or obligations | 50 |
|-----|--|----|

46.	Endorsement by Surveyor-General and Registrar of Deeds	
	Part 5	
	<i>Coordination of procedures and decision-making</i>	
47.	Integrated procedures and decisions	
	Part 6	5
	<i>Conditions</i>	
48.	Conditions	
49.	Amendment of conditions	
	Part 7	
	<i>Procedures and decision-making</i>	10
50.	Publishing of notices	
51.	Serving of notices	
52.	Notification of Department	
53.	Maximum time for decision-making	
54.	Comments by organs of state	15
55.	Fees for land use application	
56.	Assessment and recommendation by registered planner	
57.	Basis of assessment of land use applications	
	Part 8	
	<i>Development that requires both municipal and provincial approval</i>	20
58.	Additional approval of Minister	
59.	Referral to Minister	
60.	Decision of Minister	
	CHAPTER V	
	DEVELOPMENT PRINCIPLES AND OBJECTIVES OF LAND USE PLANNING	25
61.	Application of land use planning principles	
62.	Land use planning principles	
63.	Additional land use planning principles and objectives	
	CHAPTER VI	30
	APPEALS	
64.	Effective date of municipal decisions	
65.	Provincial comment on appeals	
	CHAPTER VII	
	COOPERATIVE GOVERNMENT AND ASSIGNMENT	35
66.	Exemptions and emergencies	
67.	Assignment of provincial planning functions to municipalities	
68.	Delegation of powers and assignment of duties	
	CHAPTER VIII	
	SPECIAL PROVISIONS	40
69.	Land use sensitive areas	
70.	Planning Advisory Committee	
71.	Composition of Committee	

72. Term of office and conditions of service of members of Committee
73. Meetings of Committee

CHAPTER IX

GENERAL PROVISIONS

Part 1 5 *Enforcement*

74. Powers to inspect and enforce
75. Warrant
76. Notice to remedy contravention
77. Content of notice 10
78. Remedying contraventions
79. Review by Minister

Part 2 *Offences and penalties*

80. Offences and penalties 15

Part 3 *Regulations*

81. Regulations

Part 4 20 *Transitional provisions and repeal of laws*

82. Transitional provisions
83. Repeal of laws

Part 5 *Miscellaneous*

84. Short title and commencement 25
Schedule: Laws repealed in terms of section 83

CHAPTER I

INTERPRETATION AND APPLICATION

Definitions

1. In this Act, unless the context indicates otherwise— 30
“**applicant**”, in relation to a land use application, means the owner of the land in question;
“**Committee**” means the Planning Advisory Committee that may be established under section 70;
“**competent authority**” means a municipality or the Minister authorised to 35
consider a land use application or to perform a function, as contemplated in Chapter II;
“**comply**”, in relation to a spatial development framework or a land use application, has the meaning contemplated in section 22(1);
“**confirm**”, in relation to a subdivision or part thereof, has the meaning 40
contemplated in section 41(6);
“**consent use**” means a land use permitted in terms of a particular zoning with the approval of a municipality;
“**consistent**”, in relation to a spatial development framework or a land use application, has the meaning contemplated in section 22(2); 45
“**Constitution**” means the Constitution of the Republic of South Africa, 1996;

- “**day**”, in the computation of a period of time expressed in days, does not include a Saturday, Sunday, public holiday or any day from 16 December to 5 January, and the period in question must be calculated exclusive of the first and inclusive of the last day;
- “**Department**” means the provincial department responsible for land use planning in the Province; 5
- “**departure**” means an altered development parameter granted on a permanent basis or a land use right granted on a temporary basis;
- “**develop**”, in relation to land, includes any action which requires approval in terms of this Act, and the preparation of land for that action; 10
- “**development management**” means the management of development through the measures provided for in Chapter IV, and in Chapters V to IX, in so far as they apply to Chapter IV;
- “**development parameter**” means a provision or restriction that sets out the permissible extent of the land use, in terms of a zoning; 15
- “**diagram**” means a diagram as defined in section 1 of the Land Survey Act, 1997 (Act 8 of 1997);
- “**engineering services**” means infrastructure, situated within or outside the boundaries of a land area, required for the development and land use, including the provision of water, sewerage, electricity, municipal roads, storm water drainage and gas, and solid waste collection and removal; 20
- “**environment**” means environment as defined in section 1 of the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998);
- “**general plan**” means a general plan as defined in section 1 of the Land Survey Act, 1997; 25
- “**Head of Department**” means the head of the provincial department responsible for land use planning in the Province;
- “**land**” means land with or without improvements;
- “**land unit**” means a portion of land registered or capable of being registered in a deeds registry which may include a servitude right or lease; 30
- “**land use**” means the purpose for which land may be developed or used in terms of a zoning scheme, and includes any conditions relating to the land use;
- “**land use application**” means an application to a competent authority as contemplated in Chapter IV;
- “**land use planning**” means spatial planning and development management; 35
- “**Minister**” means the Provincial Minister responsible for land use planning and related matters;
- “**municipal manager**” means a municipal manager as defined in section 1 of the Municipal Systems Act;
- “**municipal spatial development framework**” means a municipal spatial development framework contemplated in section 11; 40
- “**Municipal Systems Act**” means the Local Government: Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000);
- “**municipality**” means a municipality as defined in section 2 of the Municipal Systems Act, and, in relation to a land use application, refers to the local or metropolitan municipality of the municipal area in which the land in question is situated; 45
- “**Ordinance**” means the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985);
- “**organ of state**” means an organ of state as defined in section 239 of the Constitution; 50
- “**owner**”, in relation to land, means—
- (a) the person in whose name that land is registered in a deeds registry in terms of the Deeds Registries Act, 1937 (Act 47 of 1937), including the holder of a registered servitude right or registered lease; 55
- (b) any successor in title of the owner; and
- (c) a person authorised by a power of attorney to act on behalf of the owner;
- “**prescribe**” means prescribe by regulation;
- “**Province**” means the Province of the Western Cape;
- “**Provincial Government**” means the provincial government of the Province; 60
- “**provincial spatial development framework**” means a provincial spatial development framework contemplated in section 4;

- “**public place**” means any place in respect of which the ownership vests in a municipality in terms of section 43;
- “**public street**” means any street in respect of which the ownership vests in a municipality in terms of section 43;
- “**publish a notice**” means to publish a notice as contemplated in section 50; 5
- “**region**” means a geographical area consisting of the areas, or parts of the areas of—
- (a) more than one local municipality; or
- (b) a metropolitan municipality and one or more adjoining local municipalities;
- “**regional spatial development framework**” means a regional spatial development framework contemplated in section 8; 10
- “**registered planner**” means a professional planner registered in terms of the Planning Profession Act, 2002 (Act 36 of 2002);
- “**Registrar of Deeds**” means the Registrar of Deeds of the Province as contemplated in the Deeds Registries Act, 1937; 15
- “**rezoning**” means an amendment of a zoning scheme as contemplated in section 40 in order to effect a change of zoning in relation to particular land;
- “**serve a notice**” means to serve a notice as contemplated in section 51;
- “**spatial development framework**” refers to a provincial spatial development framework, a regional spatial development framework or a municipal spatial development framework; 20
- “**spatial planning**” means the planning for land use through the measures provided for in Chapter III, and in Chapters V to IX, in so far as they apply to Chapter III;
- “**subdivision**”, in relation to land, means the division of a land unit into more land units and includes the physical preparation of land for subdivision, but does not include the preparation of a subdivision plan; 25
- “**subdivision plan**” means the plan contemplated in section 41(3)(b);
- “**subdivisional area**” means a zoning that permits the subdivision of land;
- “**subsidised housing**” means housing provided with the assistance of a state subsidy; 30
- “**Surveyor-General**” means the Surveyor-General of the Surveyor-General’s Office of the Province as contemplated in the Land Survey Act, 1997;
- “**sustainability**” has the meaning of “sustainable development” as defined in section 1 of the National Environmental Management Act, 1998; 35
- “**structure plan**” means a structure plan referred to in section 18(1) or (2);
- “**this Act**” includes the regulations;
- “**use right**”, in relation to land, means the right to utilise that land in accordance with its zoning, including any departure, consent use or condition of approval in respect of the rights to utilise the land; 40
- “**utilisation**”, in relation to land, means the use of land for a purpose, whether lawful or not;
- “**zone**”, in relation to land, means to designate the land for a particular zoning;
- “**zoning**” means a land use category regulating the use and development of land and setting out— 45
- (a) the purposes for which land may be used; and
- (b) the development parameters applicable to that land use category, as determined by the relevant zoning scheme;
- “**zoning scheme**” means the instrument for the zoning, regulation and control of land referred to in sections 26 to 28 or section 38; 50
- “**zoning scheme map**” means a map of a zoning scheme as referred to in section 28(f) or section 38;
- “**zoning scheme register**” means a register of a zoning scheme as referred to in section 28(g) or section 38.

Application of Act

55

2. This Act applies above any natural or human-made high-water mark in the Province.

CHAPTER II

FUNCTIONS OF MUNICIPALITIES AND PROVINCIAL GOVERNMENT

Functions of municipalities and provincial government

- 3.** (1) A municipality is responsible for land use planning in its municipal area.
- (2) A municipality performs the function referred to in subsection (1), consistent with this Act and other applicable legislation and— 5
- (a) may regulate—
- (i) the development, adoption, amendment and review of a municipal spatial development framework;
- (ii) where applicable, the development, adoption, amendment and review of— 10
- (aa) local spatial development frameworks for specific parts of the municipal area; and
- (bb) other policies to guide land use planning in the municipal area; and 15
- (b) must regulate the following:
- (i) the development, adoption, amendment and review of a zoning scheme for the area of the municipality;
- (ii) the procedures in terms of which the municipality receives, considers and decides on land use applications; 20
- (iii) the procedures in terms of which the municipality facilitates public participation in its consideration of land use applications;
- (iv) the criteria for deciding on land use applications;
- (v) the imposition of conditions of approval of land use applications;
- (vi) the procedures applicable after a land use application has been approved; and 25
- (vii) the enforcement by the municipality of its by-laws and decisions with regard to land use planning.
- (3) The Provincial Cabinet must approve and review a provincial spatial development framework in accordance with sections 4 to 7. 30
- (4) The Minister may—
- (a) approve or review a regional spatial development framework in the circumstances contemplated in section 8;
- (b) monitor—
- (i) the financial and human resources capacity of municipalities to perform their land use planning functions; 35
- (ii) the impact of municipal land use planning on—
- (aa) the implementation of provincial plans and strategies;
- (bb) the environment; and
- (cc) existing municipal infrastructure and municipal road networks; 40
- (iii) the existing and future availability of—
- (aa) engineering services to implement municipal land use planning; and
- (bb) health and educational facilities to support municipal land use planning; 45
- (c) support municipalities to perform their land use planning functions by—
- (i) providing technical assistance and training;
- (ii) publishing guidelines on the implementation of this Act and other relevant legislation; 50
- (iii) making standardised models and drafts of municipal policies, by-laws, decisions and forms;
- (iv) providing information and guidance to municipalities in their land use planning decision-making;
- (v) providing technical assistance and support to municipal planning tribunals; 55

- (vi) seconding provincial officials in consultation with affected municipalities, to be appointed by municipal councils to municipal planning tribunals in terms of section 36(1)(b) of the Spatial Planning and Land Use Management Act, 20..; and
 - (vii) providing any other support measure; 5
 - (d) integrate the spatial dimension of provincial development goals and programs through a provincial integrated development plan or other plans or policy directives as may be approved by the Premier; and
 - (e) make regulations and guidelines to facilitate the division of functions between the Provincial Government and municipalities. 10
- (5) The Minister must decide on development management applications contemplated in section 58.

CHAPTER III

SPATIAL PLANNING

Part 1:

Provincial spatial development framework

15

Provincial spatial development framework

4. (1) The Premier must, within the prescribed period, compile a provincial spatial development framework in terms of section 6 for approval by the Provincial Cabinet.
- (2) The purpose of the provincial spatial development framework is to— 20
- (a) provide for the coordination, integration and alignment of provincial development policies in respect of the provincial functional areas listed in Schedules 4 and 5 to the Constitution and the land use implications thereof;
 - (b) indicate desirable land use and to promote predictability in the utilisation of land; and 25
 - (c) facilitate coordination, integration and alignment of national, provincial and municipal land use planning policies.

Content of provincial spatial development framework

5. The provincial spatial development framework must provide at least for the following: 30
- (a) a spatial vision for integrated development of the Province;
 - (b) an assessment of—
 - (i) existing levels of development in the Province; and
 - (ii) challenges that relate to provincial land use planning and other provincial functional areas listed in Schedules 4 and 5 to the Constitution; 35
 - (c) a description of provincial priorities, objectives, strategies and principles relating to the provincial functional areas, dealing in particular with—
 - (i) the achievement of provincial development principles for land use planning; 40
 - (ii) biodiversity, ecological, provincial tourism, heritage and agricultural resources, socio-economic development and sustainability, and resource use efficiency; and
 - (iii) adaptation to climate change, mitigation of the impact of climate change, renewable energy production and energy conservation; 45
 - (d) a description of any other plan under national and provincial legislation that affects provincial land use planning;
 - (e) a spatial reflection of provincial policies for integrated development of the Province; and
 - (f) a description of the process followed in the drafting of the provincial spatial development framework. 50

Compilation, approval, amendment or review of provincial spatial development framework

6. (1) The Premier must appoint an *ad hoc* intergovernmental steering committee to compile or review a provincial spatial development framework for approval by the Cabinet. 5
- (2) The members of the committee must—
- (a) include officials with knowledge of and experience in land use planning;
 - (b) include officials who are registered planners; and
 - (c) be representative, as prescribed, of local, metropolitan and district municipalities, the Provincial Government, relevant organs of state and organised local government. 10
- (3) The Minister must prescribe procedures for—
- (a) the nomination, appointment and terms of appointment of members of the committee, and the functioning of the committee;
 - (b) the compilation and approval of the draft provincial spatial development framework, and the amendment and review of a provincial spatial development framework; and 15
 - (c) intergovernmental and public consultation in respect of the draft provincial spatial development framework or the amendment and review of a provincial spatial development framework. 20
- (4) The Minister may authorise a deviation or grant an exemption from the procedures referred to in subsection (3) to approve a draft provincial spatial development framework that exists immediately before the commencement of this Act.
- (5) The provincial spatial development framework must be reviewed at least every ten years. 25

Initiation of amendment of provincial spatial development framework

7. The Head of Department may, on own initiative or on request, initiate the amendment of the provincial spatial development framework.

Part 2: *Regional spatial development frameworks* 30

Regional spatial development frameworks

8. (1) The Minister may approve a regional spatial development framework for a region.
- (2) The objective of a regional spatial development framework is to, in a specific region— 35
- (a) provide for a spatial land use vision that balances economic, social and environmental considerations;
 - (b) promote rational and predictable land use planning; and
 - (c) facilitate the alignment of provincial and municipal planning.
- (3) A regional spatial development framework must at least provide for the following: 40
- (a) a spatial vision for the region;
 - (b) an assessment of—
 - (i) existing levels of development in the region; and
 - (ii) challenges in land use planning in the region;
 - (c) a description of provincial priorities, objectives, strategies and principles for the region, dealing in particular with— 45
 - (i) the region's contribution to the achievement of provincial development principles for land use planning;
 - (ii) biodiversity and ecological priorities for land use in the region and the sustainability and efficiency of the use of resources; 50
 - (iii) the identification of specific agricultural, tourism and heritage resources; and
 - (iv) economic development, transport and housing; *and*
 - (d) the process followed in drafting the regional spatial development framework.
- (4) A regional spatial development framework must be consistent with the provincial spatial development framework. 55

(5) The Minister must take into account and incorporate guidelines of an applicable structure plan in the formulation of a regional spatial development framework.

Compilation, approval, amendment or review of regional spatial development frameworks

9. (1) Section 6(1) to (3), read with the necessary changes, applies to the compilation, approval, amendment or review of a regional spatial development framework. 5

(2) A reference to the Premier or the Provincial Cabinet must be construed as a reference to the Minister in the application of section 6(1) to (3).

(3) A regional spatial development framework must be reviewed at least every 10 years in conjunction with the review of the provincial spatial development framework, in accordance with the prescribed process. 10

Initiation of amendment or withdrawal of regional spatial development frameworks

10. The Head of Department may, on own initiative or on request, initiate the amendment or withdrawal of a regional spatial development framework. 15

Part 3:

Municipal spatial development frameworks

Municipal spatial development frameworks

11. (1) A municipality must, within the prescribed period, approve a municipal spatial development framework in accordance with section 12. 20

(2) In addition to the requirements of the Municipal Systems Act, a municipal spatial development framework must—

- (a) comply with other applicable national legislation;
- (b) align provincial and municipal land use planning;
- (c) be consistent with the provincial spatial development framework and an applicable regional spatial development framework; 25
- (d) promote predictability in the utilisation of land;
- (e) address development priorities, including settlement restructuring, biodiversity conservation and ecological priorities;
- (f) apply to the whole municipal area; and 30
- (g) consist of a report and maps covering the municipal area, reflecting municipal planning and at least the following structuring elements:
 - (i) transportation routes;
 - (ii) green corridors;
 - (iii) higher intensity nodes; and 35
 - (iv) outward limits to lateral expansion or densification of urban areas.

(3) A municipal spatial development framework must be aligned with and complement the development plans and strategies of the Provincial Government by at least including a map identifying the following in the municipal area:

- (a) the provincial road and traffic network; 40
- (b) the provincial public transport network;
- (c) existing and planned provincial health and education facilities;
- (d) heritage, agricultural and tourism resources of provincial importance;
- (e) where relevant, areas with recognised ecological value to the Province, including— 45
 - (i) nature conservation areas;
 - (ii) areas with high biodiversity value;
 - (iii) areas requiring dedicated soil conservation; or
 - (iv) areas requiring a dedicated pollution control regime; and
- (f) areas requiring dedicated strategies to mitigate the impact of climate change and to adapt to climate change. 50

Drafting of municipal spatial development frameworks

12. The process adopted by a municipality under section 28 of the Municipal Systems Act must include the following:

- (a) appropriate provisions to guide the planning, drafting, adoption and review of the municipal spatial development framework; and
- (b) any of the following procedures to draft its municipal spatial development framework:
 - (i) convening an intergovernmental steering committee, referred to in section 13, to develop a draft municipal spatial development framework; or
 - (ii) a procedure that complies with section 14.

Intergovernmental steering committee

- 13.** (1) If the municipality chooses to establish an intergovernmental steering committee, referred to in section 12(b)(i), the municipal manager must convene a committee consisting of at least—
- (a) representatives of the Department, nominated by the Head of Department; and
 - (b) representatives of other organs of state as agreed to between the municipality and the Head of Department.
- (2) The intergovernmental steering committee—
- (a) is chaired by the municipal manager or a municipal official designated by the municipal manager;
 - (b) determines its own procedures, which must at least provide for a quorum and decision-making procedures; and
 - (c) may appoint subcommittees and assign tasks to such subcommittees.
- (3) The Head of Department must ensure that the representatives of the Department participate fully in the intergovernmental steering committee.
- (4) The Minister may issue provincial comments on a draft municipal spatial development framework during the public participation and consultation of organs of state as contemplated in Chapter 4 of the Municipal Systems Act.
- (5) The municipality must consider the comments made by the Minister contemplated in subsection (4).

Procedure without intergovernmental steering committee

- 14.** If a municipality chooses not to establish an intergovernmental steering committee contemplated in section 13, the process adopted by a municipality under section 28 of the Municipal Systems Act must allow for a period of 40 days for the Minister to issue provincial comments on a draft municipal spatial development framework.

Submission of copies of municipal spatial development frameworks

- 15.** (1) A municipal manager must submit a copy of a municipal spatial development framework to the Minister within 10 days of adoption thereof by the municipality.
- (2) The copy of the municipal spatial development framework referred to in subsection (1) must be accompanied by a report setting out the response of the municipality to the provincial comments issued in terms of section 13(4) or 14.

Review of municipal spatial development frameworks

- 16.** (1) A municipality must review its municipal spatial development framework in accordance with sections 12 to 15, read with the necessary changes.
- (2) A municipality may not approve a proposed review of its municipal spatial development framework, without considering a registered planner's assessment of and recommendation on the proposed review.

Consistency between municipal spatial development frameworks

- 17.** (1) Municipal spatial development frameworks of local and district municipalities must be consistent with each other.
- (2) The process adopted by a district municipality in terms of section 28 of the Municipal Systems Act must include a process for the resolution of disputes regarding consistency between municipal spatial development frameworks adopted by the district or local municipalities.

(3) The process referred to in subsection (2) must contain a procedure for the Minister to be notified of a dispute.

Part 4:
Transitional and general arrangements

Structure plans

5

18. (1) Despite the repeal of the Ordinance, the structure plan approved in terms of section 4(6) of the Ordinance in terms of Provincial Notice No. 236 published in *Provincial Gazette* No. 6641 dated 10 July 2009, remains in force and is regarded as the provincial spatial development framework approved under section 4(1).

(2) Subject to subsection (1) and despite the repeal of the Ordinance, any other structure plan approved in terms of section 4(6) or 4(10) of the Ordinance, in existence immediately before the commencement of this Act, remains in force. 10

(3) The authority under the Ordinance that approved a structure plan referred to in subsection (2), must—

(a) review that structure plan to be consistent with the purpose of, in the case of a municipality, a municipal spatial development framework, or in the case of the Minister, a provincial spatial development framework; 15

(b) incorporate the provisions of the structure plan that are consistent with that purpose in a municipal spatial development framework or the provincial spatial development framework, as the case may be; and 20

(c) withdraw the structure plan by notice in the *Provincial Gazette*.

(4) A structure plan referred to in subsection (3) expires after the prescribed period, if not withdrawn under subsection (3)(c).

Continuation of spatial development frameworks

19. If land situated in the area of a municipality is incorporated into the area of another receiving municipality, a municipal spatial development framework applicable to that land remains in force until amended or reviewed by the receiving municipality in accordance with this chapter. 25

Effect of spatial development frameworks

20. A spatial development framework does not confer or take away any land use rights. 30

Publication of spatial development frameworks

21. The competent authority must within 15 days of the approval, review, amendment or withdrawal of a spatial development framework, publish its decision in the *Provincial Gazette*. 35

Compliance or consistency with, and departure from spatial development frameworks

22. (1) If the relevant designation of a proposed land use in an applicable spatial development framework specifically provides for the use or development of land that is proposed in a land use application, the land use application complies with that spatial development framework. 40

(2) If the relevant designation of a proposed land use in an applicable spatial development framework does not specifically provide for the proposed use or development of land in a land use application but the proposed use or development in the land use application is not in conflict with the purpose of the designation in the spatial development framework, the land use application is consistent with that spatial development framework. 45

(3) If the proposed use or development of land in a land use application does not comply with, and is not consistent with the relevant designation of a proposed land use in an applicable spatial development framework, it departs from that spatial development framework. 50

Amendment of spatial development frameworks

23. (1) A competent authority must amend its spatial development framework if the approval of a land use application that departs from the spatial development framework, as contemplated in section 22(3), results in a permanent change of land use which, if not reflected in the relevant spatial development framework, may undermine its purpose of providing guidelines for the future spatial development of the area to which it relates. 5

(2) The amendment contemplated in subsection (1) must be initiated as soon as possible after the approval of the land use application.

(3) Subsection (2) does not apply if the next review of the relevant spatial development framework must be completed within 40 days after the land use application was approved. 10

Record of spatial development frameworks

24. (1) A competent authority must keep, update and make accessible to the public its updated spatial development framework.

(2) The updated spatial development framework contemplated in subsection (1) must show a record of— 15

(a) approved land use applications that depart, as contemplated in section 22(3), from the spatial development framework; and

(b) amendments to the spatial development framework approved under section 23. 20

Integration of other plans

25. If the Provincial Government or a municipality is required to approve, in terms of other legislation, a plan, policy or framework affecting land use planning, the Minister or municipality may integrate that plan or framework into the relevant spatial development framework if— 25

(a) all applicable legislation has been complied with; and

(b) the spatial development framework specifies the relevant legislation in terms of which it is approved and the relevant authorities that approved it.

CHAPTER IV

DEVELOPMENT MANAGEMENT 30

Part 1: Zoning

Zoning scheme for municipal area

26. (1) Every local municipality and metropolitan municipality must— 35

(a) within five years of the commencement of this Act—

(i) approve a single zoning scheme for its whole area, providing at least for the matters referred to in section 28; and

(ii) integrate any zoning schemes referred to in section 38 in existence in its area into the single zoning scheme referred to in subparagraph (i); or 40

(b) if a single zoning scheme exists immediately before the commencement of this Act, review that zoning scheme within three years of the commencement of this Act, or within an extended period as may be approved by the Minister.

(2) When a municipality approves its zoning scheme it must comply with this Act and the requirements for the compilation and content of a zoning scheme as may be prescribed by the Minister. 45

(3) A municipality must review its zoning scheme at least every 10 years.

Purpose of zoning schemes

27. The purpose of a zoning scheme is to—

(a) provide for the orderly development and the welfare of the community; and 50

(b) determine use rights and development parameters to manage desirable land use,
with due consideration of the principles referred to in Chapter V and a spatial development framework that applies to the area of the zoning scheme.

Content of zoning schemes 5

- 28.** A zoning scheme must at least provide for the regulation of—
- (a) zonings;
 - (b) primary and consent uses;
 - (c) development parameters;
 - (d) non-conforming uses to provide that— 10
 - (i) land which is being used lawfully under an existing zoning scheme for a purpose that does not comply with a proposed zoning scheme, may continue to be used for that purpose when the new zoning scheme comes into effect; or
 - (ii) buildings or structures on land referred to in subparagraph (i) may be altered or extended; 15
 - (e) the coming into effect of new zonings, if new zonings are provided for in the zoning scheme;
 - (f) the approval of a map to record the following: 20
 - (i) zoning of land units and references to recordings in the register referred to in paragraph (g); and
 - (ii) rezonings and amendments to references to the register referred to in paragraph (g), where a land use planning application is approved by the municipality or where a use right has lapsed; and
 - (g) the keeping of a register to record a departure, non-conforming use or consent use. 25

Drafting of zoning schemes

- 29.** A municipality must draft the components of its zoning scheme contemplated in section 28(a) to (e) or amendments thereto by—
- (a) convening an intergovernmental steering committee contemplated in section 30, to draft its zoning scheme; or 30
 - (b) following the procedure set out in section 30.

Intergovernmental steering committee

- 30.** (1) If a municipality establishes an intergovernmental steering committee referred to in section 29(1)(a), the municipal manager must convene a committee consisting of representatives of— 35
- (a) the municipality, nominated by the municipal manager;
 - (b) the relevant district municipality, nominated by its municipal manager;
 - (c) the Department, nominated by the Head of Department; and
 - (d) local government, nominated by the organisation in the Province recognised under the Organised Local Government Act, 1997 (Act 52 of 1997). 40
- (2) The representatives on the intergovernmental steering committee must be persons appointed by reason of their qualifications in and knowledge and experience of planning and development.
- (3) The intergovernmental steering committee— 45
- (a) is chaired by the municipal manager or a municipal official designated by the municipal manager;
 - (b) determines its own procedures; and
 - (c) may appoint subcommittees and assign tasks to such subcommittees.
- (4) The intergovernmental steering committee must submit a draft zoning scheme to the municipality which must be accompanied by a report setting out the response of the intergovernmental steering committee to the comments made by the representative referred to in subsection (1)(c). 50

Provincial comment on zoning schemes

- 31.** (1) If a municipality chooses not to establish an intergovernmental steering committee contemplated in section 30, the municipality—
- (a) must submit the components of its draft zoning scheme referred to in section 28(a) to (e) to the Minister for comment; and 5
 - (b) may not approve its zoning scheme before—
 - (i) the Minister has issued the comments referred to in paragraph (a) and the municipality has considered those comments; or
 - (ii) the end of the period referred to in subsection (2), if the Minister has not issued the comments referred to in paragraph (a). 10
- (2) The Minister must, within 60 days of receiving a draft zoning scheme in terms of subsection (1)(a), issue comments thereon.
- (3) The period referred to in subsection (2) may be extended with the approval of the municipality.
- (4) The approval of the zoning scheme must be accompanied by a report setting out the response of the municipality to the comments made by the Minister under subsection (2). 15

Coming into effect of zoning schemes

- 32.** (1) A municipality must provide appropriate measures to regulate—
- (a) the coming into effect of a single zoning scheme under section 26 and subsequent reviews and amendments thereto; and 20
 - (b) subject to section 39, the transition from—
 - (i) a zoning scheme in force under section 38 to a single zoning scheme under section 26; and
 - (ii) a single zoning scheme under section 26 to subsequent reviews and amendments thereto. 25
- (2) A municipality must publish its decision to approve a zoning scheme map in the *Provincial Gazette*.

Amendment of zoning schemes

- 33.** If a municipality amends the components of its zoning scheme referred to in section 28(a) to (e), the municipality must comply with section 30 or 31, read with the necessary changes. 30

Status of zoning schemes

- 34.** (1) A zoning scheme is binding on all organs of state and other persons.
- (2) Land may be used, or the development of land may take place, only if that development or use is permitted in terms of a zoning scheme. 35

Record of zoning schemes

- 35.** Each municipality must, in respect of land in its area, keep, maintain and make accessible to the public, the content of its zoning scheme as contemplated in section 28.

Continuation of zoning schemes 40

- 36.** If land situated in the area of one municipality is incorporated into the area of another receiving municipality, a zoning scheme applicable to that land remains in force until amended or replaced by the receiving municipality.

Reference in other laws

- 37.** A reference in any law to a town-planning scheme or a zoning scheme, or to any other instrument or document with a similar purpose, that applies in the Province, must be considered to be a reference to a zoning scheme contemplated in this Act. 45

Existing town-planning schemes, zoning schemes and scheme regulations

- 38.** (1) Despite the repeal of the Ordinance in terms of section 83—
- (a) a zoning scheme, including a scheme map, scheme register and scheme regulations in existence in terms of section 7, 8, 8A, 9, 10 or 12 of the Ordinance immediately before the commencement of this Act, remains in force and sections 1, 7 to 14, 39 to 41 and 46 of the Ordinance apply to that zoning scheme, as if not repealed; and 5
 - (b) a lawful zoning applicable in terms of a zoning scheme referred to in paragraph (a) remains in force.
- (2) Despite the repeal of Provincial Notice 733 of 1989 in terms of section 83 of this Act— 10
- (a) a town-planning scheme in existence in terms of that notice immediately before the commencement of this Act, remains in force and the relevant provisions of Provincial Notice 733 of 1989 and R1897 of 1986 apply to that town-planning scheme, as if not repealed; and 15
 - (b) a lawful zoning applicable in terms of that town-planning scheme remains in force.
- (3) A land use application submitted after the commencement of this Act and which pertains to a use right that remains in force in terms of subsection (1)(b) or (2)(b) must be considered and processed in terms of this Act and an applicable by-law. 20
- (4) Upon the adoption of a single zoning scheme as contemplated in section 26 a zoning scheme or town-planning scheme referred to in subsections (1) and (2) lapses.

Use rights

- 39.** (1) A municipality must determine a zoning for land—
- (a) which, in terms of a zoning scheme or town-planning scheme in force under section 38, is zoned for— 25
 - (i) state or other authority purposes;
 - (ii) a purpose or reservation without development parameters; or
 - (iii) a purpose for which the land is not being utilised; and
 - (b) referred to in section 8 of the Ordinance in respect of which no determination of a zoning has been made under section 14 of the Ordinance. 30
- (2) If a municipality determines a zoning under subsection (1)—
- (a) the zoning must be determined in accordance with the lawful utilisation of the land on the date of commencement of this Act as determined by the municipality; 35
 - (b) the most restrictive zoning must be approved, whether or not in conjunction with a restrictive departure or a consent use, to provide for the lawful utilisation of the land;
 - (c) the zoning must be determined through the procedures of a rezoning, if the lawful zoning of the land cannot be determined by the municipality; 40
 - (d) a land use that commenced unlawfully, whether before or after the commencement of this Act, may not be considered to be the lawful land use; and
 - (e) for vacant land which has a title deed restriction that confers a use on the land, the use must be determined in accordance with the most restrictive use provided for in the title deed. 45
- (3) A use right approved in terms of the Ordinance and in existence immediately before the commencement of this Act is regarded as a use right in terms of this Act and is valid for the period referred to in section 40(3)(a) or (b). 50
- (4) Land—
- (a) to which the provisions of the Legal Succession to the South African Transport Services Act, 1989 (Act 9 of 1989), applies and in respect of which no determination of zoning has been made under that Act other than for transport and ancillary purposes; or
 - (b) situated above the natural or a human-made high-water mark, or high-water mark designated in terms of other legislation to which the provisions of subsections (1) and (2) and paragraph (a) of this subsection do not apply and in respect of which no determination of zoning has been made, 55

is deemed to be zoned in accordance with its utilisation on the date of commencement of this Act: Provided that the zoning must be determined by the municipality, and that the zoning scheme map must be amended accordingly.

(5) Zoning may be made applicable to a land unit or part thereof, and zoning need not follow cadastral boundaries. 5

(6) An architect or land surveyor may not certify under section 7(2)(a) of the Sectional Titles Act, 1986 (Act 95 of 1986), that the proposed division into sections and common property complies with a zoning scheme, unless the land is zoned for a use that permits the division. 10

(7) A use right accrues to land and not to a person, unless the exceptional circumstances of a specific person requires the allocation of a use right which is not intended for successors in title of that person in respect of specific land.

(8) Upon confirmation of a subdivision or part thereof in terms of section 41(6), the zonings determined by the municipality upon approval of the subdivision application are the zonings that apply to the land units arising from the subdivision, and the zoning scheme map must be amended accordingly. 15

Rezoning, departure or consent use

40. (1) An applicant who requires a rezoning, departure or consent use in respect of land must apply to the municipality.

(2) A municipality may in the interest of the public, on its own initiative, rezone land of which it is not the owner. 20

(3) An approval contemplated in subsection (1) or a right accrued as a result of a rezoning contemplated in subsection (2), lapses—

(a) in the case of a zoning of a subdivisional area, within three years of the date of approval of the zoning, if an application for subdivision of the land or subdivision of the land in phases, is not submitted to the municipality within that three-year period; and 25

(b) except for a zoning referred to in paragraph (a) and unless a municipality determines a shorter period—

(i) if no building plan is required to utilise the use right, when the land in question is not utilised in terms of the approval within 10 years from the date on which the application is approved; or 30

(ii) if a building plan is required to utilise the use right, when the owner fails to commence with the development within seven years from the date on which the application is approved. 35

(4) A municipality must, in writing and at the request of any interested person, confirm the date on which—

(a) a use right approved by the municipality in respect of a land unit was utilised; or

(b) the development in terms of that use right commenced. 40

(5) A municipality may not confirm that a use right has been utilised as contemplated in subsection (4)(a) before—

(a) the use right as described in the zoning scheme or relevant by-law is utilised; and

(b) all the conditions of the approval and other requirements pertaining to the specific use right have been complied with. 45

(6) A municipality may not certify in writing that a development has commenced as contemplated in subsection (4)(b) before—

(a) a building plan envisaged for the utilisation of the approved use right has been approved by the municipality; and 50

(b) construction of the building contemplated in paragraph (a) has commenced.

Part 2: Subdivision

Subdivision of land

41. (1) An applicant who requires a subdivision of land must apply to the municipality. 55

(2) A municipality must at least require the following in respect of an application for subdivision:

- (a) that the land must be zoned as contemplated in section 42(1) and (2);
 - (b) the submission of a subdivision plan showing the following:
 - (i) the relative location of proposed land units, public places and public streets on land intended for subdivision; and
 - (ii) the zonings for which the land units are intended to be used; 5
 - (c) the submission of a general plan or diagram, as required by the Surveyor-General, after approval of the subdivision;
 - (d) procedures and criteria for the amendment, cancellation or partial cancellation of a subdivision plan and a general plan in relation to a subdivision not yet confirmed; and 10
 - (e) the transfer of ownership of public streets, public places and land needed for public purposes consequent to a condition imposed in terms of section 48(1)(k).
- (3) A municipality may approve the implementation of a subdivision in phases over a period exceeding 10 years, which phasing must be approved in terms of a condition of approval as contemplated in section 48(1)(l). 15
- (4) An approved subdivision lapses or partially lapses if the subdivision or part of the subdivision is not confirmed, as contemplated in subsection (6), within 10 years from the date of approval of the rezoning as contemplated in section 42(1).
- (5) A municipality must impose appropriate conditions relating to engineering services, as contemplated in section 48(1)(a), to an approval of a subdivision. 20
- (6) A municipality must in writing, at the request of any interested person, confirm a subdivision or a part of a subdivision, if the applicant has to the satisfaction of the municipality submitted proof of compliance with the requirements for the subdivision, including the following: 25
- (a) the registration of a general plan or diagram by the Surveyor-General;
 - (b) completion of the installation of engineering services in accordance with the conditions imposed under section 48;
 - (c) confirmation that all relevant conditions in respect of the approved subdivision or part thereof have been met; and 30
 - (d) registration of at least one new land unit in respect of the subdivision or part thereof by the Registrar of Deeds.
- (7) A right to utilise a land unit for a primary use as part of a confirmed subdivision, does not lapse.
- (8) A municipality may not issue a certificate as contemplated in section 118 of the Municipal Systems Act unless the requirements of subsection (6)(a), (b) and (c) have been adhered to. 35
- (9) If an approval of a subdivision or part of a subdivision lapses under subsection (5), the municipality must amend the zoning scheme map and, where applicable, the zoning scheme register accordingly and notify the Surveyor-General. 40
- (10) Except with the approval of the municipality a building or structure may only be constructed on a land unit forming part of a confirmed subdivision.
- (11) An applicant who, in relation to proposed land units which have not been registered on a general plan of an approved subdivision, requires the amendment, partial cancellation or cancellation in full of— 45
- (a) a plan of subdivision;
 - (b) a diagram; or
 - (c) a general plan,
- must apply to the municipality.
- (12) A public street or public place indicated on a plan or diagram contemplated in subsection (11)(a) to (c) must be closed in terms of the applicable legislation. 50

Subdivisional area

42. (1) A municipality may not consider an application for subdivision involving a change of zoning, unless the land in question is zoned as a subdivisional area.
- (2) A municipality must, if it approves a rezoning to a subdivisional area, impose conditions to the approval providing for at least the following: 55
- (a) density requirements;
 - (b) major land uses;
 - (c) phasing, if applicable; and
 - (d) the scale of the development. 60

(3) Subsection (1) does not preclude a municipality from considering applications for rezoning and subdivision simultaneously.

(4) A rezoning to a subdivisional area lapses within the period referred to in section 40(3)(a).

Ownership of public streets or places 5

43. (1) The ownership of land designated for a public street or a public place vests in the municipality upon confirmation of the subdivision or a part thereof as contemplated in section 41(6).

(2) A municipality is not liable for compensation for the land referred to in subsection (1), if the provision of the public street or public place is based on the normal need therefor arising from the subdivision. 10

(3) If a subdivision plan, diagram or general plan is cancelled under section 41(11), the ownership of a public street or a public place which is shown on the part thereof which is cancelled reverts to the owner of the land.

Part 3: 15 **Consolidation of land units**

Consolidation of land units

44. (1) An applicant who requires the consolidation of land units must apply to the municipality.

(2) If a consolidation of land units is approved but no consequent registration by the Registrar of Deeds takes place within three years of the approval, the consolidation lapses and the municipality must notify the Surveyor-General accordingly. 20

(3) A building or structure that straddles an erf boundary may only be constructed on a land unit forming part of a consolidation registered by the Registrar of Deeds.

Part 4: 25 **Title restrictions**

Removal of restrictions, conditions or obligations

45. (1) An applicant must apply to the municipality, if he or she requires the removal, suspension or amendment of a restriction, condition or obligation—

(a) which relates to— 30

- (i) the subdivision of the land;
- (ii) the purpose for which the land may be used; or
- (iii) the requirements to be complied with or to be observed in connection with the construction of buildings or the use of the land; and

(b) which is binding on the owner of the land by virtue of— 35

- (i) a restrictive condition or servitude registered against the title deed of the land;
- (ii) a provision of a law relating to the establishment of townships or to land use planning;
- (iii) a provision of a by-law, regulation or a zoning scheme; 40
- (iv) a provision of a zoning scheme and a restrictive condition or servitude registered against the title deed of the land; or
- (v) a provision of a zoning scheme and a provision of a law relating to the establishment of townships or to land use planning.

(2) Notice of the application must be served on any person whose rights or legitimate expectations are materially and adversely affected, including— 45

(a) any organ of state and other owners of land in the township, if they are mentioned in the title deed; and

(b) any mortgage holder in respect of land in the township to which the restriction, condition or obligation applies or in respect of the applicant's land. 50

(3) A municipality may take the initiative to have restrictions, conditions or obligations contemplated in subsection (1) removed, suspended or amended.

(4) Any reference to approval by the Administrator or Townships Board in a restriction, condition or obligation as contemplated in this section is regarded as a reference to the relevant municipality. 55

(5) If a restriction, condition or obligation contemplated in subsection (1) allows for the relaxation or waiver of that provision under certain circumstances and the person or body named in that provision, or the successors in title, no longer exist, the municipality may authorise the relaxation or waiver.

(6) A municipality must notify the Registrar of Deeds of its decision contemplated in this section. 5

Endorsement by Surveyor-General and Registrar of Deeds

46. The Registrar of Deeds must, on receipt of a notice of a decision by a municipality under section 45, make the appropriate entry and endorsement, required in terms of the applicable legislation, to reflect the effect of that decision in the relevant register, title deed, diagram or map registered in the office of the Registrar of Deeds. 10

Part 5:

Coordination of procedures and decision-making

Integrated procedures and decisions

47. (1) A competent authority and an organ of state which administers legislation relating to an activity that also requires authorisation in accordance with this Act, must strive to coordinate the procedures and requirements for decision-making in terms of this Act and that legislation, and to avoid duplication. 15

(2) A competent authority may enter into a written agreement with an organ of state referred to in subsection (1), in order to avoid duplication in the submission of information or the carrying out of a process. 20

(3) The agreement contemplated in subsection (2) may—

- (a) provide for integrated authorisations as contemplated in section 31 of the Spatial Planning and Land Use Management Act, 20..;
- (b) facilitate the integrated submission to, and advertising and assessment of multiple applications by, the organs of state for a specific proposed development or utilisation of land; 25
- (c) facilitate the simultaneous publication of the decisions of the organs of state with regard to a specific proposed development or utilisation of land; or
- (d) provide a framework for the coordination of procedural requirements for land use applications imposed under this Act or a relevant by-law and requirements imposed by other legislation. 30

(4) A competent authority may decide on an application that also requires authorisation in terms of other legislation on the basis of a process prescribed under that legislation, if that process meets the minimum requirements of this Act. 35

(5) An integrated authorisation contemplated in subsection (3)(a) may be issued only if—

- (a) a written agreement has been entered into between the organs of state issuing the integrated decision;
- (b) the relevant provisions of this Act and the other law have been complied with; 40
- (c) the authorisation specifies—
 - (i) the provisions in terms of which it has been issued; and
 - (ii) the organs of state that have issued it; and
- (d) the respective decisions of the organs of state which form part of the integrated authorisation, are published simultaneously. 45

Part 6:

Conditions

Conditions

48. (1) A competent authority may approve a land use application, subject to conditions in the public interest, including conditions relating to— 50

- (a) the provision of municipal engineering services;
- (b) the cession of land or the payment of money, in compensation for past, present or future public expenditure or community needs, including—
 - (i) engineering services;
 - (ii) social facilities; 55

- (iii) social infrastructure;
 - (iv) energy conservation; or
 - (v) climate change,
- which arise directly as a result of the approval in question;
- (c) settlement restructuring; 5
 - (d) agricultural or heritage resource conservation;
 - (e) biodiversity conservation and management;
 - (f) a requirement that agreements be entered into in respect of certain conditions;
 - (g) the provision of social facilities, social infrastructure or subsidised housing;
 - (h) energy efficiency; 10
 - (i) requirements aimed at addressing climate change;
 - (j) the establishment of an owners' association by the applicant;
 - (k) the transfer of ownership of public streets, public places or land needed for public purposes; or
 - (l) the implementation of a subdivision in phases. 15
- (2) If land which is the subject of a land use application is required by an authority for the provision of engineering services, social facilities, social infrastructure or to address requirements relating to energy use or climate change, and the need for that land does not arise directly from the development resulting from the land use application that land must be acquired at market value. 20
- (3) If a competent authority imposes a condition contemplated in subsection (1)(a) or (b), the condition must be included in a services agreement concluded between the municipality and the owner before the construction of infrastructure commences.
- (4) A competent authority may impose a condition contemplated in subsection (1) as a suspensive condition. 25
- (5) If a suspensive condition is imposed, the approved use right only comes into effect once the suspensive condition is, subject to subsection (6), fulfilled, and the period of 10 years or three years referred to in section 40(3) only starts running once the condition is fulfilled.
- (6) An approved use right does not come into effect if a suspensive condition is not fulfilled within the following periods: 30
- (a) 10 years of the approval, if no period for the fulfillment of the suspensive condition is stated in the approval; or
 - (b) the period stated in the approval.
- (7) A competent authority may not make a decision contemplated in this Act conditional to an approval that may be required in terms of other legislation. 35
- (8) An owners' association or home owners' association which came into being under the Ordinance and in existence immediately before the commencement of this Act, is regarded as an owners' association which came into being by virtue of subsection (1)(j).
- Amendment of conditions** 40
- 49.** A competent authority may on its own initiative or on application amend or waive a condition imposed under section 48.

Part 7:
Procedures and decision-making

- Publishing of notices** 45
- 50.** (1) A competent authority must publish a notice of its intention to consider the following:
- (a) a land use application relating to a restriction, condition or obligation as contemplated in section 45;
 - (b) a land use application for a rezoning contemplated in section 40; and 50
 - (c) the approval, amendment or review of a spatial development framework or a zoning scheme, or approval of a zoning scheme map.
- (2) A notice contemplated in subsection (1) must be published—
- (a) in the case of a municipality, subject to section 21 of the Municipal Systems Act; or 55
 - (b) in the case of the Minister, subject to the Western Cape Provincial Languages Act, 1998 (Act 13 of 1998), in newspapers circulated in the relevant area.

- (3) The publication of a notice under subsection (1) or in terms of the land use planning requirements of a municipality must ensure that any party interested and affected by the notice is able to obtain the following information from the notice:
- (a) the purpose of the matter that is being published;
 - (b) the land unit or land units to which the notice relates; 5
 - (c) where and when particulars of the matter that is being published are available for inspection; and
 - (d) the procedure for parties interested and affected by the notice to make written comments.

Serving of notices 10

- 51.** (1) A competent authority must serve a notice contemplated in subsection (2) of its intention to consider the following:
- (a) a land use application for rezoning as contemplated in section 40;
 - (b) a determination of a zoning as contemplated in section 41(1);
 - (c) a land use application for subdivision, if a rezoning is required; 15
 - (d) a land use application relating to a restriction, condition or obligation as contemplated in section 45;
 - (e) a land use application contemplated in section 60(3)(b);
 - (f) an amendment of a municipal spatial development framework; and
 - (g) an amendment of a condition contemplated in section 49. 20
- (2) A notice under subsection (1) or in terms of the land use planning requirements of a municipality, must be served—
- (a) on any person whose rights or legitimate expectations are materially and adversely affected;
 - (b) in accordance with section 115 of the Municipal Systems Act; and 25
 - (c) in at least two languages most spoken in the area in question.

Notification of Department

- 52.** A municipality must, within 10 days from the day that the information contemplated in section 57(2) is received, notify the Department of a land use application, if the application concerns— 30
- (a) a development outside of the municipality's planned outer limit of lateral urban expansion as reflected in its municipal spatial development framework;
 - (b) a development outside the physical edge of existing urban land usage, including existing urban land use approvals, if the municipality has no approved municipal spatial development framework; and 35
 - (c) a rezoning of land zoned for agricultural purposes.

Maximum time for decision-making

- 53.** (1) A municipality must decide a land use application within a period of no longer than 130 days, calculated from the day that the information contemplated in section 57(2) is received by the municipality. 40
- (2) The period contemplated in subsection (1) excludes delays caused by the failure of the applicant to comply with legislative requirements.
- (3) In exceptional circumstances related to the nature or complexity of the land use application, a municipality may decide the land use application outside of the period contemplated in subsection (1), provided that the municipality notifies the Department. 45

Comments by organs of state

- 54.** (1) An organ of state must comment on a land use application within 40 days of—
- (a) the organ of state receiving a request for comment on a land use application; or
 - (b) the organ of state receiving all the information necessary to comment, if the land use application is not complete and provided a request for additional information is made within 10 days of receiving the request for comment. 50
- (2) An organ of state that fails to comment within the period referred to in subsection (1) may be regarded as having no comment.

Fees for land use application

55. A municipality may require the payment of land use application fees consistent with minimum standards prescribed by the Minister.

Assessment and recommendation by registered planner

56. (1) A municipality must consider a written assessment of and recommendation by a registered planner before deciding on— 5

- (a) a rezoning;
- (b) a subdivision of more than 20 new cadastral units;
- (c) an amendment of a municipal spatial development framework; or
- (d) a removal of restrictions, conditions or obligations as contemplated in section 45, if a change of land use is involved. 10

(2) The municipality may, if it does not have access to a registered planner, request the Minister to appoint a registered planner to provide the report contemplated in subsection (1).

Basis of assessment of land use applications 15

57. (1) When considering the desirability of the utilisation of land, contemplated in a land use application, the competent authority must consider and be guided by—

- (a) the applicable spatial development frameworks; and
- (b) the development principles and objectives referred to in Chapter V.

(2) A competent authority may not decide on a land use application without having the information, reasonably required to consider the development principles and objectives of Chapter V. 20

Part 8:

Development that requires both municipal and provincial approval

Additional approval of Minister 25

58. (1) Subject to subsection (2), in addition to an approval by a municipality contemplated in sections 40 to 42 and 44 to 45, the Minister's approval is also required for development approved by a municipality which may—

- (a) have a substantial effect on— 30
 - (i) the order or coordinated and harmonious development of a region or the Province; or
 - (ii) the general welfare of the inhabitants of a region or the Province, due to—
 - (aa) the nature and scale of the land use in question; or
 - (bb) the cumulative effect of multiple developments of a similar nature; or 35
- (b) on its own, or as a result of the cumulative effect of multiple developments of a similar nature, demonstrably and materially compromise, at a regional or provincial scale—
 - (i) the environmental quality of the Province or the relevant region;
 - (ii) province-wide strategies with respect to mitigation of the impact of climate change and adaptation to climate change ; 40
 - (iii) the province-wide provision of health services and facilities;
 - (iv) the province-wide provision of education services and facilities;
 - (v) the cultural heritage of the Province;
 - (vi) tourism resources of provincial importance; 45
 - (vii) agricultural resources of provincial importance;
 - (viii) the management of the provincial road and traffic network; or
 - (ix) the management of the provincial public transport network.

(2) Despite subsection (1), the Minister's approval under subsection (1)(b) is not required for development— 50

- (a) that complies with an applicable municipal spatial development framework;
- (b) referred to in subsection (1)(b)(i), if the development requires environmental authorisation under section 24 of the National Environmental Management Act, 1998 (Act 107 of 1998); 55

- (c) referred to in subsection (1)(b)(v), if the land to be developed is protected by the National Heritage Resources Act, 1999 (Act 25 of 1999);
- (d) referred to in subsection (1)(b)(vii), if the development requires consent in terms of the Subdivision of Agricultural Land Act, 1970 (Act 70 of 1970); or
- (e) referred to in subsection (1)(b)(iii), (iv), (vi), (viii) and (ix), if the municipality has received written confirmation from the Provincial Minister responsible for the relevant function, indicating that the Provincial Government has no objection to the development. 5

Referral to Minister

- 59.** (1) When deciding on a land use application, a municipality must— 10
- (a) decide whether section 58(1) applies to the proposed development; and
 - (b) include its decision under paragraph (a) as part of an approval of that land use application.
- (2) If, in the opinion of a municipal manager, section 58(1) applies to a land use application, the municipal manager must, within 10 days of receipt of the information 15 contemplated in section 57(2), advise the council and the applicant accordingly.
- (3) If a municipality decides that section 58(1) applies to the proposed development, it must within 15 days of the date on which its decision to approve a land use application comes into effect, as contemplated in section 64, notify the applicant of its decision and refer the following to the Minister: 20
- (a) the land use application;
 - (b) the comments received on the land use application and responses to those comments;
 - (c) the municipality's decision, including the reasons for the decision; and
 - (d) any other relevant information. 25
- (4) If a municipality decides that section 58(1) applies to the proposed development, but fails to refer the information as contemplated in subsection (3) to the Minister, the applicant may—
- (a) submit the information to the Minister; and
 - (b) request the Minister to consider the application. 30
- (5) No person may commence with development contemplated in subsection (3) without the approval of the Minister.

Decision of Minister

- 60.** (1) The Minister must decide on a land use application within 30 days of receipt thereof from a municipality or an applicant. 35
- (2) When considering a land use application under section 58(1), the Minister must rely as far as is possible on the information obtained by, and the public participation conducted by the municipality.
- (3) If a municipality fails to conduct public participation that meets the requirements of this Act or to obtain the information reasonably required for the Minister to consider 40 the development principles and objectives of Chapter V, the Minister may—
- (a) request the municipality or the applicant to provide additional information; and
 - (b) invite any party interested and affected by the land use application to make representations to the Minister. 45
- (4) When considering the desirability of the utilisation of land, contemplated in a land use application, the Minister may, subject to section 57, consider only the matters listed in section 58(1).

CHAPTER V

DEVELOPMENT PRINCIPLES AND OBJECTIVES OF LAND USE PLANNING 50

Application of land use planning principles

- 61.** The land use planning principles set out in this chapter apply to all organs of state responsible for the implementation of legislation regulating the use and development of land and guide— 55

- (a) the preparation, adoption and implementation of a spatial development framework, zoning scheme, policy or law concerning land use planning;
- (b) the sustainable use and development of land;
- (c) the consideration by a competent authority of an application that impacts on the use and development of land; and 5
- (d) the performance of a function in terms of this Act or other law regulating land use planning.

Land use planning principles

62. (1) Land use planning is informed by the following principles of spatial justice:
- (a) past spatial and other development imbalances should be redressed through improved access to and use of land by disadvantaged communities and persons; 10
 - (b) problems relating to persons and areas that were previously excluded from the benefits and amenities of urban development should be addressed with an emphasis on informal settlements and areas characterised by poverty and deprivation; 15
 - (c) specific provisions should be included in land use planning instruments that are flexible and appropriate for the planning and management of disadvantaged areas and informal settlements;
 - (d) provision should be made for access to and facilitation of security of tenure and the incremental upgrading of informal housing areas; and 20
 - (e) the right of owners to develop land in accordance with current use rights should be recognised.
- (2) Land use planning is guided by the following principles of spatial sustainability:
- (a) land development should be spatially compact, resource-frugal and should take place within the fiscal, institutional and administrative means of the relevant competent authority; 25
 - (b) the conversion of unique, prime and high potential agricultural land should be discouraged;
 - (c) the sustained protection of the environment should be ensured, by taking into account— 30
 - (i) natural habitat, ecological corridors and areas with high biodiversity importance;
 - (ii) the cultural heritage and tourism resources of the Province;
 - (iii) areas unsuitable for development, including flood plains, steep slopes, swamps, areas with a high-water table, areas with important cultural and scenic landscapes; and 35
 - (iv) the economic potential of the relevant area or region;
 - (d) climate change mitigation and climate change adaptation strategies should be developed and considered in land use planning; 40
 - (e) the provision, conservation and management of the demand for energy should be considered in land use planning;
 - (f) the basic needs of all citizens should be met in an affordable way;
 - (g) viable communities should be established;
 - (h) the safe utilisation of land should be ensured by taking into consideration factors such as sea level rise, storm surges, flooding and geological formations; 45
 - (i) the effective and equitable functioning of land markets should be ensured;
 - (j) the illegal occupation of land should be discouraged with due recognition of informal land development practices; and 50
 - (k) development should be principle-driven and prioritise long-term social, economic and environmental benefits over short-term ones.
- (3) Land use planning is guided by the following principles of efficiency:
- (a) the use of resources, including infrastructure, agriculture, land, minerals and facilities should be considered in land development and be optimised; 55
 - (b) integrated cities and towns should be developed, whereby—
 - (i) the social, economic, institutional and physical aspects of land development is integrated;
 - (ii) land development in rural and urban areas in support of each other is promoted; 60

- (iii) the availability of residential and employment opportunities in close proximity to or integrated with each other is promoted;
- (iv) a diverse combination of land uses is promoted;
- (v) the phenomenon of urban sprawl in urban areas is discouraged and the development of more compact towns and cities is promoted; 5
- (vi) historically distorted spatial patterns of settlement is corrected; and
- (vii) the quality and functionality of the public spatial environment is promoted; and
- (c) policy, administrative practice and laws should promote speedy land development. 10
- (4) Land use planning is guided by the following principles of good administration:
 - (a) cooperative governance in land use planning should be ensured;
 - (b) laws, procedures and administrative practice relating to land development should—
 - (i) be clear and generally available; 15
 - (ii) provide guidance and information; and
 - (iii) promote predictability, trust and acceptance;
 - (c) decision-making procedures should be designed to minimise negative financial, social, economic or environmental impacts;
 - (d) the rightful and reasonable interests of affected communities should be considered; 20
 - (e) development application procedures should be efficient and streamlined and time-frames should be adhered to by all parties;
 - (f) decision-making in all spheres of government should be guided by and give effect to statutory land use planning systems; and 25
 - (g) a spatial development framework, zoning scheme or policy should be developed in phases and each phase in the development thereof should be consulted with the public and relevant organs of state and should be endorsed by the relevant competent authority.
- (5) Land use planning is guided by the principle of flexibility whereby spatial plans, policies and land use management systems should be allowed to ensure sustainable livelihoods in communities most likely to suffer the impact of economic and environmental shock. 30

Additional land use planning principles and objectives

- 63.** (1) The Minister may prescribe further land use planning principles and objectives. 35
- (2) The Minister must, before prescribing principles under subsection (1)—
 - (a) publish the draft principles in a manner that allows municipalities and other interested persons an opportunity to make representations with regard to the draft principles; and 40
 - (b) consider the representations made in terms of paragraph (a).

CHAPTER VI

APPEALS

Effective date of municipal decisions

- 64.** A decision of a municipal planning tribunal or an official, authorised in terms of section 35(2) of the Spatial Planning and Land Use Management Act, 20.., does not come into effect until— 45
 - (a) the period of 21 days within which an appeal may be lodged, has expired and no appeal has been lodged; or
 - (b) if an appeal has been lodged, the matter has been decided by the appeal authority. 50

Provincial comment on appeals

- 65.** (1) A municipal manager—
 - (a) may request the Minister to comment on an appeal;

- (b) in circumstances prescribed by the Minister, must notify the Minister of an appeal and request the Minister to comment thereon, simultaneously with the submission of an appeal to the appeal authority of the municipality in terms of section 51(2) of the Spatial Planning and Land Use Management Act, 20..
- (2) The Minister must submit his or her comments within 40 days of a request as contemplated in subsection (1) and may in the prescribed circumstances contemplated in subsection (1)(b) comment only on the following matters: 5
- (a) whether the process which culminated in the municipal decision is regular and fair to interested and affected parties, including relevant organs of state;
- (b) whether the municipal decision is rationally related to the information before the municipality and the reasons given for it; or 10
- (c) whether, the decision constitutes a reasonable exercise of the municipality's municipal planning power.
- (3) An appeal authority may not decide on an appeal until—
- (a) it has received and considered the comments of the Minister referred to in subsection (2); or 15
- (b) the period contemplated in subsection (2) has expired.
- (4) A decision of an appeal authority must be accompanied by a report setting out the response of the appeal authority to the comments of the Minister.
- (5) The regulations contemplated in subsection (1)(b) may differentiate between different kinds of— 20
- (a) municipalities, which may be defined in relation to the factors referred to in section 11(2) of the Spatial Planning and Land Use Management Act, 20..; or
- (b) land use applications, which may be defined in relation to the categories of land use applications referred to in this Act. 25

CHAPTER VII

COOPERATIVE GOVERNMENT AND ASSIGNMENT

Exemptions and emergencies

- 66.** (1) The Minister may by notice in the *Provincial Gazette* exempt a municipality from a provision referred to in Chapter II, IV or IX, to reduce the financial or administrative burden of— 30
- (a) integrated application processes as contemplated in section 47;
- (b) the delivery of subsidised housing; or
- (c) incremental upgrading of existing settlements.
- (2) In exceptional situations, where the existence of an emergency so requires, the Minister may, in writing, authorise a municipality to deviate from a provision of this Act. 35
- (3) In an emergency situation contemplated in subsection (2), the principles referred to in Chapter V remain applicable.
- (4) The Minister must—
- (a) notify the Provincial Parliament and cause a notice to be published in the *Provincial Gazette* within 48 hours of the authorisation; and 40
- (b) submit a report to the Provincial Parliament within 14 days of the authorisation.
- (5) The Minister may impose, withdraw or amend conditions to an exemption or authorisation granted under subsection (1) or (2). 45
- (6) An authorisation granted under subsection (2) expires after 40 days of being granted, unless it is not withdrawn before its expiry.

Assignment of provincial planning functions to municipalities

- 67.** (1) The Minister may assign to a municipality, any power, except the power to make regulations, or function that is to be exercised or performed by him or her in terms of this Act. 50
- (2) An assignment referred to in subsection (1) must be done in terms of an agreement between the Minister and the municipality, and must be consistent with this Act, sections 126 and 156(4) of the Constitution, section 10 of the Municipal Systems Act and section 3(2A) of the Financial and Fiscal Commission Act, 1997 (Act 99 of 1997). 55
- (3) The assignment takes effect upon proclamation in the *Provincial Gazette*.

Delegation of powers and assignment of duties

- 68.** (1) The Minister may delegate any of his or her powers, except the power to make regulations, or assign any of his or her duties in terms of this Act to the Head of Department.
- (2) The Head of Department may delegate any of his or her powers or assign any of his or her duties in terms of this Act to—
- (a) an employee in the Department; or
 - (b) the holder of a specific office or position in the Department.
- (3) A delegation or assignment referred to in subsection (1) or (2)—
- (a) must be in writing; 10
 - (b) may be made subject to conditions;
 - (c) may be withdrawn or amended in writing by the Minister or the Head of Department, as the case may be;
 - (d) may permit the further delegation of that power or further assignment of that duty; 15
 - (e) does not prevent the Minister or the Head of Department, as the case may be, from exercising that power or performing the duty; and
 - (f) does not divest the Minister or the Head of Department, as the case may be, of the responsibility concerning the exercise of the delegated power or the performance of the assigned duty. 20
- (4) The Minister or the Head of Department, as the case may be, must publish a notice of a delegation or assignment, or the amendment or revocation of a delegation or assignment in terms of subsection (1) or (2), in the *Provincial Gazette*.

CHAPTER VIII

SPECIAL PROVISIONS 25

Land use sensitive areas

- 69.** (1) The Minister may by notice in the *Provincial Gazette* declare an area in the Province, described in that notice, as a land use sensitive area.
- (2) A land use sensitive area may be declared in exceptional circumstances in order to prevent significant and irreversible damage to— 30
- (a) the heritage value of an area, building or structure; or
 - (b) the ecological value of an area.
- (3) A land use sensitive area may be declared—
- (a) on application by any person or a municipality or on the initiative of the Minister; 35
 - (b) in consultation with the relevant municipality; and
 - (c) after an investigation into the application of the criteria contemplated in subsection (2).

Planning Advisory Committee

- 70.** (1) The Minister may establish a Planning Advisory Committee. 40
- (2) The Committee advises and makes recommendations to the Minister at his or her request, with regard to—
- (a) matters affecting the application of this Act; or
 - (b) regulations that may be necessary in terms of this Act.

Composition of Committee 45

- 71.** (1) The members of the Committee must be appointed by the Minister and consist of—
- (a) an employee of the Department designated by the Head of Department, as an *ex officio* member; and
 - (b) no less than five and no more than 10 members as the Minister may determine. 50
- (2) The members of the Committee must be appointed by the Minister from persons who have knowledge and experience of land use planning and matters connected with the application of this Act and who permanently resides in the Province.

(3) The members of the Committee referred to in subsection (1) may only be appointed after the Minister, by notice in the *Provincial Gazette* and in other media that the Minister may consider appropriate, has invited all interested parties to submit, within the period mentioned in the notice, names of persons who are fit and proper persons to be so appointed. 5

Term of office and conditions of service of members

72. (1) A member is appointed for a term of three years, which is renewable once.

(2) The office of a member becomes vacant if—
 (a) the member is absent from two consecutive meetings of the Committee without the leave of the chairperson of the Committee; 10
 (b) the member tenders his or her resignation in writing to the chairperson of the Committee;
 (c) the member is removed from the Committee under subsection (3); or
 (d) the member dies.

(3) The Minister may remove any member of the Committee if sufficient reasons exist for his or her removal. 15

(4) A vacancy on the Committee arising in terms of subsection (2) must be filled by the Minister in terms of section 71.

(5) A member who is appointed by virtue of subsection (4) holds office for the unexpired portion of the period for which the member who vacated his or her office was appointed. 20

(6) The Minister must designate one of the members of the Committee as chairperson and another member as the vice-chairperson thereof and may designate a member of the Committee as acting chairperson to exercise and perform the powers and duties of the chairperson when the chairperson is unable to do so. 25

(7) The Minister may determine any other conditions of appointment not provided for in this section.

(8) Members of the Committee referred to in section 71(1)(b) may be paid the allowances and be reimbursed for the expenses as determined by the Minister in concurrence with the Minister responsible for finance. 30

Meetings of Committee

73. (1) The Committee may, subject to the approval of the Minister, make rules in relation to decision-making by the Committee and the holding of and the procedure at meetings of the Committee.

(2) Meetings of the Committee must be held at the time and place as may be determined by the chairperson of the Committee in accordance with the rules of the Committee. 35

(3) The Committee may appoint a subcommittee comprising of members of the Committee with the necessary expertise to advise the Minister on a particular matter.

CHAPTER IX 40

GENERAL PROVISIONS

Part 1: Enforcement

Powers to inspect and enforce

74. (1) An employee designated by the Head of Department may, in accordance with the requirements of this section, enter land or a building to— 45

(a) conduct an inspection to determine whether a person is complying with the terms or conditions of approval granted under section 58(1); and
 (b) take any action authorised under this Act to enforce the terms or conditions of an approval granted under section 58(1) or remedy a contravention thereof. 50

(2) When conducting an inspection, the designated employee may—

(a) request anything to assist in the inspection;
 (b) make copies of anything produced under paragraph (a) which is related to the inspection; or

- (c) on providing a receipt, remove a record, document or other item related to the inspection.
- (3) No person may interfere with a designated employee who is conducting an inspection or enforcement action.
- (4) An inspection or enforcement action under subsection (1) must take place at a reasonable time and after reasonable notice has been given to the owner or occupier of the land or building. 5
- (5) The designated employee may enter the land or building in question only with the consent of the occupier or under authority of a warrant issued under section 75.
- (6) The designated employee must, upon request, produce identification showing that he or she is authorised by the Head of Department to conduct the inspection or enforcement action. 10
- (7) In an emergency, or in extraordinary circumstances, the designated employee is not required to give reasonable or any notice to enter land or a building, and may take any inspection or enforcement action without the consent of the owner or occupier of the land or building and without a warrant. 15

Warrant

- 75.** A judge or a magistrate, upon being satisfied by information on oath that—
- (a) a designated employee has been refused entry to land or a building that he or she is entitled to inspect or on which he or she may carry out an enforcement action; or 20
- (b) a designated employee reasonably anticipates that entry to the land or building will be refused,
- may, upon application without notice, issue a warrant authorising the designated employee and any other person named in the warrant to enter the land or building and conduct an inspection or enforcement action. 25

Notice to remedy contravention

- 76.** If the designated employee finds that a person is contravening—
- (a) section 59(5); or
- (b) the terms or conditions of approval granted under section 48, 30
- the designated employee may issue a written notice requiring the person to remedy the contravention.

Content of notice

- 77.** The notice referred to in section 76 may—
- (a) direct the person to stop doing something, or to change the way in which the person is doing it; 35
- (b) direct the person to take any action or measure necessary to remedy the contravention and, if necessary, to prevent a recurrence of the contravention;
- (c) state a time within which the person must comply with the notice; and
- (d) state that if the person does not comply with the notice within the specified time, the Head of Department may take any action required to remedy the contravention, at the expense of the person. 40

Remedying contraventions

- 78.** (1) The Head of Department may take any action or measure that is reasonable to remedy the contravention if—
- (a) the designated employee has given a written notice under section 76; 45
- (b) the notice contains the statements referred to in section 77;
- (c) the person to whom the notice is directed has not complied with the notice within the time period specified in the notice; and
- (d) the deadline for requesting a review under section 79(1) has passed or, if a review of the notice has been requested, the decision of the Minister is that the Head of Department must take the action or measure. 50
- (2) The Head of Department may recover the costs of an action or measure taken under this section from the person who contravened this Act.

Review by Minister

79. (1) A person against whom a notice is issued under section 76 may require the Minister to review it by making a written request to the Minister no later than 14 days after the notice is issued.

(2) After receiving a written request to review the notice, the Minister must review the notice and confirm, vary or rescind the notice within 14 days of receipt of the request. 5

Part 2: Offences and penalties

Offences and penalties

80. (1) It is an offence for— 10

- (a) any person to contravene or fail to comply with section 59(5);
- (b) an applicant to supply particulars, information or answers in an application for approval referred to in section 58(1), knowing it to be false, incorrect or misleading or not believing them to be correct;
- (c) any person to contravene or fail to comply with any condition imposed under section 48 in respect of an approval referred to in section 58(1); or 15
- (d) any person to hinder or obstruct a designated employee who is conducting an inspection or enforcement action under section 74 or the Head of Department who acts under section 78.

(2) A person who is guilty of an offence under subsection (1) is liable upon conviction to a fine or imprisonment not exceeding a period of 20 years or to both a fine and such imprisonment. 20

(3) A person convicted of an offence under this Act who, after conviction, continues with the action in respect of which he or she was so convicted, is guilty of a continuing offence and liable upon conviction to imprisonment for a period not exceeding one month or to an equivalent fine, or to both such fine and such imprisonment, in respect of each day on which he or she so continues or has continued with it. 25

(4) In regard to offences, fines and penalties, a municipality must provide for at least—

- (a) offences, fines and penalties to enforce the provisions of a zoning scheme; 30
- (b) investigations into alleged contraventions of the zoning scheme, including the right of the alleged offender to comment;
- (c) the issuing of directions to cease unlawful development or land use within a reasonable time period, which may include the following:
 - (i) rehabilitating the land in question to its original form; 35
 - (ii) applying for approval of the development from the municipality within a period determined by the municipality; and
 - (iii) payment of a contravention penalty in the event that the approval, referred to in subparagraph (ii) is granted; and
- (d) the right of any party reasonably affected by an alleged offence, to request the municipality to investigate an alleged offence and to take steps as contemplated in paragraph (c). 40

Part 3: Regulations

Regulations 45

81. (1) The Minister, by notice in the *Provincial Gazette*—

- (a) must make regulations regarding matters that must be prescribed; and
- (b) may make regulations not inconsistent with this Act in order to facilitate the implementation of this Act, including—
 - (i) prescribing principles and norms and standards necessary for orderly coordinated land use planning or for the promotion of integrated socio-economic development;
 - (ii) regulating, supporting and monitoring municipalities to ensure the effective performance of their land use planning functions in terms of their constitutional mandate; 55

- (iii) determining minimum standards relating to the environment, including minimum standards for application procedures, that will promote environmentally sustainable development;
 - (iv) determining minimum standards for engineering services, energy use, adaptation to climate change, social facilities, subsidised housing, the extent of land to be made available for amenities and the division of the costs thereof between the relevant municipalities and the owner; 5
 - (v) regulating agreements with relevant authorities that have similar process and information requirements, with the purpose of aligning such related processes and avoiding duplication; 10
 - (vi) the implementation of Chapter IV Part 8;
 - (vii) the imposition of minimum standards for conditions relating to the cession of land or the payment of money contemplated under section 48(1)(b).
- (2) The Minister may make different regulations in respect of different municipalities to achieve the objectives of this Act. 15

Part 4:
Transitional provisions and repeal of laws

Transitional provisions

- 82.** (1) Any action taken in terms of a law repealed by this Act must be considered to have been taken in terms of this Act or a relevant by-law, and remains in force until the action is repealed or withdrawn in terms of this Act or relevant by-law. 20
- (2) Despite the provisions of section 83, any action taken before the commencement of this Act in terms of the provisions of a law repealed by this Act and which has not been finalised at the commencement of this Act, may be finalised in terms of that law or this Act or a relevant by-law, as determined by the Head of Department or the municipal manager, as the case may be. 25
- (3) Until a municipality has regulated how it receives, considers and decides on land use applications, the municipality must do so in terms of regulations prescribed by the Minister. 30
- (4) The Planning Advisory Board established under section 33 of the Ordinance continues in existence and may finalise matters which have not been finalised at the commencement of this Act as determined by the Head of Department under subsection (2).
- (5) The Minister must disestablish the Planning Advisory Board by notice in the *Provincial Gazette* upon completion of the matters referred to in subsection (4). 35
- (6) Despite subsection (1), the Minister may, in order to achieve consistency, prescribe that a particular category of matters must for the purpose of subsection (2), be finalised in terms of this Act or a relevant by-law or a law repealed by this Act.

Repeal of laws 40

- 83.** (1) Laws mentioned in the Schedule are repealed from the date of commencement of this section and to the extent indicated in the third column of the Schedule.
- (2) Any reference in any other law or document to any of the laws listed in the Schedule, with effect from the commencement of this section, is considered to be a reference to this Act. 45

Part 5:
Miscellaneous

Short title and commencement

- 84.** (1) This Act is called the Western Cape Land Use Planning Act, 2013 and comes into operation on a date determined by proclamation in the *Provincial Gazette*. 50
- (2) Different dates may be determined under subsection (1) in respect of different municipal areas of the Province.

SCHEDULE

LAWS REPEALED IN TERMS OF SECTION 83

Number and year	Short title	Extent of repeal
Act 84 of 1967	Removal of Restrictions Act, 1967	The whole, excluding section 5 which has not been assigned to the Province.
Act 8 of 2007	Western Cape Removal of Restrictions Amendment Act, 2007	The whole
Ordinance 15 of 1985	Land Use Planning Ordinance, 1985	The whole
PN 100/1987 of 30 October 1987 (<i>Provincial Gazette</i> 4505)	Amendment proclamation No 100/1987	The whole
PN 6/1992 of 7 February 1992 (<i>Provincial Gazette</i> 4734)	Amendment proclamation No 6/1992	The whole
R168/1994 of 31 October 1994 (<i>Government Gazette</i> 16049)	Amendment proclamation R.168/1994	The whole
Act 5 of 2001	(Western Cape Act on the Amendment of the Land Use Planning Ordinance, 2001)	The whole
Act 7 of 2002	Western Cape Land Use Planning Ordinance, 1985, Amendment Act, 2002	The whole
Act 6 of 2003	Land Use Planning Ordinance, 1985, Amendment Act, 2003	The whole
Act 2 of 2004	Western Cape Land Use Planning Ordinance, 1985, Amendment Act, 2004	The whole
Act 5 of 2005	Land Use Planning Ordinance, 1985, Amendment Act, 2005	The whole
Act 1 of 2009	Western Cape Land Use Planning Ordinance, 1985, Amendment Act, 2009	The whole
Act 2 of 2011	Western Cape Land Use Planning Ordinance Amendment Act, 2011	The whole
Act 3 of 2011	Western Cape Land Use Planning Ordinance Second Amendment Act, 2011	The whole
R1897 of 12 September 1986	Regulations regarding Township Establishment and Land Use in terms of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984)	The whole
Act 9 of 1987	Rural Areas Act (House of Representatives), 1987	Sections 20, 21 to 42, 45, 49, 49A, 50, 52, 53, 54, 55 and 56 in so far as assigned to the Province
PN 733 of 22 September 1989 (<i>Provincial Gazette</i> 4606)	Regulations regarding the Establishment and Amendment of Town Planning Schemes for the Province of the Cape of Good Hope in terms of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984)	The whole
Act 113 of 1991	Less Formal Township Establishment Act, 1991	The whole, excluding sections 3(5), 9(2) and (3), 12(2A) and (3), 19(6A) and (7) and 26(2) and (3) which have not been assigned to the Province
Act 6 of 2007	Western Cape Less Formal Township Establishment Amendment Act, 2007	The whole
Act 7 of 1999	Western Cape Planning and Development Act, 1999	The whole

MEMORANDUM ON THE OBJECTS OF THE DRAFT WESTERN CAPE LAND USE PLANNING BILL, 2013

1. BACKGROUND

- 1.1 The Draft Western Cape Land Use Planning Bill, 2013 ('the Bill'), responds to the need for a modernised and efficient system of land use planning which facilitates sustainable development in the Province. It seeks to establish a planning framework that places emphasis on the effective integration of planning activities across the provincial and municipal governments so as to open up space for appropriate development. The Bill was also necessitated by a rapidly changing legal framework surrounding land use planning. Important in these changes is the national Spatial Planning and Land Use Management Bill, 2012 ('SPLUMB'), which is currently before Parliament.

Changing legal framework

- 1.2 The Constitution of the Republic of South Africa, 1996 ('the Constitution'), distributed planning powers across all three spheres of government. It thereby radically changed the division of powers between levels of government. However, planning legislation has not kept track with those constitutional changes as development management is currently still being conducted in terms of legislation that predates the Constitution. A 2009 Constitutional Court judgment provided greater clarity with regard to the powers of municipalities. Further judgments of the Supreme Court of Appeal and the High Courts are starting to provide further clarity on the role of provincial government. This Bill gives further content to the constitutional division and seeks to settle the uncertainty that is bedeviling this sector.

2. PURPOSE OF BILL

The Bill centres around five objectives. Firstly, it establishes a firm link between forward planning and development management by requiring development management decisions to be aligned with spatial development frameworks. Secondly, it seeks to clarify municipal and provincial roles in land use planning. Thirdly, it puts in place an 'asymmetric' planning system which caters for various levels of planning capability. Fourthly, it seeks to find a way to deal with the impact of land use decisions and land use planning instruments on the provincial interest by providing for compulsory provincial comments. Fifthly, the Bill seeks to rationalise the current fragmented legislative framework and facilitate mechanisms for integrated applications. It consolidates the various land use control instruments (such as rezoning, subdivision, removal of restrictions, etc.) into one provincial menu of instruments that can be addressed in one application to the municipality.

3. CONTENTS OF BILL

CHAPTER 1: INTERPRETATION AND APPLICATION

Chapter 1 contains the definitions and provides for the Bill to apply above the natural or human-made high-water mark in the Province.

CHAPTER II: FUNCTIONS OF MUNICIPALITIES AND PROVINCIAL GOVERNMENT

Chapter II of the Bill sets out a broad division of responsibilities between the provincial government and municipalities in the Province. It provides further content to the powers set out in the Constitution and will ensure stability in the sector.

Municipality

The Bill positions local municipalities as the sphere of government that is responsible for adopting a municipal spatial development framework, approving

by-laws to regulate planning in the municipal areas and deciding on all land use applications in the municipal area.

Provincial government

The provincial government is made responsible for adopting a Provincial Spatial Development Framework and, where applicable, regional spatial development frameworks. Furthermore the provincial government must regulate, support and monitor municipal land use planning activity. The provincial government is responsible for deciding land use applications that have a distinct provincial dimension. Developments of this category will need both municipal and provincial approval.

CHAPTER III: SPATIAL PLANNING

Chapter III regulates the drafting and approval of spatial development frameworks. The process towards and content of these plans are critical as they will contribute to the balancing of economic, social and environmental interests in the future shape of a particular area. The Bill will demand two levels of forward planning. The provincial government will approve a Provincial Spatial Development Framework and the municipality will adopt a municipal spatial development framework (MSDF). In some instances, the provincial government may compile a regional spatial development framework (RSDF).

The Bill provides for the participation of communities, stakeholders and municipalities in the drafting of the PSDF and RSDFs. The drafting and approval of the MSDF is, to a large extent, already regulated by the Local Government: Municipal Systems Act 32 of 2000 ('Municipal Systems Act'), which instructs municipalities to adopt a 'spatial development framework' as part of Integrated Development Plans. The Bill complements the Municipal Systems Act with provisions that deal with collaboration between the provincial government and the municipality in the drafting of the MSDF.

CHAPTER IV: DEVELOPMENT MANAGEMENT

Chapter IV regulates the various instruments for development management. It regulates the manner in which municipalities compile and approve zoning schemes and zoning scheme by-laws. It furthermore provides minimum requirements for the menu of instruments for development management, namely rezoning, departure, consent use, subdivision, consolidation, removal of restrictions and conditions. The competence for the removal of title deed restrictions, currently with the provincial government, will be devolved to municipalities, in line with the Constitution. The Bill provides an overall framework within which municipalities must adopt their own rules on how to use these instruments.

Chapter IV contains a framework for the integration of multiple procedures applicable to a single development. Through creative use of interdepartmental agreements, integrated authorisations, joint advertising, etc. the regulatory burden on development should be decreased. Under certain conditions, the Bill facilitates planning decisions to be taken on the basis of public participation and information gathering conducted in terms of other legislation.

It also defines and regulates the power of the Minister to authorise development that affects the provincial interest. It defines the types of development that require the Minister's approval (in addition to the municipality's approval). The Minister's approval is required when the development is of a scale or has an impact that transcends municipal boundaries. It also applies when the development directly impacts the provincial government's constitutional responsibilities with regard to aspects such as the environment, agriculture, and tourism. However, where sectoral legislation already caters for provincial involvement in development control (such as the National Environmental Management Act 107 of 1998 or the Subdivision of Agricultural Land Act 70 of 1970), this does not find application.

In order to minimise red tape, it establishes a system of integrated decision making. The applicant submits one land use application to the municipality. An early assessment is done as to whether the Minister's involvement is required. Only if that is the case and the municipality approves the application, the application is referred to the Minister, who has to decide within 30 days.

By-laws on development management

The Constitution does not allow the provincial government to regulate the detail of municipal planning. Municipalities are mandated by the Constitution to pass by-laws to regulate how they consider land use applications. This Bill contains minimum standards for development management. These standards deal with issues such as community participation in decision making, consultation with other organs of state, the role of registered planners, maximum decision times, and enforcement of use rights.

CHAPTER V: DEVELOPMENT PRINCIPLES AND OBJECTIVES OF LAND USE PLANNING

Chapter V presents land use principles and objectives that apply province-wide. These principles express the provincial government's concern with regard to issues such as reversing apartheid spatial patterns and maximising economic potential, efficient and responsible development management, responsive governance, protection of agricultural, tourism and heritage resources, transport planning, mitigation to the impact of climate change and the adaptation thereto. These principles must be taken into account by any competent authority when it regulates planning, approving plans or takes land use decisions.

CHAPTER VI: APPEALS

The regulation of appeals as contained in Chapter VI of the Bill is premised on the need to (1) afford unsuccessful applicants and third parties an opportunity to have a municipal decision revisited, (2) ensure efficient decision making and (3) use the courts as a last resort only. It is also premised on the constitution that prohibits the provincial government to act as an appeal body against municipal decisions.

SPLUMB determines that development management decisions in the first instance will be taken by Municipal Planning Tribunals or municipal officials. SPLUMB furthermore determines that the internal appeal mechanism of a municipality is applicable to development management decisions. Against that backdrop, the Bill proposes a provincial role in the appeal procedure in the municipal sphere. The Minister will, in selected cases, comment on appeals before a Municipal Council and thereby support these municipal processes. An appeal suspends the original decision and the municipal council is compelled to consider the Minister's comment.

CHAPTER VII: COOPERATIVE GOVERNMENT AND ASSIGNMENT

In Chapter VII the Bill empowers the Minister to:

- a. delegate authority to officials in the Department;
- b. exempt municipalities from parts of the Act in order to fast-track development; and
- c. deal with emergencies that necessitate deviation from the Act.

CHAPTER VIII: SPECIAL PROVISIONS

In Chapter VIII the Bill empowers the Minister to:

- a. declare land use sensitive areas; and
- b. establish a Planning Advisory Committee to render advice on the implementation of this legislation.

CHAPTER IX: GENERAL PROVISIONS

Chapter IX provides for provincial powers to inspect and enforce development that affects the provincial interest in compliance with the approval of the Minister. The Bill proposes the creation of offences and penalties in this regard.

This Chapter empowers the Minister to make regulations to facilitate the implementation of the Bill once enacted.

This Chapter further provides for:

- a. the repeal of old order planning legislation:
- b. the implementation of transitional measures and regulations until a municipality has adopted municipal planning by-laws to ensure the coordinated implementation of the Bill once it is enacted; and
- c. the commencement date of the Act to differ in various municipal areas.

Transitional regulations

The Bill enables a municipality to conduct development management in terms of transitional regulations until it has approved the relevant by-law. These transitional regulations will be promulgated together with the coming into effect of the Act so as to enable uninterrupted land use planning. Municipalities can avoid the application of these regulations altogether by ensuring that a by-law is in place on the day that the Bill becomes law.

4. FINANCIAL IMPLICATIONS

The provincial land use planning function will be budgeted for in forthcoming financial years.

5. CONSULTATION

The following parties were consulted:

- a. Provincial Departments
- b. Local Government
- c. Organised Local Government
- d. The National Department of Rural Development and Land Reform
- e. Planning Industry role-players

WES-KAAPSE KONSEPWETSONTWERP OP GRONDGEBRUIKBEPLANNING, 2013

Ten einde 'n stelsel in te stel vir provinsiale ruimtelike beplanning en ontwikkelingsbestuur in die Provinsie; om wetgewing in die Provinsie met betrekking tot provinsiale beplanning, streekbeplanning en -ontwikkeling, stedelike en landelike ontwikkeling, en die regulering, ondersteuning en monitering van munisipale beplanning, in een wet te konsolideer; om regsmaatreëls in te stel en af te dwing wat noodsaaklik is om ruimtelike beplanning en ontwikkelingsbestuur ordelik te koördineer en die bevordering van maatreëls vir geïntegreerde maatskaplike en ekonomiese ontwikkeling; om voorsiening te maak vir ruimtelike ontwikkelingsraamwerke in die Provinsie; om voorsiening te maak vir beginsels en parameters vir volhoubare ontwikkeling en die toepassing van provinsiale beleid ten opsigte van die omgewing, behuising, natuurbewaring, toerisme, landbou, vervoer en ekonomiese ontwikkeling.

DAAR WORD BEPAAL deur die Provinsiale Parlement van die Wes-Kaap, soos volg:—

INDELING VAN ARTIKELS EN BYLAE

HOOFSTUK I

UITLEG EN TOEPASSING 5

1. Woordskrywing
2. Toepassing van Wet

HOOFSTUK II

WERKSAAMHEDE VAN MUNISIPALITEITE EN PROVINSIALE REGERING

3. Werkzaamhede van munisipaliteite en provinsiale regering 10

HOOFSTUK III

RUIMTELIKE BEPLANNING

Deel 1

Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

4. Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk 15
5. Inhoud van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk
6. Opstel, goedkeuring, wysiging of hersiening van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk
7. Inisiëring van wysiging van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Deel 2

Streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

8. Streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke 20
9. Opstel, goedkeuring, wysiging of hersiening van streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

10. Inisiëring van wysiging of intrekking van streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

Deel 3

Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

- | | |
|--|----|
| 11. Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | 5 |
| 12. Opstel van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | |
| 13. Interregeringsloodskomitee | |
| 14. Prosedure sonder interregeringsloodskomitee | |
| 15. Voorlegging van afskrifte van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | |
| 16. Hersiening van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | 10 |
| 17. Bestaanbaarheid tussen munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | |

Deel 4

Oorgangs- en algemene reëlings

- | | |
|---|----|
| 18. Struktuurplanne | |
| 19. Voortsetting van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | 15 |
| 20. Uitwerking van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | |
| 21. Publikering van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | |
| 22. Voldoening aan of bestaanbaarheid met, en afwyking van, ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | |
| 23. Wysiging van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | 20 |
| 24. Rekord van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke | |
| 25. Integreering van ander planne | |

HOOFSUK IV

ONTWIKKELINGSBESTUUR

Deel 1

Sonering

25

- | | |
|--|----|
| 26. Soneringskema vir munisipale gebied | |
| 27. Doel van soneringskemas | |
| 28. Inhoud van soneringskemas | |
| 29. Opstel van soneringskemas | 30 |
| 30. Interregeringsloodskomitee | |
| 31. Provinsiale kommentaar op soneringskemas | |
| 32. Inwerkingtreding van soneringskemas | |
| 33. Wysiging van soneringskemas | |
| 34. Status van soneringskemas | 35 |
| 35. Rekord van soneringskemas | |
| 36. Voortsetting van soneringskemas | |
| 37. Verwysing in ander wette | |
| 38. Bestaande dorpsbeplanningskemas, soneringskemas en skemaregulasies | |
| 39. Gebruiksregte | 40 |
| 40. Hersonering, afwyking of vergunningsgebruik | |

Deel 2

Onderverdeling

- | | |
|---|----|
| 41. Onderverdeling van grond | |
| 42. Onderverdelingsgebied | 45 |
| 43. Eiendomsreg op openbare strate of openbare plekke | |

Deel 3

Konsolidasie van grondeenhede

44. Konsolidasie van grondeenhede

Deel 4
Titelbeperkings

45. Opheffing van beperkings, voorwaardes of verpligtinge
46. Endossement deur Landmeter-generaal en Registrateur van Aktes

Deel 5 5
Koördinerings van prosedures en besluitneming

47. Geïntegreerde prosedures en besluite

Deel 6
Voorwaardes

48. Voorwaardes 10
49. Wysiging van voorwaardes

Deel 7
Prosedures en besluitneming

50. Publisering van kennisgewings
51. Betekening van kennisgewings 15
52. Kennisgewing aan Departement
53. Maksimum tyd vir besluitneming
54. Kommentaar deur staatsorgane
55. Aansoekgelde vir grondgebruikaansoeke
56. Evaluering en aanbeveling deur geregistreerde beplanner 20
57. Grondslag van evaluering van grondgebruikaansoeke

Deel 8
Ontwikkeling wat sowel munisipale as provinsiale goedkeuring vereis

58. Bykomende goedkeuring van Minister
59. Verwysing na Minister 25
60. Besluit van Minister

HOOFSTUK V

**ONTWIKKELINGSBEGINSELS EN -DOELWITTE VAN
GRONDGEBRUIKBEPLANNING**

61. Toepassing van grondgebruikbeplanningsbeginsels 30
62. Grondgebruikbeplanningsbeginsels
63. Bykomende grondgebruikbeplanningsbeginsels en -doelwitte

HOOFSTUK VI

APPÈLLE

64. Inwerkingtreddingsdatum van munisipale besluite 35
65. Provinsiale kommentaar op appèlle

HOOFSTUK VII

SAMEWERKENDE REGERING EN OPDRAGING

66. Vrystellings en noodgevalle
67. Opdraging van provinsiale beplanningswerksaamhede aan munisipaliteite 40
68. Delegering van bevoegdhede en opdraging van pligte

HOOFSTUK VIII

SPESIALE BEPALINGS

69.	Grondgebruik-sensitiewe gebiede	
70.	Beplanningsadvieskomitee	
71.	Samestelling van Komitee	5
72.	Ampstermyn en diensvoorwaardes van lede van Komitee	
73.	Vergaderings van Komitee	

HOOFSTUK IX

ALGEMENE BEPALINGS

Deel 1 *Afdwinging* 10

74.	Bevoegdheids om ondersoek uit te voer en af te dwing	
75.	Lasbrief	
76.	Kennisgewing om oortreding reg te stel	
77.	Inhoud van kennisgewing	15
78.	Regstelling van oortredings	
79.	Hersiening deur Minister	

Deel 2 *Misdrywe en strawwe*

80.	Misdrywe en strawwe	20
-----	---------------------	----

Deel 3 *Regulasies*

81.	Regulasies	
-----	------------	--

Deel 4 *Oorgangsbepalings en herroeping van wette* 25

82.	Oorgangsbepalings	
83.	Herroeping van wette	

Deel 5 *Diverse*

84.	Kort titel en inwerkingtreding Bylae: Wette herroep ingevolge artikel 83	30
-----	---	----

HOOFSTUK I

UITLEG EN TOEPASSING

Woordomskrywing

1.	In hierdie Wet, tensy uit die samehang anders blyk, beteken—	35
	“ aansoeker ”, met betrekking tot ’n grondgebruikaansoek, die eienaar van die betrokke grond;	
	“ afwyking ” ’n gewysigde ontwikkelingsparameter op ’n permanente grondslag toegestaan of ’n grondgebruiksreg op ’n tydelike grondslag toegestaan;	
	“ algemene plan ” ’n algemene plan soos omskryf in artikel 1 van die Grondopmetingswet, 1997 (Wet 8 van 1997);	40
	“ benutting ”, met betrekking tot grond, die gebruik van grond vir ’n doel, hetsy wettig al dan nie;	
	“ bestaanbaar ”, met betrekking tot ’n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ’n grondgebruikaansoek, dieselfde as die betekenis in artikel 22(2) beoog;	45

- “**bevestig**”, met betrekking tot ’n onderverdeling of ’n gedeelte daarvan, dieselfde as die betekenis in artikel 41(6) beoog;
- “**bevoegde gesag**” ’n munisipaliteit of die Minister wat gemagtig is om ’n grondgebruiksaansoek te oorweeg of om ’n werksaamheid te verrig, soos beoog in Hoofstuk II; 5
- “**dag**”, in die berekening van ’n tydperk uitgedruk in dae, nie ook ’n Saterdag, Sondag, openbare vakansiedag of enige dag van 16 Desember tot 5 Januarie nie, en die betrokke tydperk moet bereken word deur die eerste dag uit te sluit en die laaste dag in te sluit;
- “**Departement**” die provinsiale departement wat vir grondgebruikbeplanning in die Provinsie verantwoordelik is; 10
- “**Departementshoof**” die hoof van die provinsiale departement wat vir grondgebruikbeplanning in die Provinsie verantwoordelik is;
- “**diagram**” ’n diagram soos omskryf in artikel 1 van die Grondopmetingswet, 1997; 15
- “**eienaar**”, met betrekking tot grond—
- (a) die persoon in wie se naam daardie grond in ’n akteskantoor geregistreer is ingevolge die Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet 47 van 1937), met inbegrip van die houer van ’n geregistreerde serwituutreg of geregistreerde huurkontrak; 20
- (b) enige regsopvolger van die eienaar; en
- (c) iemand wat deur ’n volmag gemagtig word om namens die eienaar op te tree;
- “**gebruiksreg**”, met betrekking tot grond, die reg om daardie grond te benut ooreenkomstig die sonering daarvan, met inbegrip van enige afwyking, vergunningsgebruik of voorwaarde van goedkeuring ten opsigte van die regte om die grond te benut; 25
- “**geregistreerde beplanner**” ’n professionele beplanner wat ingevolge die Wet op die Beplanningsprofessie, 2002 (Wet 36 van 2002), geregistreer is;
- “**gesubsidieerde behuising**” behuising wat met die bystand van ’n staatsubsidie voorsien word; 30
- “**grond**” grond met of sonder verbeteringe;
- “**grondeenheid**” ’n stuk grond wat in ’n akteskantoor geregistreer is of geregistreer kan word en wat ’n serwituutreg of huurkontrak kan insluit;
- “**grondgebruik**” die doel waarvoor grond ingevolge ’n soneringskema ontwikkel of gebruik kan word, en ook enige voorwaardes met betrekking tot die grondgebruik; 35
- “**grondgebruiksaansoek**” ’n aansoek by ’n bevoegde gesag soos beoog in Hoofstuk IV;
- “**grondgebruikbeplanning**” ruimtelike beplanning en ontwikkelingsbestuur;
- “**Grondwet**” die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996; 40
- “**hersonering**” ’n wysiging van ’n soneringskema soos beoog in artikel 40 ten einde ’n verandering van sonering met betrekking tot bepaalde grond teweeg te bring;
- “**hierdie Wet**” ook die regulasies;
- “**ingenieursdienste**” infrastruktuur, geleë binne of buite die grense van ’n gedeelte grond, wat nodig is vir die ontwikkeling en gebruik van grond, met inbegrip van die voorsiening van water, riolering, elektrisiteit, munisipale paaie, stormwaterdreinerings, en gas, en die afhaal en verwydering van vaste afval; 45
- “**kennisgewing beteken**” om ’n kennisgewing te beteken soos beoog in artikel 51;
- “**kennisgewing publiseer**” om ’n kennisgewing te publiseer soos beoog in artikel 50; 50
- “**Komitee**” die Beplanningadvieskomitee wat kragtens artikel 70 ingestel kan word;
- “**Landmeter-generaal**” die Landmeter-generaal van die Kantoor van die Landmeter-generaal van die Provinsie soos beoog in die Grondopmetingswet, 1997; 55
- “**Minister**” die Provinsiale Minister wat vir grondgebruikbeplanning en verwante aangeleenthede verantwoordelik is;
- “**munisipale bestuurder**” ’n munisipale bestuurder soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Munisipale Stelsels; 60
- “**munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk**” ’n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk beoog in artikel 11;

- “**munisipaliteit**” ’n munisipaliteit soos omskryf in artikel 2 van die Wet op Munisipale Stelsels, en, met betrekking tot ’n grondgebruikaansoek, verwys dit na die plaaslike of metropolitaanse munisipaliteit van die munisipale gebied waarin die betrokke grond geleë is;
- “**omgewing**” omgewing soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998); 5
- “**onderverdeling**”, met betrekking tot grond, die verdeling van ’n grondeenheid in meer grondeenhede en ook die fisiese voorbereiding van grond vir onderverdeling, maar nie ook die opstel van ’n onderverdelingsplan nie;
- “**onderverdelingsgebied**” ’n sonering wat die onderverdeling van grond toelaat; 10
- “**onderverdelingsplan**” die plan beoog in artikel 41(3)(b);
- “**ontwikkel**”, met betrekking tot grond, ook enige stappe wat goedkeuring ingevolge hierdie Wet vereis, en die voorbereiding van grond vir daardie stappe;
- “**ontwikkelingsbestuur**” die bestuur van ontwikkeling deur middel van die maatreëls waarvoor in Hoofstuk IV voorsiening gemaak word, en in Hoofstukke V 15 tot IX, vir sover dit op Hoofstuk IV van toepassing is;
- “**ontwikkelingsparameter**” ’n bepaling of beperking wat, ingevolge ’n sonering, die toelaatbare omvang van die grondgebruik uiteensit;
- “**openbare plek**” enige plek ten opsigte waarvan die eiendomsreg ingevolge artikel 43 by ’n munisipaliteit berus; 20
- “**openbare straat**” enige straat ten opsigte waarvan die eiendomsreg ingevolge artikel 43 by ’n munisipaliteit berus;
- “**Ordonnansie**” die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985);
- “**Provinsie**” die Provinsie Wes-Kaap; 25
- “**Provinsiale Regering**” die provinsiale regering van die Provinsie;
- “**provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk**” ’n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk beoog in artikel 4;
- “**Registrateur van Aktes**” die Registrateur van Aktes van die Provinsie soos beoog in die Registrasie van Aktes Wet, 1937; 30
- “**ruimtelike beplanning**” die beplanning vir grondgebruik deur die maatreëls waarvoor in Hoofstuk III, en in Hoofstukke V tot IX, vir sover dit op Hoofstuk III van toepassing is, voorsiening gemaak word;
- “**ruimtelike ontwikkelingsraamwerk**” ’n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, ’n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ’n munisipale 35 ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;
- “**soneer**”, met betrekking tot grond, om die grond aan te wys vir ’n bepaalde sonering;
- “**sonering**” ’n grondgebruikkategorie wat die gebruik en ontwikkeling van grond reguleer en— 40
- (a) die doeleindes waarvoor grond gebruik kan word; en
- (b) die ontwikkelingsparameters wat op daardie grondgebruikkategorie van toepassing is,
- uiteensit, soos bepaal deur die tersaaklike soneringskema;
- “**soneringskema**” die instrument vir die sonering, regulering en beheer van grond 45 bedoel in artikels 26 tot 28 of artikel 38;
- “**soneringskemakaart**” ’n kaart van ’n soneringskema soos bedoel in artikel 28(f) of artikel 38;
- “**soneringskemaregister**” ’n register van ’n soneringskema soos bedoel in artikel 28(g) of artikel 38; 50
- “**staatsorgaan**” ’n staatsorgaan soos omskryf in artikel 239 van die Grondwet;
- “**streek**” ’n geografiese gebied wat bestaan uit die gebiede, of gedeeltes van die gebiede, van—
- (a) meer as een plaaslike munisipaliteit; of
- (b) ’n metropolitaanse munisipaliteit en een of meer aangrensende plaaslike 55 munisipaliteite;
- “**streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk**” ’n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk beoog in artikel 8;
- “**struktuurplan**” ’n struktuurplan bedoel in artikel 18(1) of (2);
- “**vergunningsgebruik**” ’n grondgebruik toegelaat ingevolge ’n bepaalde sonering 60 met die goedkeuring van ’n munisipaliteit;
- “**voldoen**”, met betrekking tot ’n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of ’n grondgebruikaansoek, dieselfde as die betekenis in artikel 22(1) beoog;

“**volhoubaarheid**” dieselfde as die betekenis wat in artikel 1 van die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998, aan die omskrywing van “volhoubare ontwikkeling” geheg word;
 “**voorskryf**” by regulasie voorskryf;
 “**Wet op Munisipale Stelsels**” die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, 2000 (Wet 32 van 2000). 5

Toepassing van Wet

2. Hierdie Wet is van toepassing bó enige natuurlike of mensgemaakte hoogwaterlyn in die Provinsie.

HOOFSTUK II

10

WERKSAAMHEDE VAN MUNISIPALITEITE EN PROVINSIALE REGERING

Werkzaamhede van munisipaliteite en provinsiale regering

3. (1) 'n Munisipaliteit is verantwoordelik vir grondgebruikbeplanning in sy munisipale gebied.
- (2) 'n Munisipaliteit verrig die werkzaamheid bedoel in subartikel (1), bestaanbaar met hierdie Wet en ander toepaslike wetgewing en—
- (a) kan—
- (i) die ontwikkeling, goedkeuring, wysiging en hersiening van 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk reguleer;
 - (ii) waar toepaslik, die ontwikkeling, goedkeuring, wysiging en hersiening reguleer van—
 - (aa) plaaslike ruimtelike ontwikkelingsraamwerke vir spesifieke gedeeltes van die munisipale gebied; en
 - (bb) ander beleidsbepalings om grondgebruikbeplanning in die munisipale gebied te rig; en
- (b) moet die volgende reguleer—
- (i) die ontwikkeling, aanneming, wysiging en hersiening van 'n soneringskema vir die gebied van die munisipaliteit;
 - (ii) die prosedures ingevolge waarvan die munisipaliteit grondgebruik-aansoeke ontvang en oorweeg en daaroor besluit;
 - (iii) die prosedures ingevolge waarvan die munisipaliteit openbare deelname in sy oorweging van grondgebruik-aansoeke fasiliteer;
 - (iv) die maatstawwe om oor grondgebruik-aansoeke te besluit;
 - (v) die oplê van voorwaardes vir die goedkeuring van grondgebruik-aansoeke;
 - (vi) die prosedures van toepassing ná 'n grondgebruik-aansoek goedgekeur is; en
 - (vii) die afdwinging deur die munisipaliteit van sy verordeninge en besluite met betrekking tot grondgebruikbeplanning.
- (3) Die Provinsiale Kabinet moet 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk ooreenkomstig artikels 4 tot 7 goedkeur en hersien.
- (4) Die Minister kan—
- (a) 'n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in die omstandighede beoog in artikel 8 goedkeur of hersien;
- (b) die volgende moniteer:
- (i) die finansiële- en mensehulpbronvermoë van munisipaliteite om hul werkzaamhede met betrekking tot grondgebruikbeplanning te verrig;
 - (ii) die impak van munisipale grondgebruikbeplanning op—
 - (aa) die implementering van provinsiale planne en strategieë;
 - (bb) die omgewing; en
 - (cc) bestaande munisipale infrastruktuur en munisipale padnetwerke; en
 - (iii) die bestaande en toekomstige beskikbaarheid van—
 - (aa) ingenieursdienste om munisipale grondgebruikbeplanning te implementeer; en
 - (bb) gesondheids- en opvoedingsfasiliteite om munisipale grondgebruikbeplanning te ondersteun;

- (c) munisipaliteite ondersteun om hulle werksaamhede met betrekking tot grondgebruikbeplanning te verrig deur—
 - (i) tegniese bystand en opleiding te verskaf;
 - (ii) riglyne oor die toepassing van hierdie Wet en ander tersaaklike wetgewing te publiseer; 5
 - (iii) gestandaardiseerde modelle en konsepte van munisipale beleidsbepalings, verordeninge, besluite en vorms op te stel;
 - (iv) inligting en leiding aan munisipaliteite te verskaf met betrekking tot hulle besluitneming oor grondgebruikbeplanning;
 - (v) tegniese bystand en ondersteuning aan munisipale beplannings-tribunale te verskaf; 10
 - (vi) in oorleg met munisipaliteite wat geraak word, provinsiale amptenare af te staan om ingevolge artikel 36 (1)(b) van die “Spatial Planning and Land Use Management Act”, 20.., deur munisipale rade in munisipale beplanningstribunale aangestel te word; en 15
 - (vii) enige ander ondersteuningsmaatreël te voorsien;
 - (d) die ruimtelike dimensie van provinsiale ontwikkelingsdoelstellings en -programme deur ’n provinsiale geïntegreerde ontwikkelingsplan of ander planne of beleidslasgewings wat deur die Premier goedgekeur word, integreer; en 20
 - (e) regulasies uitvaardig en riglyne opstel om die verdeling van werksaamhede tussen die Provinsiale Regering en munisipaliteite te fasiliteer.
- (5) Die Minister moet besluit oor ontwikkelingsbestuursaansoeke soos beoog in artikel 58.

HOOFSTUK III 25

RUIMTELIKE BEPLANNING

Deel 1:

Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

4. (1) Die Premier moet ’n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk binne die voorgeskrewe tydperk ingevolge artikel 6 vir goedkeuring deur die Provinsiale Kabinet ontwikkel. 30
- (2) Die doel van die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk is om—
- (a) voorsiening te maak vir die koördinerende, integrerende en gerigtheid van provinsiale ontwikkelingsbeleidsbepalings ten opsigte van die provinsiale funksionele gebiede wat in Bylaes 4 en 5 by die Grondwet gelys word en van die grondgebruikimplikasies daarvan; 35
 - (b) gewenste grondgebruik aan te dui en voorspelbaarheid in die benutting van grond aan te moedig; en
 - (c) die koördinerende, integrerende en gerigtheid van nasionale, provinsiale en munisipale beleidsbepalings ten opsigte van grondgebruikbeplanning te fasiliteer. 40

Inhoud van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

5. Die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet vir ten minste die volgende voorsiening maak: 45
- (a) ’n ruimtelike visie vir geïntegreerde ontwikkeling van die Provinsie;
 - (b) ’n evaluering van—
 - (i) bestaande vlakke van ontwikkeling in die Provinsie; en
 - (ii) uitdagings wat verband hou met provinsiale grondgebruikbeplanning en ander provinsiale funksionele gebiede wat in Bylaes 4 en 5 by die Grondwet gelys word; 50
 - (c) ’n beskrywing van provinsiale prioriteite, doelwitte, strategieë en beginsels wat met die provinsiale funksionele gebiede verband hou, en wat veral handel met—
 - (i) die verwesenliking van provinsiale ontwikkelingsbeginsels vir grondgebruikbeplanning; 55

- (ii) hulpbronne met betrekking tot biodiversiteit, ekologie, provinsiale toerisme, erfenis en landbou, sosio-ekonomiese ontwikkeling en volhoubaarheid, en die doeltreffendheid van die gebruik van hulpbronne; en
- (iii) aanpassing by klimaatsverandering, die versagting van die invloed van klimaatsverandering, die produksie van hernubare energie en energiebewaring; 5
- (d) 'n beskrywing van enige ander plan kragtens nasionale en provinsiale wetgewing wat provinsiale grondgebruikbeplanning beïnvloed;
- (e) 'n ruimtelike weerspieëling van provinsiale beleidsbepalings vir geïntegreerde ontwikkeling van die Provinsie; en 10
- (f) 'n beskrywing van die proses wat gevolg is in die opstel van die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

Opstel, goedkeuring, wysiging of hersiening van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk 15

6. (1) Die Premier moet 'n *ad hoc*-interregeringsloodskomitee aanstel om 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir goedkeuring deur die Kabinet op te stel of te hersien.
- (2) Die lede van die komitee moet—
- (a) amptenare insluit met kennis van en ondervinding in grondgebruikbeplanning; 20
 - (b) amptenare insluit wat geregistreerde beplanners is; en
 - (c) soos voorgeskryf, verteenwoordigend wees van plaaslike, metropolitaanse en distriksmunisipaliteite, die Provinsiale Regering, tersaaklike staatsorgane en georganiseerde plaaslike regering. 25
- (3) Die Minister moet prosedures voorskryf vir—
- (a) die benoeming, aanstelling en aanstellingstermyne van lede van die komitee, en die funksionering van die komitee;
 - (b) die opstel en goedkeuring van die konsep- provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, en die wysiging en hersiening van 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk; en 30
 - (c) interregerings- en openbare oorlegpleging ten opsigte van die konsep- provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of die wysiging en hersiening van 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.
- (4) Die Minister kan 'n afwyking magtig of 'n vrystelling verleen van die prosedures bedoel in subartikel (3) om 'n konsep- provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk goed te keur wat onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Wet bestaan. 35
- (5) Die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet minstens elke 10 jaar hersien word.

Inisiëring van wysiging van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk 40

7. Die Departementshoof kan, op eie inisiatief of op versoek, die wysiging van die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk inisieer.

Deel 2:

Streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

Streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke 45

8. (1) Die Minister kan 'n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir 'n streek goedkeur.
- (2) Die doel van 'n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk is om, in 'n spesifieke streek—
- (a) voorsiening te maak vir 'n visie ten opsigte van ruimtelike grondgebruik waarin daar 'n ewewig tussen ekonomiese, maatskaplike en omgewings-oorwegings is; 50
 - (b) rasionele en voorspelbare grondgebruikbeplanning te bevorder; en
 - (c) die gerigtheid van provinsiale en munisipale beplanning te fasiliteer.

- (3) 'n Streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet ten minste vir die volgende voorsiening maak:
- (a) 'n ruimtelike visie vir die streek;
 - (b) 'n oorweging van—
 - (i) bestaande vlakke van ontwikkeling in die streek; en 5
 - (ii) uitdagings in grondgebruikbeplanning in die streek;
 - (c) 'n beskrywing van provinsiale prioriteite, doelwitte, strategieë en beginsels vir die streek, en wat veral handel met—
 - (i) die streek se bydrae tot die verwesenliking van provinsiale ontwikkelingsbeginsels vir grondgebruikbeplanning; 10
 - (ii) biodiversiteits- en ekologiese prioriteite vir grondgebruik in die streek en volhoubaarheid en doeltreffendheid van die gebruik van hulpbronne;
 - (iii) die identifisering van spesifieke landbou-, toerisme- en erfenishulpbronne; en 15
 - (iv) ekonomiese ontwikkeling, vervoer en behuising; en
 - (d) 'n beskrywing van die proses wat gevolg is in die opstel van die streek-ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.
- (4) 'n Streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet bestaanbaar wees met die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk. 20
- (5) Die Minister moet riglyne van 'n toepaslike struktuurplan in die formulering van 'n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in ag neem en die riglyne by die formulering insluit.

Opstel, goedkeuring, wysiging of hersiening van streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke 25

9. (1) Artikel 6(1) tot (3), saamgelees met die nodige veranderinge, is van toepassing op die opstel, goedkeuring, wysiging of hersiening van 'n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

(2) By die toepassing van artikel 6(1) tot (3) moet 'n verwysing na die Premier of die Provinsiale Kabinet uitgelê word as 'n verwysing na die Minister. 30

(3) 'n Streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet minstens elke 10 jaar, tesame met die hersiening van die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, ooreenkomstig die voorgeskrewe prosesse hersien word.

Inisiëring van wysiging of intrekking van streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke 35

10. Die Departementshoof kan, op eie inisiatief of op versoek, die wysiging of intrekking van 'n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk inisieer.

Deel 3:

Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke 40

11. (1) 'n Munisipaliteit moet 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk binne die voorgeskrewe tydperk ooreenkomstig artikel 12 goedkeur.

(2) Benewens die vereistes van die Wet op Munisipale Stelsels, moet 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk—

- (a) voldoen aan ander toepaslike nasionale wetgewing; 45
- (b) provinsiale en munisipale grondgebruikbeplanning in lyn bring met mekaar;
- (c) bestaanbaar wees met die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en 'n toepaslike streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;
- (d) voorspelbaarheid in die benutting van grond bevorder;
- (e) werk maak van ontwikkelingsprioriteite, met inbegrip van die herstrukturering van nedersettings, biodiversiteitsbewing en ekologiese prioriteite; 50
- (f) op die hele munisipale gebied van toepassing wees; en
- (g) bestaan uit 'n verslag en kaarte wat die munisipale gebied dek en munisipale beplanning en ten minste die volgende struktureringselemente weergee:
 - (i) vervoerroetes; 55
 - (ii) groen korridors;

- (iii) nodusse van hoër intensiteit; en
 - (iv) die buitenste grense van horisontale uitbreiding of die verdigting van dorpsgebiede.
- (3) 'n Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet in lyn wees met die ontwikkelingsplanne en -strategieë van die Provinsiale Regering en dié planne en strategieë aanvul deur ten minste 'n kaart in te sluit wat die volgende in die munisipale gebied identifiseer:
- (a) die provinsiale pad- en verkeersnetwerk;
 - (b) die provinsiale openbare vervoernetwerk;
 - (c) bestaande en beplande provinsiale gesondheids- en opvoedingsfasiliteite;
 - (d) erfenis-, landbou- en toerismehulpbronne van provinsiale belang;
 - (e) waar toepaslik, gebiede met erkende ekologiese waarde vir die Provinsie, met inbegrip van—
 - (i) natuurbewaringsgebiede;
 - (ii) gebiede van hoë biodiversiteitswaarde;
 - (iii) gebiede wat toegewyde grondbewaring vereis; of
 - (iv) gebiede wat 'n toegewyde en geordende werkwyse met betrekking tot besoedelingsbeheer vereis; en
 - (f) gebiede wat toegewyde strategieë om die invloed van klimaatsverandering te versag en by klimaatsverandering aan te pas, vereis.

Opstel van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

- 12.** Die proses wat kragtens artikel 28 van die Wet op Munisipale Stelsels deur 'n munisipaliteit goedgekeur word, moet die volgende insluit:
- (a) gepaste bepalings om leiding te gee met betrekking tot die beplanning, opstel, aanneming en hersiening van die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk; en
 - (b) enige van die volgende prosedures om sy munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk op te stel:
 - (i) die sameroeping van 'n interregeringsloodskomitee bedoel in artikel 13, om 'n konsep- munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk op te stel; of
 - (ii) 'n prosedure wat voldoen aan artikel 14.

Interregeringsloodskomitee

- 13.** (1) Indien die munisipaliteit verkies om 'n interregeringsloodskomitee bedoel in artikel 12(b)(i) in te stel, moet die munisipale bestuurder 'n komitee byeenroep wat bestaan uit ten minste—
- (a) verteenwoordigers van die Departement, wat deur die Departementshoof benoem is; en
 - (b) verteenwoordigers van ander staatsorgane soos ooreengekom tussen die munisipaliteit en die Departementshoof.
- (2) Die interregeringsloodskomitee—
- (a) se voorsitter is die munisipale bestuurder of 'n munisipale amptenaar wat deur die munisipale bestuurder aangewys is;
 - (b) bepaal sy eie prosedures, wat ten minste vir 'n kworum en vir besluitnemingsprosedures voorsiening moet maak; en
 - (c) kan subkomitees aanstel en take aan sodanige subkomitees opdra.
- (3) Die Departementshoof moet toesien dat die verteenwoordigers van die Departement ten volle aan die interregeringsloodskomitee deelneem.
- (4) Die Minister kan provinsiale kommentaar uitreik oor 'n konsep- munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk gedurende die openbare deelname en oorlegpleging met staatsorgane soos beoog in Hoofstuk 4 van die Wet op Munisipale Stelsels.
- (5) Die munisipaliteit moet die kommentaar oorweeg wat deur die Minister gelewer is, soos beoog in subartikel (4).

Prosedure sonder interregeringsloodskomitee

- 14.** Indien 'n munisipaliteit kies om nie 'n interregeringsloodskomitee beoog in artikel 13 in te stel nie, moet die proses wat kragtens artikel 28 van die Wet op Munisipale Stelsels deur 'n munisipaliteit aangeneem word, 'n tydperk van 40 dae aan

die Minister bied om provinsiale kommentaar oor 'n konsep- munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk uit te reik.

Voorlegging van afskrifte van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

15. (1) 'n Munisipale bestuurder moet 'n afskrif van 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk aan die Minister voorlê binne 10 dae ná die goedkeuring daarvan deur die munisipaliteit. 5

(2) Die afskrif van die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk bedoel in subartikel (1) moet vergesel word van 'n verslag wat die terugvoering uiteensit van die munisipaliteit op die provinsiale kommentaar wat ingevolge artikel 13(4) of 14 uitgereik is. 10

Hersiening van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

16. (1) 'n Munisipaliteit moet sy munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk hersien ooreenkomstig artikels 12 tot 15, saamgelees met die nodige veranderinge.

(2) 'n Munisipaliteit mag nie 'n voorgestelde hersiening van sy munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk goedkeur sonder om 'n geregistreerde beplanner se evaluering van en aanbeveling oor die voorgestelde hersiening te oorweeg nie. 15

Bestaanbaarheid tussen munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

17. (1) Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke van plaaslike en distriksmunisipaliteite moet bestaanbaar wees met mekaar.

(2) Die proses wat ingevolge artikel 28 van die Wet op Munisipale Stelsels deur 'n distriksmunisipaliteit aangeneem is, moet 'n proses insluit vir die beslegting van geskille rakende bestaanbaarheid tussen munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke wat deur die distriks- of plaaslike munisipaliteite aangeneem is. 20

(3) Die proses bedoel in subartikel (2) moet 'n prosedure insluit waarvolgens die Minister van 'n geskil in kennis gestel word. 25

Deel 4:

Oorgangs- en algemene reëlings

Strukturplanne

18. (1) Ondanks die herroeping van die Ordonnansie bly die strukturplan wat ingevolge artikel 4(6) van die Ordonnansie ingevolge Provinsiale Kennisgewing No. 236 in *Provinsiale Koerant* No. 6641 gedateer 10 Julie 2009 gepubliseer is, van krag en word dit beskou as die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk wat kragtens artikel 4(1) goedgekeur is. 30

(2) Behoudens subartikel (1) en ondanks die herroeping van die Ordonnansie bly enige ander strukturplan wat ingevolge artikel 4(6) of 4(10) van die Ordonnansie goedgekeur is, en onmiddellik voor die inwerkingtreëding van hierdie Wet bestaan, van krag. 35

(3) Die owerheid kragtens die Ordonnansie wat 'n strukturplan bedoel in subartikel (2) goedgekeur het, moet—

(a) daardie strukturplan hersien om bestaanbaar te wees met die doel van, in die geval van 'n munisipaliteit, 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, of in die geval van die Minister, 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk; 40

(b) die bepalings van die strukturplan wat bestaanbaar is met daardie doel in 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk insluit, na gelang van die geval; en 45

(c) die strukturplan by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* intrek.

(4) 'n Strukturplan bedoel in subartikel (3) verstryk ná die voorgeskrewe tydperk, indien dit nie kragtens subartikel (3)(c) ingetrek is nie.

Voortsetting van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke 50

19. Indien grond wat geleë is in die gebied van 'n munisipaliteit ingesluit word in die gebied van 'n ander ontvangende munisipaliteit, bly 'n munisipale ruimtelike

ontwikkelingsraamwerk wat op daardie grond van toepassing is, van krag totdat dit ooreenkomstig hierdie hoofstuk deur die ontvangende munisipaliteit gewysig of hersien word.

Uitwerking van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

20. 'n Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk verleen nie of neem nie enige grondgebruikregte weg nie. 5

Publisering van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

21. Die bevoegde gesag moet binne 15 dae ná die goedkeuring, hersiening, wysiging of intrekking van 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, sy besluit in die *Provinsiale Koerant* publiseer. 10

Voldoening aan of bestaanbaarheid met, en afwyking van, ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

22. (1) Indien die tersaaklike aanwysing van 'n voorgestelde grondgebruik in 'n toepaslike ruimtelike ontwikkelingsraamwerk spesifiek voorsiening maak vir die gebruik of ontwikkeling van grond wat in 'n grondgebruikaansoek voorgestel word, voldoen die grondgebruikaansoek aan daardie ruimtelike ontwikkelingsraamwerk. 15

(2) Indien die tersaaklike aanwysing van 'n voorgestelde grondgebruik in 'n toepaslike ruimtelike ontwikkelingsraamwerk nie spesifiek voorsiening maak vir die voorgestelde gebruik of ontwikkeling van grond in 'n grondgebruikaansoek nie, maar die voorgestelde gebruik of ontwikkeling in die grondgebruikaansoek nie in stryd is met die doel van die aanwysing in die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk nie, is die grondgebruikaansoek bestaanbaar met daardie ruimtelike ontwikkelingsraamwerk. 20

(3) Indien die voorgestelde gebruik of ontwikkeling van grond in 'n grondgebruikaansoek nie voldoen aan die tersaaklike aanwysing van 'n voorgestelde grondgebruik in 'n toepaslike ruimtelike ontwikkelingsraamwerk nie, en nie daarmee bestaanbaar is nie, wyk dit af van daardie ruimtelike ontwikkelingsraamwerk. 25

Wysiging van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

23. (1) 'n Bevoegde gesag moet sy ruimtelike ontwikkelingsraamwerk wysig indien die goedkeuring van 'n grondgebruikaansoek wat afwyk van die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, soos beoog in artikel 22(3), 'n permanente verandering van grondgebruik tot gevolg het wat, indien dit nie in die betrokke ontwikkelingsraamwerk weerspieël word nie, die doel daarvan kan ondermyn om riglyne te verskaf vir die toekomstige ruimtelike ontwikkeling van die gebied waarop dit betrekking het. 30

(2) Daar moet ná die goedkeuring van die grondgebruikaansoek so gou moontlik met die wysiging beoog in subartikel (1) begin word. 35

(3) Subartikel (2) is nie van toepassing nie indien die volgende hersiening van die betrokke ruimtelike ontwikkelingsraamwerk afgehandel moet word binne 40 dae nadat die grondgebruikaansoek goedgekeur is.

Rekord van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

24. (1) 'n Bevoegde gesag moet 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk hou, opdateer en dié opgedateerde raamwerk vir die publiek toeganklik maak. 40

(2) Die opgedateerde raamwerk beoog in subartikel (1) moet 'n rekord toon van—

- (a) goedgekeurde grondgebruikaansoeke wat, soos beoog in artikel 22(3), afwyk van die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk; en
- (b) wysigings aan die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk wat kragtens artikel 23 goedgekeur is. 45

Integrering van ander planne

25. Indien daar van die Provinsiale Regering of 'n munisipaliteit vereis word om 'n plan, beleid of 'n raamwerk wat grondgebruikbeplanning beïnvloed ingevolge ander wetgewing goed te keur, kan die Minister of munisipaliteit daardie plan of raamwerk integreer met die tersaaklike ruimtelike ontwikkelingsraamwerk indien— 50

- (a) daar aan al die toepaslike wetgewing voldoen is; en

- (b) die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk die betrokke wetgewing ingevolge waarvan dit goedgekeur is en die betrokke owerhede wat dit goedgekeur het, vermeld.

HOOFSTUK IV

ONTWIKKELINGSBESTUUR

5

Deel 1: Sonerings

Soneringskema vir munisipale gebied

- 26.** (1) Elke plaaslike munisipaliteit en metropolitaanse munisipaliteit moet—
- (a) binne vyf jaar ná die inwerkingtreding van hierdie Wet— 10
- (i) 'n enkele soneringskema, wat ten minste vir die aangeleentehede bedoel in artikel 28 voorsiening maak, vir sy hele gebied goedkeur; en
- (ii) enige soneringskemas bedoel in artikel 38 wat in sy gebied bestaan met die enkele soneringskema bedoel in subparagraaf (i) integreer; of
- (b) indien 'n enkele soneringskema onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Wet bestaan, daardie soneringskema hersien binne drie jaar ná die inwerkingtreding van hierdie Wet, of binne 'n verlengde tydperk wat deur die Minister goedgekeur word. 15
- (2) Wanneer 'n munisipaliteit 'n soneringskema goedkeur, moet hy voldoen aan hierdie Wet en die vereistes vir die opstel en inhoud van 'n soneringskema wat deur die Minister voorgeskryf word. 20
- (3) 'n Munisipaliteit moet 'n soneringskema minstens elke 10 jaar hersien.

Doel van soneringskemas

- 27.** Die doel van 'n soneringskema is om—
- (a) vir die ordelike ontwikkeling en die welsyn van die gemeenskap voorsiening te maak; en 25
- (b) gebruiksregte en ontwikkelingsparameters te bepaal om die wenslike gebruik van grond te bestuur,
- met behoorlike oorweging van die beginsels bedoel in Hoofstuk V en 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk wat op die gebied van die soneringskema van toepassing is. 30

Inhoud van soneringskemas

- 28.** 'n Soneringskema moet ten minste voorsiening maak vir die regulering van—
- (a) sonerings;
- (b) primêre en vergunningsgebruike;
- (c) ontwikkelingsparameters; 35
- (d) afwykende gebruike ten einde voorsiening te maak dat—
- (i) grond wat wettig kragtens 'n bestaande soneringskema gebruik word vir 'n doel wat nie aan 'n voorgestelde soneringskema voldoen nie, steeds vir daardie doel gebruik kan word wanneer die nuwe soneringskema in werking tree; of 40
- (ii) geboue of strukture op grond bedoel in subparagraaf (i) verander of uitgebrei kan word;
- (e) die inwerkingtreding van nuwe sonerings, indien daar vir nuwe sonerings voorsiening gemaak word in die soneringskema;
- (f) die goedkeuring van 'n kaart om die volgende te laat boekstaaf— 45
- (i) sonering van grondeenhede en verwysing na inskrywings in die register bedoel in paragraaf (g); en
- (ii) hersonerings en wysigings aan verwysings na die register bedoel in paragraaf (g), waar 'n grondgebruikbeplanningaansoek goedgekeur word deur die munisipaliteit of waar 'n gebruiksreg verval het; en 50
- (g) die hou van 'n register om 'n afwyking, afwykende gebruik of vergunningsgebruik te laat boekstaaf.

Opstel van soneringskemas

- 29.** 'n Munisipaliteit moet die komponente van sy soneringskema beoog in artikel 28(a) tot (e) of wysigings daaraan opstel deur—
- (a) 'n interregeringsloodskomitee beoog in artikel 30 byeen te roep om sy soneringskema op te stel; of 5
 - (b) die prosedure uiteengesit in artikel 30 te volg.

Interregeringsloodskomitee

- 30.** (1) Indien 'n munisipaliteit 'n interregeringsloodskomitee bedoel in artikel 29(1)(a) instel, moet die munisipale bestuurder 'n komitee byeenroep wat bestaan uit verteenwoordigers van— 10
- (a) die munisipaliteit, benoem deur die munisipale bestuurder;
 - (b) die tersaaklike distriksmunisipaliteit, benoem deur sy munisipale bestuurder;
 - (c) die Departement, benoem deur die Departementshoof; en
 - (d) plaaslike regering, benoem deur die organisasie in die Provinsie wat kragtens die Wet op Georganiseerde Plaaslike Regering, 1997 (Wet 52 van 1997), 15 erken word.
- (2) Die verteenwoordigers in die interregeringsloodskomitee moet persone wees wat aangestel is op grond van hulle kwalifikasies in en kennis en ondervinding van beplanning en ontwikkeling.
- (3) Die interregeringsloodskomitee— 20
- (a) se voorsitter is die munisipale bestuurder of 'n munisipale amptenaar deur die munisipale bestuurder aangewys;
 - (b) bepaal sy eie prosedures; en
 - (c) kan subkomitees aanstel en take aan sodanige subkomitees opdra.
- (4) Die interregeringsloodskomitee moet 'n konsepsoneringskema aan die 25 munisipaliteit voorlê wat vergesel word van 'n verslag wat die reaksie uiteensit van die interregeringsloodskomitee op die kommentaar gelewer deur die verteenwoordiger bedoel in subartikel (1)(c).

Provinsiale kommentaar op soneringskemas

- 31.** (1) Indien 'n munisipaliteit kies om nie 'n interregeringsloodskomitee beoog in 30 artikel 30 in te stel nie—
- (a) moet die munisipaliteit die komponente van sy konsepsoneringskema bedoel in artikel 28(a) tot (e) aan die Minister voorlê vir kommentaar; en
 - (b) mag die munisipaliteit nie sy soneringskema goedkeur nie— 35
 - (i) voordat die Minister die kommentaar bedoel in paragraaf (a) uitgereik het en die munisipaliteit daardie kommentaar oorweeg het; of
 - (ii) voor die einde van die tydperk bedoel in subartikel (2), indien die Minister nie die kommentaar bedoel in paragraaf (a) uitgereik het nie.
- (2) Die Minister moet, binne 60 dae ná die ontvangs van 'n konsepsoneringskema ingevolge subartikel (1)(a), kommentaar daarop uitreik. 40
- (3) Die tydperk bedoel in subartikel (2) kan met die goedkeuring van die munisipaliteit verleng word.
- (4) Die goedkeuring van die soneringskema moet vergesel word van 'n verslag wat die terugvoering van die munisipaliteit uiteensit op die kommentaar wat kragtens subartikel (2) deur die Minister uitgereik is. 45

Inwerkingtreding van soneringskemas

- 32.** (1) 'n Munisipaliteit moet gepaste maatreëls instel ter regulering van—
- (a) die inwerkingtreding van 'n enkele soneringskema kragtens artikel 26 en daaropvolgende hersienings en wysigings daarvan; en
 - (b) behoudens artikel 39 die oorgang van— 50
 - (i) 'n soneringskema wat kragtens artikel 38 van krag is na 'n enkele soneringskema kragtens artikel 26; en
 - (ii) 'n enkele soneringskema kragtens artikel 26 na daaropvolgende hersienings en wysigings daarvan.
- (2) 'n Munisipaliteit moet sy besluit om 'n soneringskemakaart goed te keur in die 55 *Provinsiale Koerant* publiseer.

Wysiging van soneringskemas

33. Indien 'n munisipaliteit die komponente van sy soneringskema bedoel in artikel 28(a) tot (e) wysig, moet die munisipaliteit voldoen aan artikel 30 of 31, saamgelees met die nodige veranderinge.

Status van soneringskemas

5

34. (1) 'n Soneringskema is bindend op alle staatsorgane en ander persone.
(2) Grond mag slegs gebruik word, of die ontwikkeling van grond mag slegs plaasvind, indien daardie ontwikkeling of gebruik ingevolge 'n soneringskema toegelaat word.

Rekord van soneringskemas

10

35. Elke munisipaliteit moet, ten opsigte van grond in sy gebied, die inhoud van sy soneringskema soos beoog in artikel 28 hou, opdateer en toeganklik maak vir die publiek.

Voortsetting van soneringskemas

36. Indien grond wat geleë is in die gebied van een munisipaliteit ingesluit word in die gebied van 'n ander ontvangende munisipaliteit, bly 'n soneringskema wat op daardie grond van toepassing is, van krag totdat dit deur die ontvangende munisipaliteit vervang of gewysig word.

Verwysing in ander wette

37. 'n Verwysing in enige wet na 'n dorpsbeplanningskema of 'n soneringskema, of na enige ander instrument of dokument met 'n soortgelyke doel, wat in die Provinsie van toepassing is, moet beskou word 'n verwysing te wees na 'n soneringskema beoog in hierdie Wet.

Bestaande dorpsbeplanningskemas, soneringskemas en skemaregulasies

38. (1) Ondanks die herroeping van die Ordonnansie ingevolge artikel 83— 25
- (a) bly 'n soneringskema, met inbegrip van 'n skemakaart, 'n skemaregister en skemaregulasies wat onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Wet ingevolge artikel 7, 8, 8A, 9, 10 of 12 van die Ordonnansie bestaan het, van krag en is artikels 1, 7 tot 14, 39 tot 41 en 46 van die Ordonnansie op daardie soneringskema van toepassing, asof dit nie herroep is nie; en 30
- (b) bly 'n wettige sonering wat ingevolge die soneringskemas bedoel in paragraaf (a) van toepassing is, van krag.
- (2) Ondanks die herroeping van Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989 ingevolge artikel 83 van hierdie Wet—
- (a) bly 'n dorpsbeplanningskema wat onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Wet ingevolge daardie kennisgewing bestaan het, van krag en is die tersaaklike bepalinge van Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989 en R1897 van 1986 van toepassing op daardie dorpsbeplanningskema, asof dit nie herroep is nie; en 35
- (b) bly 'n wettige sonering wat ingevolge daardie dorpsbeplanningskema van toepassing is, van krag. 40
- (3) 'n Grondgebruikaansoek wat ná die inwerkingtreding van hierdie Wet ingedien is en wat betrekking het op 'n gebruiksreg wat ingevolge subartikel (1)(b) of (2)(b) van krag bly, moet ingevolge hierdie Wet en 'n toepaslike verordening oorweeg en verwerk word. 45
- (4) By die goedkeuring van 'n enkele soneringskema soos beoog in artikel 26, verval 'n soneringskema of dorpsbeplanningskema bedoel in subartikels (1) en (2).

Gebruiksregte

39. (1) 'n Munisipaliteit moet 'n sonering vir grond bepaal—

- (a) wat, ingevolge 'n soneringskema of dorpsbeplanningskema wat kragtens artikel 38 van krag is, gesoneer word vir—
- (i) staats- of ander owerheidsdoeleindes;
 - (ii) 'n doel of reservering sonder ontwikkelingsparameters; of
 - (iii) 'n doel waarvoor die grond nie benut word nie; en
- (b) bedoel in artikel 8 van die Ordonnansie ten opsigte waarvan geen bepaling van 'n sonering kragtens artikel 14 van die Ordonnansie gedoen is nie. 5
- (2) Indien 'n munisipaliteit 'n sonering kragtens subartikel (1) bepaal—
- (a) moet die sonering bepaal word ooreenkomstig die wettige benutting van die grond op die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet soos bepaal deur die munisipaliteit;
 - (b) moet die mees beperkende sonering goedgekeur word, hetsy tesame met 'n beperkende afwyking of 'n vergunningsgebruik al dan nie, om voorsiening te maak vir die wettige benutting van die grond;
 - (c) moet die sonering bepaal word deur die prosedures van 'n hersonering, indien die wettige sonering van die grond nie deur die munisipaliteit bepaal kan word nie; 15
 - (d) mag 'n grondgebruik waarmee op onwettige wyse begin is, hetsy vóór of ná die inwerkingtreding van hierdie Wet, nie beskou word as die wettige grondgebruik nie; en 20
 - (e) vir onbeboude grond wat 'n transportaktebeperking het wat 'n gebruik op die grond verleen, moet die gebruik bepaal word ooreenkomstig die mees beperkende gebruik waarvoor in die transportakte voorsiening gemaak word.
- (3) 'n Gebruiksreg goedgekeur ingevolge die Ordonnansie en wat onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Wet bestaan, word beskou as 'n gebruiksreg ingevolge hierdie Wet en is geldig vir die tydperk bedoel in artikel 40(3)(a) of (b). 25
- (4) Grond—
- (a) waarop die bepalings van die Wet op die Regsopvolging van die Suid-Afrikaanse Vervoerdienste, 1989 (Wet 9 van 1989), van toepassing is en ten opsigte waarvan geen bepaling van sonering kragtens daardie Wet gedoen is nie behalwe met betrekking tot vervoer en bykomstige doeleindes; of 30
 - (b) wat geleë is bó die natuurlike of mensgemaakte hoogwaterlyn, of die hoogwaterlyn aangewys ingevolge ander wetgewing waarop die bepalings van subartikels (1) en (2) en paragraaf (a) van hierdie subartikel nie van toepassing is nie en ten opsigte waarvan geen bepaling van sonering gedoen is nie, 35
- word geag gesoneer te wees ooreenkomstig die benutting daarvan op die datum van inwerkingtreding van hierdie Wet: Met dien verstande dat die sonering deur die munisipaliteit bepaal moet word, en dat die soneringskema dienooreenkomstig gewysig moet word. 40
- (5) Sonering kan van toepassing gemaak word op 'n grondeenheid of gedeelte daarvan, en sonering hoef nie kadastrale grense te volg nie.
- (6) 'n Argitek of landmeter mag nie kragtens artikel 7(2)(a) van die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet 95 van 1986), sertifiseer dat die voorgestelde verdeling in dele en gemeenskaplike eiendom aan 'n soneringskema voldoen nie, tensy die grond gesoneer is vir 'n gebruik wat die verdeling toelaat. 45
- (7) 'n Gebruiksreg word aan grond toegeken en nie aan 'n persoon nie, tensy die buitengewone omstandighede van 'n bepaalde persoon vereis dat die toekenning van 'n gebruiksreg wat nie vir regsopvolgers bedoel is nie, aan daardie persoon gedoen word ten opsigte van spesifieke grond. 50
- (8) By die bevestiging van 'n onderverdeling of gedeelte daarvan ingevolge artikel 41(6), is die sonerings wat deur die munisipaliteit bepaal is by die goedkeuring van die aansoek om onderverdeling die sonerings wat van toepassing is op die grondeenhede wat uit die onderverdeling spruit, en die soneringskema moet dienooreenkomstig gewysig word. 55

Hersonering, afwyking of vergunningsgebruik

40. (1) 'n Aansoeker wat 'n hersonering, afwyking of vergunningsgebruik ten opsigte van grond benodig, moet by die munisipaliteit aansoek doen.

(2) 'n Munisipaliteit kan, op eie inisiatief en in die belang van die publiek, grond hersoneer waarvan hy nie die eienaar is nie. 60

- (3) 'n Goedkeuring beoog in subartikel (1) of 'n reg toegeken as gevolg van 'n hersonering beoog in subartikel (2), verval—
- (a) in die geval van 'n sonering van 'n onderverdelingsgebied, binne drie jaar ná die datum van goedkeuring van die sonering, indien 'n aansoek om onderverdeling van die grond of onderverdeling van die grond in fases, nie binne daardie tydperk van drie jaar aan die munisipaliteit voorgelê word nie; en 5
- (b) behalwe vir 'n sonering bedoel in paragraaf (a) en tensy 'n munisipaliteit 'n korter tydperk bepaal—
- (i) indien 'n bouplan nie vereis word om die gebruiksreg te benut, wanneer die betrokke grond nie binne 10 jaar ná die datum waarop die aansoek goedgekeur is ingevolge die goedkeuring benut word nie; of 10
- (ii) indien 'n bouplan vereis word om die gebruiksreg te benut, wanneer die eienaar versuim om binne sewe jaar ná die datum waarop die aansoek goedgekeur is met die ontwikkeling te begin. 15
- (4) 'n Munisipaliteit moet skriftelik, en op versoek van enige belanghebbende persoon, die datum bevestig waarop—
- (a) 'n gebruiksreg wat ten opsigte van 'n grondeenheid deur die munisipaliteit goedgekeur is, benut is; of
- (b) met die ontwikkeling ingevolge daardie gebruiksreg begin is. 20
- (5) 'n Munisipaliteit mag nie bevestig dat 'n gebruiksreg benut is soos in subartikel (4)(a) beoog nie, voordat—
- (a) die gebruiksreg soos beskryf in die soneringskema of tersaaklike verordening benut word nie; en
- (b) daar aan al die voorwaardes van die goedkeuring en ander vereistes met betrekking tot die spesifieke gebruiksreg voldoen is. 25
- (6) 'n Munisipaliteit mag nie skriftelik sertifiseer dat daar met 'n ontwikkeling begin is soos beoog in subartikel (4)(b) nie, voordat—
- (a) 'n bouplan beoog vir die benutting van die goedgekeurde gebruiksreg deur die munisipaliteit goedgekeur is; en 30
- (b) daar met die oprigting van die gebou beoog in paragraaf (a) begin is.

Deel 2: Onderverdeling

Onderverdeling van grond

- 41.** (1) 'n Aansoeker wat 'n onderverdeling van grond benodig, moet by die munisipaliteit aansoek doen. 35
- (2) 'n Munisipaliteit moet ten minste die volgende vereis ten opsigte van 'n aansoek vir onderverdeling:
- (a) dat die grond gesoneer moet word soos beoog in artikel 42(1) en (2);
- (b) die indiening van 'n onderverdelingsplan waarop die volgende aangetoon word: 40
- (i) die relatiewe ligging van voorgestelde grondeenhede, openbare plekke en openbare strate op grond bestem vir onderverdeling; en
- (ii) die sonerings waarvoor die grondeenhede bestem is om gebruik te word; 45
- (c) die voorlegging van 'n algemene plan of diagram, soos vereis deur die Landmeter-generaal, ná goedkeuring van die onderverdeling;
- (d) prosedures en maatstawwe vir die wysiging, intrekking of gedeeltelike intrekking van 'n onderverdelingsplan en 'n algemene plan met betrekking tot 'n onderverdeling wat nog nie bevestig is nie; en 50
- (e) die oordrag van eiendomsreg van openbare strate, openbare plekke en grond wat benodig word vir openbare doeleindes voortspruitend uit 'n voorwaarde opgelê ingevolge artikel 48(1)(k).
- (3) 'n Munisipaliteit kan die implementering van 'n onderverdeling in fases oor 'n tydperk van langer as 10 jaar goedkeur, welke fasering ingevolge 'n goedkeuringsvoorwaarde soos beoog in artikel 48(1)(l) goedgekeur moet word. 55
- (4) 'n Goedgekeurde onderverdeling verval of verval gedeeltelik, indien die onderverdeling of 'n gedeelte van die onderverdeling nie bevestig is nie, soos beoog in subartikel (6), binne 10 jaar ná die datum van goedkeuring van die hersonering soos beoog in artikel 42(1). 60

- (5) 'n Munisipaliteit moet gepaste voorwaardes met betrekking tot ingenieursdienste, soos beoog in artikel 48(1)(a), oplê ten opsigte van 'n goedkeuring van 'n onderverdeling.
- (6) 'n Munisipaliteit moet, op versoek van enige belanghebbende persoon, 'n onderverdeling of 'n gedeelte van 'n onderverdeling skriftelik bevestig indien die aansoeker tot bevrediging van die munisipaliteit bewys voorgelê het van voldoening aan die voorwaardes van onderverdeling, met inbegrip van die volgende:
- (a) die registrasie van 'n algemene plan of diagram deur die Landmeter-generaal;
 - (b) die voltooiing van die installering van ingenieursdienste ooreenkomstig die voorwaardes opgelê kragtens artikel 48;
 - (c) bevestiging dat daar aan al die tersaaklike voorwaardes ten opsigte van die goedgekeurde onderverdeling of gedeelte daarvan voldoen is; en
 - (d) die registrasie van ten minste een nuwe grondeenheid ten opsigte van die onderverdeling of gedeelte daarvan deur die Registrateur van Aktes.
- (7) 'n Reg om 'n grondeenheid vir 'n primêre gebruik te benut as deel van 'n bevestigde onderverdeling, verval nie.
- (8) 'n Munisipaliteit mag nie 'n sertifikaat soos beoog in artikel 118 van die Wet op Munisipale Stelsels uitreik nie, tensy daar voldoen is aan die vereistes van subartikel (6)(a), (b) en (c).
- (9) Indien 'n goedkeuring van 'n onderverdeling of gedeelte van 'n onderverdeling kragtens subartikel (4) verval, moet die munisipaliteit die soneringskema en, waar toepaslik, die soneringskema-register dienooreenkomstig wysig en die Landmeter-generaal in kennis stel.
- (10) Behalwe met die goedkeuring van die munisipaliteit mag 'n gebou of struktuur slegs opgerig word op 'n grondeenheid wat deel uitmaak van 'n bevestigde onderverdeling.
- (11) 'n Aansoeker wat, met betrekking tot voorgestelde grondeenhede wat nie op 'n algemene plan van 'n goedgekeurde onderverdeling geregistreer is nie, die wysiging, gedeeltelike intrekking of volledige intrekking benodig van—
- (a) 'n plan van onderverdeling;
 - (b) 'n diagram; of
 - (c) 'n algemene plan,
- moet by die munisipaliteit aansoek doen.
- (12) 'n Openbare straat of openbare plek wat op 'n plan of diagram beoog in subartikel (11)(a) tot (c) aangedui word, moet ingevolge die toepaslike wetgewing gesluit word.

Onderverdelingsgebied

42. (1) 'n Munisipaliteit mag nie 'n aansoek vir onderverdeling oorweeg wat 'n verandering van sonering behels, tensy die betrokke grond as 'n onderverdelingsgebied gesoneer is nie.
- (2) 'n Munisipaliteit moet, indien hy 'n hersonering tot 'n onderverdelingsgebied goedkeur, voorwaardes oplê met betrekking tot die goedkeuring wat vir ten minste die volgende voorsiening maak:
- (a) digtheidsvereistes;
 - (b) hoofgrondgebruike;
 - (c) fasering, indien toepaslik; en
 - (d) die skaal van die ontwikkeling.
- (3) Subartikel (1) verhoed nie 'n munisipaliteit om aansoeke vir hersonering en onderverdeling gelyktydig te oorweeg nie.
- (4) 'n Hersonering tot 'n onderverdelingsgebied verval binne die tydperk bedoel in artikel 40(3)(a).

Eiendomsreg van openbare strate of openbare plekke

43. (1) Die eiendomsreg van grond wat vir 'n openbare straat of 'n openbare plek aangewys is, berus in die munisipaliteit by bevestiging van die onderverdeling of 'n gedeelte daarvan soos beoog in artikel 41(6).
- (2) 'n Munisipaliteit is nie aanspreeklik vir vergoeding vir die grond bedoel in subartikel (1) nie, indien die verskaffing van die openbare straat of openbare plek gebaseer is op die normale behoefte daarvoor wat uit die onderverdeling voortspruit.

(3) Indien 'n onderverdelingsplan, diagram of algemene plan kragtens artikel 41(11) ingetrek word, val die eiendomsreg van 'n openbare straat of 'n openbare plek wat aangetoon word op die gedeelte daarvan wat ingetrek word, terug na die eienaar van die grond.

Deel 3:
Konsolidasie van grondeenhede

5

Konsolidasie van grondeenhede

44. (1) 'n Aansoeker wat die konsolidasie van grondeenhede benodig, moet by die munisipaliteit aansoek doen.

(2) Indien 'n konsolidasie van grondeenhede goedgekeur word maar geen daaruivolgende registrasie deur die Registrateur van Aktes binne drie jaar ná die goedkeuring geskied nie, vervall die konsolidasie en die munisipaliteit moet die Landmeter-generaal dienooreenkomstig in kennis stel.

(3) 'n Gebou of struktuur wat bo-oor 'n erfrens strek, mag slegs opgerig word op 'n grondeenheid wat deel uitmaak van 'n konsolidasie wat deur die Registrateur van Aktes geregistreer is.

Deel 4:
Titelbeperkings

Opheffing van beperkings, voorwaardes of verpligtinge

45. (1) 'n Aansoeker moet by die munisipaliteit aansoek doen indien hy of sy die opheffing, opskorting of wysiging van 'n beperking, voorwaarde of verpligting benodig—

(a) wat verband hou met—

- (i) die onderverdeling van die grond;
- (ii) die doel waarvoor die grond gebruik kan word; of
- (iii) die vereistes waaraan voldoen moet word of wat nagekom moet word in verband met die oprigting van geboue of die gebruik van die grond; en

(b) wat bindend is op die eienaar van die grond uit hoofde van—

- (i) 'n beperkende voorwaarde of serwituut geregistreer teen die transportakte van die grond;
- (ii) 'n bepaling van 'n wet wat met die stigting van dorpsgebiede of met grondgebruikbeplanning verband hou;
- (iii) 'n bepaling van 'n verordening, regulasie of 'n soneringskema;
- (iv) 'n bepaling van 'n soneringskema en 'n beperkende voorwaarde of serwituut geregistreer teen die transportakte van die grond; of
- (v) 'n bepaling van 'n soneringskema en 'n bepaling van 'n wet wat met die stigting van dorpsgebiede of met grondgebruikbeplanning verband hou.

(2) 'n Kennisgewing van die aansoek moet beteken word op enige persoon wie se regte of wettige verwagtinge weselik en nadelig beïnvloed word, met inbegrip van—

(a) enige staatsorgaan en ander eienaars van grond in die dorpsgebied, indien hulle in die transportakte vermeld word; en

(b) enige verbandhouer ten opsigte van grond in die dorpsgebied waarop die beperking, voorwaarde of verpligting van toepassing is of ten opsigte van die aansoeker se grond.

(3) 'n Munisipaliteit kan die inisiatief neem om beperkings, voorwaardes of verpligtinge beoog in subartikel (1) te laat ophef, opskort of wysig.

(4) Enige verwysing na goedkeuring deur die Administrateur of die Dorpekommissie in 'n beperking, voorwaarde of verpligting soos beoog in hierdie artikel word geag 'n verwysing te wees na die tersaaklike munisipaliteit.

(5) Indien 'n beperking, voorwaarde of verpligting beoog in subartikel (1) die verslapping of afstanddoening toelaat van daardie bepaling onder sekere omstandighede en die persoon of liggaam wat in daardie bepaling genoem word, of die regsopvolgers, nie langer bestaan nie, kan die munisipaliteit die verslapping of afstanddoening magtig.

(6) 'n Munisipaliteit moet die Registrateur van Aktes van sy besluit soos beoog in hierdie artikel in kennis stel.

Endossement deur Landmeter-generaal en Registrateur van Aktes

46. Die Registrateur van Aktes moet, by ontvangs van 'n kennisgewing van 'n besluit deur 'n munisipaliteit kragtens artikel 45, die gepaste inskrywing en endossement aanbring wat ingevolge die toepaslike wetgewing vereis word, om die uitwerking van daardie besluit in die tersaaklike register, transportakte, diagram of kaart wat in die kantoor van die Registrateur van Aktes geregistreer is, weer te gee. 5

Deel 5:

Koördinerings van prosedures en besluitneming

Geïntegreerde prosedures en besluite

47. (1) 'n Bevoegde gesag en 'n staatsorgaan wat wetgewing administreer met betrekking tot 'n aktiwiteit wat ook magtiging ooreenkomstig hierdie Wet vereis, moet poog om die prosedures en vereistes vir besluitneming ingevolge hierdie Wet en daardie wetgewing te koördineer, en om duplisering te vermy. 10

(2) 'n Bevoegde gesag kan 'n skriftelike ooreenkoms aangaan met 'n staatsorgaan bedoel in subartikel (1), ten einde duplisering in die indiening van inligting of die uitvoering van 'n proses te vermy. 15

(3) Die ooreenkoms beoog in subartikel (2) kan—

- (a) voorsiening maak vir geïntegreerde magtigings soos beoog in artikel 31 van die “Spatial Planning en Land Use Management Act”, 20..; 20
- (b) die geïntegreerde indiening van, en advertering en oorweging van meervoudige aansoeke deur, die staatsorgane vir 'n spesifieke voorgestelde ontwikkeling of benutting van grond fasiliteer; 25
- (c) die gelyktydige publiserings van die besluite van die staatsorgane met betrekking tot 'n spesifieke voorgestelde ontwikkeling of benutting van grond fasiliteer; of 25
- (d) 'n raamwerk verskaf vir die koördinerings van prosedurele vereistes vir grondgebruikaansoeke opgelê kragtens hierdie Wet of 'n tersaaklike verordening en vereistes deur ander wetgewing opgelê.

(4) 'n Bevoegde gesag kan besluit oor 'n aansoek wat ook magtiging ingevolge ander wetgewing vereis op die grondslag van 'n proses voorgeskryf kragtens daardie wetgewing, indien daardie proses voldoen aan die minimum vereistes van hierdie Wet. 30

(5) 'n Geïntegreerde magtiging beoog in subartikel (3)(a) mag slegs uitgereik word indien—

- (a) 'n skriftelike ooreenkoms aangegaan is tussen die staatsorgane wat die geïntegreerde besluit uitreik; 35
- (b) daar voldoen is aan die tersaaklike bepalings van hierdie Wet en die ander wet;
- (c) die magtiging—
 - (i) die bepalings vermeld ingevolge waarvan dit uitgereik is; en
 - (ii) die staatsorgane vermeld wat dit uitgereik het; en
- (d) die onderskeie besluite van die staatsorgane wat deel uitmaak van die geïntegreerde magtiging, gelyktydig gepubliseer word. 40

Deel 6:

Voorwaardes

Voorwaardes

48. (1) 'n Bevoegde gesag kan 'n grondgebruikaansoek goedkeur, behoudens voorwaardes in die openbare belang met inbegrip van voorwaardes met betrekking tot— 45

- (a) die verskaffing van munisipale ingenieursdienste;
- (b) die oordrag van grond of die betaling van geld, ter vergoeding vir staatsuitgawes ten opsigte van gemeenskapsbehoefte in die verlede, hede en toekoms, met inbegrip van- 50
 - (i) ingenieursdienste;
 - (ii) maatskaplike fasiliteite;
 - (iii) maatskaplike infrastruktuur;
 - (iv) energiebewaring; of
 - (v) klimaatsverandering, wat regstreeks uit die betrokke goedkeuring voortspruit; 55

- (c) die herstrukturering van nedersettings;
 - (d) die bewaring van landbou- en erfenishulpbronne;
 - (e) die bewaring en bestuur van biodiversiteit;
 - (f) 'n vereiste dat ooreenkomste ten opsigte van sekere voorwaardes gesluit word; 5
 - (g) die voorsiening van maatskaplike fasiliteite, maatskaplike infrastruktuur of gesubsidieerde behuising;
 - (h) energiedoeltreffendheid;
 - (i) vereistes wat ten doel het om werk te maak van klimaatsverandering;
 - (j) die stigting van 'n eienaarsvereniging deur die aansoeker; 10
 - (k) die oordrag van eiendomsreg van openbare strate, openbare plekke of grond wat vir openbare doeleindes benodig word; of
 - (l) die implementering van 'n onderverdeling in fases.
- (2) Indien 'n owerheid grond wat die onderwerp van 'n grondgebruikaansoek is, benodig vir die verskaffing van ingenieursdienste, maatskaplike fasiliteite of maatskaplike infrastruktuur, of om werk te maak van vereistes met betrekking tot energieverbruik of klimaatsverandering, en die behoefte aan daardie grond nie regstreeks voortspruit uit die ontwikkeling wat die gevolg is van die grondgebruikaansoek nie, moet daardie grond teen markwaarde verkry word. 15
- (3) Indien 'n bevoegde gesag 'n voorwaarde beoog in subartikel (1)(a) of (b), oplê, moet die voorwaarde ingesluit word in 'n dienste ooreenkoms wat tussen die munisipaliteit en die eienaar gesluit word voor die bouwerk aan die infrastruktuur begin. 20
- (4) 'n Bevoegde gesag kan 'n voorwaarde beoog in subartikel (1) as 'n opskortende voorwaarde oplê.
- (5) Indien 'n opskortende voorwaarde opgelê word, tree die goedgekeurde gebruiksreg slegs in werking sodra aan die opskortende voorwaarde, behoudens subartikel (6), voldoen word, en die tydperk van 10 jaar of drie jaar bedoel in artikel 40(3) begin eers wanneer aan die voorwaarde voldoen is. 25
- (6) 'n Goedgekeurde gebruiksreg tree nie in werking nie, indien daar nie binne die volgende periodes aan 'n opskortende voorwaarde voldoen word nie: 30
- (a) 10 jaar ná die goedkeuring, indien geen tydperk vir die voldoening aan die opskortende voorwaarde in die goedkeuring vermeld word nie; of
 - (b) die tydperk in die goedkeuring vermeld.
- (7) 'n Bevoegde gesag mag nie 'n besluit soos beoog in hierdie Wet neem wat onderworpe is aan 'n goedkeuring wat ingevolge ander wetgewing vereis word nie. 35
- (8) 'n Eienaarsvereniging of huiseienaarsvereniging wat kragtens die Ordonnansie tot stand gekom het en wat onmiddellik voor die inwerkingtreding van hierdie Wet bestaan het, word geag 'n eienaarsvereniging te wees wat uit hoofde van subartikel (1)(j) tot stand gekom het.

Wysiging van voorwaardes 40

49. 'n Bevoegde gesag kan op eie inisiatief of by aansoek 'n voorwaarde opgelê kragtens artikel 48 wysig of daarvan afstand doen.

Deel 7: Prosedures en besluitneming

Publisering van kennisgewings 45

50. (1) 'n Bevoegde gesag moet 'n kennisgewing publiseer van sy voorneme om die volgende te oorweeg:
- (a) 'n grondgebruikaansoek met betrekking tot 'n beperking, voorwaarde of verpligting soos beoog in artikel 45;
 - (b) 'n grondgebruikaansoek vir 'n hersonering beoog in artikel 40; en 50
 - (c) die goedkeuring, wysiging of hersiening van 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk of 'n soneringskema, of die goedkeuring van 'n soneringskema.
- (2) 'n Kennisgewing beoog in subartikel (1) moet—
- (a) in die geval van 'n munisipaliteit, behoudens artikel 21 van die Wet op Munisipale Stelsels gepubliseer word; of 55

- (b) in die geval van die Minister, behoudens die Wes-Kaapse Provinsiale Talewet, 1998 (Wet 13 van 1998), gepubliseer word in koerante wat in die betrokke gebied versprei word.
- (3) Die publiserings van 'n kennisgewing kragtens subartikel (1) of ingevolge die vereistes met betrekking tot grondgebruikbeplanning van 'n munisipaliteit moet verseker dat enige party wat 'n belang het by en geraak word deur die kennisgewing in staat is om die volgende inligting uit die kennisgewing te verkry:
- (a) die doel van die aangeleentheid wat gepubliseer word;
- (b) die grondeenheid of grondeenhede waarop die kennisgewing betrekking het;
- (c) waar en wanneer besonderhede van die aangeleentheid wat gepubliseer word, vir insae beskikbaar is; en
- (d) die prosedure vir partye wat 'n belang het by en geraak word deur die kennisgewing om skriftelike kommentaar te lewer.

Betekening van kennisgewings

51. (1) 'n Bevoegde gesag moet 'n kennisgewing soos beoog in subartikel (2) beteken van sy voorneme om die volgende te oorweeg:
- (a) 'n grondgebruikaansoek vir hersonering soos beoog in artikel 40;
- (b) 'n bepaling van 'n sonering soos beoog in artikel 41(1);
- (c) 'n grondgebruikaansoek vir onderverdeling, indien 'n hersonering vereis word;
- (d) 'n grondgebruikaansoek wat op 'n beperking, voorwaarde of verpligting, soos beoog in artikel 45, betrekking het;
- (e) 'n grondgebruikaansoek beoog in artikel 60(3)(b).
- (f) 'n wysiging van 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk; en
- (g) 'n wysiging van 'n voorwaarde beoog in artikel 49.
- (2) 'n Kennisgewing kragtens subartikel (1) of ingevolge die vereistes van 'n munisipaliteit ten opsigte van grondgebruikbeplanning, moet beteken word—
- (a) op enige persoon wie se regte of wettige verwagtinge wesenlik en nadelig beïnvloed word;
- (b) ooreenkomstig artikel 115 van die Wet op Munisipale Stelsels; en
- (c) in minstens twee tale wat die meeste in die betrokke gebied gepraat word.

Kennisgewing aan Departement

52. 'n Munisipaliteit moet, binne 10 dae ná die dag waarop die inligting beoog in artikel 57(2) ontvang word, die Departement van 'n grondgebruikaansoek in kennis stel, indien die aansoek verband hou met—
- (a) 'n ontwikkeling buite die munisipaliteit se beplande buitenste grens van horisontale dorpsuitbreiding soos weerspieël in sy munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;
- (b) 'n ontwikkeling buite die fisiese rand van bestaande stedelike grondgebruik, met inbegrip van goedkeurings vir die stedelike grondgebruik, indien die munisipaliteit nie 'n goedgekeurde munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk het nie; en
- (c) 'n hersonering van grond wat vir landboudoeleindes gesoneer is.

Maksimum tyd vir besluitneming

53. (1) 'n Munisipaliteit moet oor 'n grondgebruikaansoek besluit binne 'n tydperk van hoogstens 130 dae, bereken vanaf die dag dat die inligting beoog in artikel 57(2) deur die munisipaliteit ontvang word.
- (2) Die tydperk beoog in subartikel (1) sluit verdragings uit wat veroorsaak word deur die versuim van die aansoeker om aan wetlike vereistes te voldoen.
- (3) In buitengewone omstandighede wat verband hou met die aard of ingewikkeldheid van die grondgebruikaansoek, kan 'n munisipaliteit buite die tydperk beoog in subartikel (1) oor die grondgebruikaansoek besluit, op voorwaarde dat die munisipaliteit die Departement daarvan in kennis stel.

Kommentaar deur staatsorgane

- 54.** (1) 'n Staatsorgaan moet kommentaar lewer op 'n grondgebruikaansoek binne 40 dae nadat—
- (a) die staatsorgaan 'n versoek ontvang het vir kommentaar oor 'n grondgebruikaansoek; of 5
 - (b) die staatsorgaan al die inligting ontvang het wat nodig is om kommentaar te lewer, indien die grondgebruikaansoek nie volledig is nie en op voorwaarde dat 'n versoek vir bykomende inligting gerig word binne 10 dae ná ontvangs van die versoek vir kommentaar.
- (2) Indien 'n staatsorgaan versuim om binne die tydperk bedoel in subartikel (1) kommentaar te lewer, kan daar geag word dat hy nie kommentaar het nie. 10

Aansoekgelde vir grondgebruikaansoek

- 55.** 'n Munisipaliteit kan vereis dat aansoekgelde vir 'n grondgebruikaansoek betaal word wat bestaanbaar is met minimum standarde wat deur die Minister voorgeskryf word. 15

Evaluering en aanbeveling deur geregistreerde beplanner

- 56.** (1) 'n Munisipaliteit moet 'n skriftelike evaluering van en aanbeveling deur 'n geregistreerde beplanner oorweeg voordat besluit word oor—
- (a) 'n hersonering;
 - (b) 'n onderverdeling van meer as 20 nuwe kadastrale eenhede; 20
 - (c) 'n wysiging van 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk; of
 - (d) 'n opheffing van beperkings, voorwaardes of verpligtinge soos beoog in artikel 45, indien 'n verandering van grondgebruik betrokke is.
- (2) Die munisipaliteit kan, indien hy nie toegang tot 'n geregistreerde beplanner het nie, die Minister versoek om 'n geregistreerde beplanner aan te stel om die verslag beoog in subartikel (1) te verskaf. 25

Grondslag van evaluering van grondgebruikaansoeke

- 57.** (1) Wanneer die wenslikheid van die benutting van grond, in 'n grondgebruikaansoek beoog, oorweeg word, moet die bevoegde gesag—
- (a) die toepaslike ruimtelike ontwikkelingsraamwerke; en 30
 - (b) die ontwikkelingsbeginsels en -doelwitte bedoel in Hoofstuk V, oorweeg en daardeur gelei word.
- (2) 'n Bevoegde gesag mag nie oor 'n grondgebruikaansoek besluit sonder dat hy oor die inligting beskik wat redelikerwys nodig is om die ontwikkelingsbeginsels en -doelwitte van Hoofstuk V te oorweeg nie. 35

Deel 8:

Ontwikkeling wat sowel munisipale as provinsiale goedkeuring vereis

Bykomende goedkeuring van Minister

- 58.** (1) Behoudens subartikel (2) word ook die Minister se goedkeuring, benewens 'n goedkeuring deur 'n munisipaliteit beoog in artikels 40 tot 42 en 44 tot 45, benodig vir ontwikkeling wat deur 'n munisipaliteit goedgekeur is en wat— 40
- (a) 'n wesenlike uitwerking kan hê op—
 - (i) die orde of gekoördineerde en harmoniese ontwikkeling van 'n streek of die Provinsie; of
 - (ii) die algemene welsyn van die inwoners van 'n streek of die Provinsie, 45 weens—
 - (aa) die aard en skaal van die betrokke grondgebruik; of
 - (bb) die kumulatiewe uitwerking van meervoudige ontwikkelings van 'n soortgelyke aard; of
 - (b) op sy eie, of as gevolg van die kumulatiewe uitwerking van meervoudige 50 ontwikkelings van 'n soortgelyke aard—
 - (i) die omgewingsgehalte van die Provinsie of die betrokke streek;

- (ii) strategieë van oor die hele provinsie heen met betrekking tot die versagting van die invloed van klimaatsverandering en die aanpassing by klimaatsverandering;
 - (iii) die voorsiening van gesondheidsdienste en -fasiliteite op provinsiale skaal; 5
 - (iv) die voorsiening van onderwysdienste en -fasiliteite op provinsiale skaal;
 - (v) die kultuurerfenis van die Provinsie;
 - (vi) toerismehulpbronne van provinsiale belang;
 - (vii) landbouhulpbronne van provinsiale belang; 10
 - (viii) die bestuur van die provinsiale pad- en verkeersnetwerk; of
 - (ix) die bestuur van die provinsiale openbare vervoernetwerk, op 'n streeks- of provinsiale skaal bewysbaar en wesenlik kompromitteer.
- (2) Ondanks subartikel (1) word die Minister se goedkeuring kragtens subartikel (1)(b) nie benodig vir ontwikkeling— 15
- (a) wat voldoen aan 'n toepaslike munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk nie;
 - (b) bedoel in subartikel (1)(b)(i), indien die ontwikkeling omgewingsmagtiging kragtens artikel 24 van die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet 107 van 1998), vereis nie; 20
 - (c) bedoel in subartikel (1)(b)(v), indien die grond wat ontwikkel gaan word, beskerm word deur die Wet op Nasionale Erfenishulpbronne, 1999 (Wet 25 van 1999), nie;
 - (d) bedoel in subartikel (1)(b)(vii), indien die ontwikkeling toestemming ingevolge die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond, 1970 (Wet 70 van 1970), vereis nie; of 25
 - (e) bedoel in subartikel (1)(b)(iii), (iv), (vi), (viii) en (ix), indien die munisipaliteit skriftelike bevestiging van die Provinsiale Minister verantwoordelik vir die betrokke werksaamheid ontvang het, wat aandui dat die Provinsiale Regering geen beswaar teen die ontwikkeling het nie. 30

Verwysing na Minister

- 59.** (1) Wanneer 'n munisipaliteit 'n besluit moet neem oor 'n grondgebruikaansoek, moet die munisipaliteit—
- (a) besluit of artikel 58(1) op die voorgestelde ontwikkeling van toepassing is; en
 - (b) sy besluit kragtens paragraaf (a) insluit as deel van 'n goedkeuring van daardie grondgebruikaansoek. 35
- (2) Indien artikel 58(1), na die mening van 'n munisipale bestuurder, op 'n grondgebruikaansoek van toepassing is, moet die munisipale bestuurder, binne 10 dae ná ontvangs van die inligting beoog in artikel 57(2), die raad en die aansoeker dienoreenkomstig in kennis stel. 40
- (3) Indien 'n munisipaliteit besluit dat artikel 58(1) op die voorgestelde ontwikkeling van toepassing is, moet hy binne 15 dae ná die datum waarop sy besluit om 'n grondgebruikaansoek goed te keur, in werking tree, soos beoog in artikel 64, die aansoeker van sy besluit in kennis stel en die volgende na die Minister verwys:
- (a) die grondgebruikaansoek; 45
 - (b) die kommentaar wat ontvang is oor die grondgebruikaansoek en die terugvoering op daardie kommentaar;
 - (c) die munisipaliteit se besluit, met inbegrip van die redes vir die besluit; en
 - (d) enige ander tersaaklike inligting.
- (4) Indien 'n munisipaliteit besluit dat artikel 58(1) op die voorgestelde ontwikkeling van toepassing is, maar versuim om die inligting na die Minister te verwys, soos beoog in subartikel (3), kan die aansoeker— 50
- (a) die inligting aan die Minister voorlê; en
 - (b) die Minister versoek om die aansoek te oorweeg.
- (5) Niemand mag met ontwikkeling beoog in subartikel (3) begin sonder die goedkeuring van die Minister nie. 55

Besluit van Minister

- 60.** (1) Die Minister moet binne 30 dae ná die ontvangs van 'n grondgebruikaansoek van 'n munisipaliteit of 'n aansoeker, oor dié grondgebruikaansoek besluit.

(2) Wanneer 'n grondgebruiksaanzoek kragtens artikel 58(1) oorweeg word, moet die Minister sover moontlik staatmaak op die inligting wat verkry is, en die openbare deelname wat uitgevoer is, deur die munisipaliteit.

(3) Indien 'n munisipaliteit versuim om openbare deelname uit te voer wat aan die vereistes van hierdie Wet voldoen of om die inligting te verkry wat redelikerwys deur die Minister verlang word om die ontwikkelingsbeginsels en -doelwitte van Hoofstuk V te oorweeg, kan die Minister—

- (a) die munisipaliteit of die aansoeker versoek om bykomende inligting te verskaf; en
- (b) enige party wat 'n belang het by of geraak word deur die grondgebruiksaanzoek uitnooi om vertoë tot die Minister te rig.

(4) Wanneer die wenslikheid van die benutting van grond, in 'n grondgebruiksaanzoek beoog, deur die Minister oorweeg word, mag hy of sy, behoudens artikel 57 slegs aangeleenthede oorweeg wat in artikel 58(1) gelys word.

HOOFSTUK V 15

ONTWIKKELINGSBEGINSELS EN -DOELWITTE VAN GRONDGEBRUIKBEPLANNING

Toepassing of grondgebruikbeplanningsbeginsels

61. Die grondgebruikbeplanningsbeginsels wat in hierdie hoofstuk uiteengesit word, is van toepassing op al die staatsorgane wat verantwoordelik is vir die toepassing van wetgewing wat die gebruik en ontwikkeling van grond reguleer, en dié beginsels rig—

- (a) die opstel, goedkeuring en implementering van 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, soneringskema, beleid of wet rakende grondgebruikbeplanning;
- (b) die volhoubare gebruik en ontwikkeling van grond;
- (c) die oorweging deur 'n bevoegde gesag van 'n aansoek wat 'n uitwerking op die gebruik en ontwikkeling van grond het; en
- (d) die verrigting van 'n werksaamheid ingevolge hierdie Wet of ander wet wat grondgebruikbeplanning reguleer.

Grondgebruikbeplanningsbeginsels

62. (1) Grondgebruikbeplanning word gerig deur die volgende beginsels van ruimtelike geregtigheid:

- (a) ruimtelike- en ander ontwikkelingswanbalanse van die verlede behoort reggestel te word deur middel van beter toegang tot en gebruik van grond deur benadeelde gemeenskappe en persone;
- (b) daar behoort werk gemaak te word van die probleem van persone en gebiede wat voorheen uitgesluit is van die voordele en geriewe van dorpsontwikkeling deur klem te laat val op informele nedersettings en gebiede wat deur armoede en verwaarlosing gekenmerk word;
- (c) spesifieke bepalings wat buigsaam en geskik is vir die beplanning en bestuur van benadeelde gebiede en informele nedersettings behoort in grondgebruikbeplanninginstrumente ingesluit te word;
- (d) voorsiening behoort gemaak te word vir toegang tot en die fasilitering van verblyfsekerheid en die sistematiese opgradering van informele nedersettings; en
- (e) die reg van eienaars om grond te ontwikkel ooreenkomstig huidige gebruiksregte behoort erken te word.

(2) Grondgebruikbeplanning word gerig deur die volgende beginsels met betrekking tot ruimtelike volhoubaarheid:

- (a) grondontwikkeling behoort ruimtelik kompak te wees en spaarsamig werk met hulpbronne, en behoort binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoë van die tersaaklike bevoegde gesag plaas te vind;
- (b) die omskakeling van landbougrond van unieke en hoogstaande gehalte en met 'n hoë landboupotensiaal behoort ontmoedig te word;
- (c) die voortgesette beskerming van die omgewing behoort verseker te word, deur die volgende in ag te neem:

- (i) natuurlike habitat, ekologiese korridors en gebiede van groot belang vir biodiversiteit;
 - (ii) die kultuurerfenis en toerismehulpbronne van die Provinsie;
 - (iii) gebiede wat ongeskik is vir ontwikkeling, met inbegrip van vloedvlaktes, steil hellings, moerasse, gebiede met 'n hoë watertafel, belangrike kulturele- en natuurskoonlandskappe; en 5
 - (iv) die ekonomiese potensiaal van die betrokke gebied of streek;
 - (d) strategieë met betrekking tot die versagting van die invloed van klimaatsverandering en die aanpassing by klimaatsverandering behoort ontwikkel en oorweeg te word; 10
 - (e) die voorsiening, en bewaring van energie, en die bestuur van die aanvraag daarvoor, behoort oorweeg te word;
 - (f) daar behoort in die basiese behoeftes van alle burgers op 'n bekostigbare wyse voorsien te word;
 - (g) lewensvatbare gemeenskappe behoort gevestig te word; 15
 - (h) die veilige benutting van grond behoort verseker te word deur faktore in ag te neem soos die styging in die seevlak, die stormdeinings, oorstromings en geologiese formasies;
 - (i) die effektiewe en billike funksionering van die mark vir grond behoort verseker te word; 20
 - (j) die onwettige besetting van grond behoort ontmoedig te word met behoorlike erkenning van praktyke met betrekking tot informele grondontwikkeling; en
 - (k) ontwikkeling behoort beginselgedrewe te wees en aan langtermynmaatskaplike, ekonomiese en omgewingsvoordele voorrang te verleen eerder as aan korttermynvoordele. 25
- (3) Grondgebruikbeplanning word gerig deur die volgende beginsels met betrekking tot doeltreffendheid:
- (a) die gebruik van hulpbronne, met inbegrip van infrastruktuur, landbou, grond, minerale en fasiliteite, behoort in grondontwikkeling oorweeg te word en behoort geoptimaliseer te word; 30
 - (b) geïntegreerde stede en dorpe behoort ontwikkel te word, waardeur—
 - (i) die maatskaplike, ekonomiese, institusionele en fisiese aspekte van grondontwikkeling geïntegreer word;
 - (ii) grondontwikkeling in landelike en stedelike gebiede ter ondersteuning van mekaar bevorder word; 35
 - (iii) die beskikbaarheid van woon- en werkgeleenthede wat naby mekaar geleë is of met mekaar geïntegreer is, aangemoedig word;
 - (iv) 'n uiteenlopende kombinasie ten opsigte van grondgebruik aangemoedig word;
 - (v) die verskynsel van stedelike kruip in stedelike gebiede ontmoedig word en die ontwikkeling van dorpe en stede wat meer kompak is met digter bewoning bevorder word; 40
 - (vi) historiese verwronge ruimtelike nedersettingspatrone reggestel word; en
 - (vii) die gehalte en funksionaliteit van die openbare ruimtelike omgewing bevorder word; en 45
 - (c) beleid, administratiewe praktyk en wette behoort spoedige grondontwikkeling te bevorder.
- (4) Grondgebruikbeplanning word gerig deur die volgende beginsels van goeie administrasie: 50
- (a) samewerkende regering in grondgebruikbeplanning behoort verseker te word;
 - (b) wette, prosedures en administratiewe praktyk met betrekking tot grondontwikkeling behoort—
 - (i) duidelik en algemeen beskikbaar te wees;
 - (ii) leiding en inligting te verskaf; en 55
 - (iii) voorspelbaarheid, vertroue en aanvaarding te bevorder;
 - (c) besluitnemingsprosedures behoort ontwerp te word om negatiewe finansiële, maatskaplike, ekonomiese of omgewingsimpakte tot die minimum te beperk;
 - (d) die regmatige en redelike belange van gemeenskappe wat geraak word, behoort oorweeg te word; 60
 - (e) ontwikkelingsaansoekprosedures behoort doeltreffend en stroombelyn te wees en al die partye behoort by tydraamwerke te hou;

- (f) besluitneming in alle regeringsfere behoort gerig te word deur en uitvoering te gee aan statutêre grondgebruikbeplanningstelsels; en
- (g) 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, soneringskema of beleid behoort in fases ontwikkel te word en oorlegpleging behoort met die publiek en tersaaklike staatsorgane te geskied tydens elke fase in die ontwikkeling daarvan en dit behoort deur die tersaaklike bevoegde gesag onderskryf te word. 5

(5) Grondgebruikbeplanning word gerig deur die beginsel van buigsaamheid waardeur ruimte geskep behoort te word in ruimtelike planne, beleidsbepalings en grondgebruikbestuurstelsels wat volhoubare lewensonderhoud sal verseker in gemeenskappe op wie die uitwerking van die ekonomiese en omgewingskok waarskynlik die ergste sal wees. 10

Bykomende grondgebruikbeplanningsbeginsels en -doelwitte

63. (1) Die Minister kan verdere grondgebruikbeplanningsbeginsels en -doelwitte voorskryf. 15

(2) Die Minister moet, voordat beginsels kragtens subartikel (1) voorgeskryf word—

- (a) die konsepbeginsels publiseer op 'n wyse wat munisipaliteite en ander belanghebbende persone 'n geleentheid bied om verhoër met betrekking tot die konsepbeginsels te rig; en
- (b) die verhoër oorweeg wat ingevolge paragraaf (a) gerig is. 20

HOOFSTUK VI

APPÈLLE

Inwerkingtreddingsdatum van munisipale besluite

64. 'n Besluit van 'n munisipale beplanningstribunaal of 'n amptenaar, wat ingevolge artikel 35(2) van die "Spatial Planning en Land Use Management Act", 20..., gemagtig is, tree nie in werking nie totdat— 25

- (a) die tydperk van 21 dae waarin 'n appèl aangeteken kan word, verstryk het en geen appèl aangeteken is nie; of
- (b) daar, indien 'n appèl aangeteken is, deur die appèlgesag oor die aangeleentheid besluit is. 30

Provinsiale kommentaar op appèlle

65. (1) 'n Munisipale bestuurder—

- (a) kan die Minister versoek om kommentaar te lewer op 'n appèl;
- (b) moet, in die omstandighede deur die Minister voorgeskryf, die Minister in kennis stel van 'n appèl en die Minister versoek om kommentaar te lewer daarop, 35

gelyktydig met die indiening van 'n appèl na die appèlgesag van die munisipaliteit ingevolge artikel 51(2) van die "Spatial Planning en Land Use Management Act", 20...

(2) Die Minister moet sy of haar kommentaar binne 40 dae ná 'n versoek soos beoog in subartikel (1) voorlê en mag in die voorgeskrewe omstandighede beoog in subartikel (1)(b) slegs oor die volgende aangeleenthede kommentaar lewer: 40

- (a) die vraag of die proses wat op die munisipale besluit uitgeloop het, reëlmatig en billik is teenoor partye wat 'n belang daarin het of daardeur geraak word, met inbegrip van tersaaklike staatsorgane;
- (b) die vraag of die munisipale besluit rasioneel verband hou met die inligting voor die munisipaliteit en die redes wat daarvoor gegee word; of
- (c) die vraag of die besluit 'n redelike uitoefening van die munisipaliteit se beplanningsbevoegdheid uitmaak. 45

(3) 'n Appèlgesag mag nie oor 'n appèl besluit nie totdat—

- (a) dit die kommentaar van die Minister bedoel in subartikel (2) ontvang en oorweeg het; of
- (b) die tydperk beoog in subartikel (2) verstryk het. 50

(4) 'n Besluit van 'n appèlgesag moet vergesel word van 'n verslag wat die terugvoering van die appèlgesag op die Minister se kommentaar uiteensit.

- (5) Die regulasies beoog in subartikel (1)(b) kan onderskei tussen verskillende soorte—
- (a) munisipaliteite, wat omskryf kan word met betrekking tot die faktore bedoel in artikel 11(2) van die “Spatial Planning en Land Use Management Act”, 20..; of 5
 - (b) grondgebruikaansoeke, wat omskryf kan word met betrekking tot die kategorieë grondgebruikaansoeke bedoel in hierdie Wet.

HOOFSTUK VII

SAMEWERKENDE REGERING EN OPDRAGING

Vrystellings en noodgevallen 10

- 66.** (1) Die Minister kan by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* ’n munisipaliteit vrystel van ’n bepaling bedoel in Hoofstuk II, IV of IX, om die finansiële of administratiewe las te verminder van—
- (a) geïntegreerde aansoekprosesse soos beoog in artikel 47;
 - (b) die lewering van gesubsidieerde behuising; of 15
 - (c) die stelselmatige opgradering van bestaande nedersettings.
- (2) In buitengewone omstandighede, waar die bestaan van ’n noodgeval dit vereis, kan die Minister ’n munisipaliteit skriftelik magtig om van ’n bepaling van hierdie Wet af te wyk.
- (3) In ’n noodsituasie beoog in subartikel (2) bly die beginsels bedoel in Hoofstuk V 20 van toepassing.
- (4) Die Minister moet—
- (a) die Provinsiale Parlement binne 48 uur ná die magtiging in kennis stel en ’n kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* laat publiseer; en
 - (b) binne 14 dae ná die magtiging ’n verslag aan die Provinsiale Parlement voorlê. 25
- (5) Die Minister kan voorwaardes vir ’n vrystelling of magtiging wat kragtens subartikel (1) of (2) verleen is, oplê, intrek of wysig.
- (6) ’n Magtiging wat kragtens subartikel (2) verleen is, verstryk na 40 dae nadat dit verleen is, tensy dit ingetrek word voor die verstrykingsdatum.

Opdraging van provinsiale beplanningswerkzaamhede aan munisipaliteite 30

- 67.** (1) Die Minister kan enige bevoegdheid, behalwe die bevoegdheid om regulasies uit te vaardig, of werkzaamheid wat ingevolge hierdie Wet deur hom of haar uitgeoefen of verrig moet word, aan ’n munisipaliteit opdra.
- (2) ’n Opdraging bedoel in subartikel (1) moet ingevolge ’n ooreenkoms tussen die Minister en die munisipaliteit uitgevoer word, en moet bestaanbaar wees met hierdie 35 Wet, artikels 126 en 156(4) van die Grondwet, artikel 10 van die Wet op Munisipale Stelsels en artikel 3(2A) van die Wet op die Finansiële en Fiskale Kommissie, 1997 (Wet 99 van 1997).
- (3) Die opdraging tree by proklamasie in die *Provinsiale Koerant* in werking.

Delegering van bevoegdhede en opdraging van pligte 40

- 68.** (1) Die Minister kan enige van sy of haar bevoegdhede, behalwe die bevoegdheid om regulasies uit te vaardig, of enige van sy of haar pligte ingevolge hierdie Wet aan die Departementshoof deleger of opdra.
- (2) Die Departementshoof kan enige van sy of haar bevoegdhede of pligte ingevolge hierdie Wet deleger of opdra aan— 45
- (a) ’n werknemer in die Departement; of
 - (b) die bekleër van ’n spesifieke amp of posisie in die Departement.
- (3) ’n Delegasie of opdraging bedoel in subartikel (1) of (2)—
- (a) moet skriftelik wees;
 - (b) kan onderworpe aan voorwaardes gemaak word; 50
 - (c) kan skriftelik ingetrek of gewysig word deur die Minister of die Departementshoof, na gelang van die geval;
 - (d) kan toelaat dat daardie bevoegdheid verder gedeleger of daardie plig verder opgedra word;
 - (e) belet nie die Minister of die Departementshoof, na gelang van die geval, om 55 daardie bevoegdheid uit te oefen of daardie plig uit te voer nie; en

(f) stel nie die Minister of die Departementshoof, na gelang van die geval, vry van die verantwoordelikheid rakende die uitvoering van die gedelegeerde bevoegdheid of die uitvoering van die opgedraagde plig nie.

(4) Die Minister of die Departementshoof, na gelang van die geval, moet 'n kennisgewing van 'n delegasie of opdraging, of die wysiging of intrekking van 'n delegasie of opdraging ingevolge subartikel (1) of (2), in die *Provinsiale Koerant* publiseer. 5

HOOFSTUK VIII

SPESIALE BEPALINGS

Grondgebruik-sensitiewe gebiede 10

69. (1) Die Minister kan by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* 'n gebied in die Provinsie, wat in daardie kennisgewing beskryf word, tot 'n grondgebruik-sensitiewe gebied verklaar.

(2) 'n Grondgebruik-sensitiewe gebied kan in buitengewone omstandighede verklaar word ten einde betekenisvolle en onomkeerbare skade te voorkom aan— 15

(a) die erfeniswaarde van 'n gebied, gebou of struktuur; of

(b) die ekologiese waarde van 'n gebied.

(3) 'n Grondgebruik-sensitiewe gebied kan verklaar word—

(a) by aansoek deur enige persoon of 'n munisipaliteit of op die inisiatief van die Minister; 20

(b) in oorleg met die betrokke munisipaliteit; en

(c) ná 'n ondersoek na die toepassing van die maatstawwe beoog in subartikel (2).

Beplanningsadvieskomitee

70. (1) Die Minister kan 'n Beplanningsadvieskomitee instel.

(2) Die Komitee, op versoek van die Minister, gee advies en doen aanbevelings aan die Minister, met betrekking tot— 25

(a) aangeleenthede wat die toepassing van hierdie Wet raak; of

(b) regulasies wat ingevolge hierdie Wet nodig mag wees.

Samestelling van Komitee

71. (1) Die lede van die Komitee moet deur die Minister aangestel word en bestaan uit— 30

(a) 'n werknemer van die Departement wat deur die Departementshoof aangewys word, as 'n *ex officio*-lid; en

(b) minstens vyf en hoogstens 10 lede soos deur die Minister bepaal.

(2) Die lede van die Komitee moet deur die Minister aangestel word uit persone wat kennis en ondervinding het van grondgebruikbeplanning en aangeleenthede wat verband hou met die toepassing van hierdie Wet en wat permanent in die Provinsie woonagtig is. 35

(3) Die lede van die Komitee bedoel in subartikel (1) mag slegs aangestel word na die Minister, by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* en in ander media wat die Minister gepas beskou, alle belanghebbende partye uitgenooi het om, binne die tydperk in die kennisgewing vermeld, die name voor te lê van persone wat geskik en gepas is om aldus aangestel te word. 40

Ampstermyn en diensvoorwaardes van lede

72. (1) 'n Lid word vir 'n termyn van drie jaar aangestel, wat eenmalig hernubaar is. 45

(2) Die pos van 'n lid raak vakant indien—

(a) die lid afwesig is van twee opeenvolgende vergaderings van die Komitee sonder verlof van die voorsitter van die Komitee;

(b) die lid sy of haar bedanking skriftelik by die voorsitter van die Komitee indien; 50

(c) die lid kragtens subartikel (3) uit die Komitee verwyder word; of

(d) die lid te sterwe kom.

- (3) Die Minister kan enige lid uit die Komitee verwyder indien genoegsame redes vir sy of haar verwydering bestaan.
- (4) 'n Vakature in die Komitee wat ingevolge subartikel (2) ontstaan moet ingevolge artikel 71 deur die Minister gevul word.
- (5) 'n Lid wat uit hoofde van subartikel (4) aangestel word, beklee die amp vir die onverstreke gedeelte van die tydperk waarvoor die lid wat sy of haar pos ontruim het, aangestel is. 5
- (6) Die Minister moet een van die lede van die Komitee as voorsitter en 'n ander lid as die ondervoorsitter daarvan aanwys en kan 'n lid van die Komitee aanwys as waarnemende voorsitter om die bevoegdhede en pligte van die voorsitter uit te oefen en uit te voer wanneer die voorsitter nie in staat is om dit te doen nie. 10
- (7) Die Minister kan enige ander aanstellingsvoorwaardes bepaal waarvoor nie in hierdie artikel voorsiening gemaak word nie.
- (8) Lede van die Komitee bedoel in artikel 71(1)(b) kan die toelaes betaal word en vergoed word vir die uitgawes soos deur die Minister, in medewerking met die Minister verantwoordelik vir finansies, bepaal. 15

Vergaderings van Komitee

- 73.** (1) Die Komitee kan, behoudens die goedkeuring van die Minister, reëls opstel met betrekking tot besluitneming deur die Komitee en die hou van en die prosedure by vergaderings van die Komitee. 20
- (2) Vergaderings van die Komitee moet gehou word op die tyd en plek bepaal deur die voorsitter van die Komitee ooreenkomstig die reëls van die Komitee.
- (3) Die Komitee kan 'n subkomitee aanstel wat bestaan uit lede van die Komitee met die nodige kundigheid om die Minister oor 'n bepaalde aangeleentheid te adviseer.

HOOFSTUK IX 25

ALGEMENE BEPALINGS

Deel 1: Afdwinging

Bevoegdhede om 'n ondersoek uit te voer en om af te dwing

- 74.** (1) 'n Werknemer deur die Departementshoof aangewys kan, ooreenkomstig die vereistes van hierdie artikel, grond of 'n gebou betree om— 30
- (a) 'n ondersoek uit te voer om te bepaal of iemand voldoen aan die bepalings of voorwaardes van goedkeuring verleen kragtens artikel 58(1); en
- (b) enige stappe te doen wat kragtens hierdie Wet gemagtig word om die nakoming van die bepalings of voorwaardes van 'n goedkeuring verleen kragtens artikel 58(1) af te dwing of om 'n oortreding daarvan reg te stel. 35
- (2) Wanneer 'n ondersoek uitgevoer word, kan die aangewese werknemer—
- (a) enigiets versoek om met die ondersoek te help;
- (b) afskrifte maak van enigiets wat kragtens paragraaf (a) ingedien word en wat met die ondersoek verband hou; of 40
- (c) by die verskaffing van 'n kwitansie, 'n rekord, dokument of ander item verwyder wat met die ondersoek verband hou.
- (3) Niemand mag 'n aangewese werknemer hinder wat besig is om 'n ondersoek of afdwingingsaksie uit te voer nie.
- (4) 'n Ondersoek of afdwingingsaksie kragtens subartikel (1) moet uitgevoer word op 'n redelike tyd en nadat redelike kennis aan die eienaar of bewoner van die grond of gebou gegee is. 45
- (5) Die aangewese werknemer mag die betrokke grond of gebou slegs betree met die toestemming van die bewoner of kragtens die gesag van 'n lasbrief wat kragtens artikel 75 uitgereik is. 50
- (6) Die aangewese werknemer moet, op versoek, identifikasie toon wat aandui dat hy of sy deur die Departementshoof gemagtig is om die ondersoek of afdwingingsaksie uit te voer.
- (7) In 'n noodgeval, of in buitengewone omstandighede, word nie van die aangewese werknemer vereis om redelike of enige kennis te gee om grond of 'n gebou te betree nie, 55

en kan die werknemer enige ondersoek doen of afdwingingsaksie uitvoer sonder die toestemming van die eienaar of bewoner van die grond of gebou en sonder 'n lasbrief.

Lasbrief

75. 'n Regter of 'n landdros, indien oortuig op grond van inligting onder eed dat—
- (a) 'n aangewese werknemer betreding van grond of 'n gebou geweier is wat hy of sy geregtig is om te ondersoek of waar hy of sy geregtig is om 'n afdwingingsaksie uit te voer; of 5
 - (b) 'n aangewese werknemer op redelike gronde verwag dat betreding van die grond of gebou geweier sal word,
- kan, op aansoek sonder kennisgewing, 'n lasbrief uitreik wat die aangewese werknemer 10 en enige ander persoon wat in die lasbrief genoem word, magtig om die grond of gebou te betree en 'n ondersoek of afdwingingsaksie uit te voer.

Kennisgewing om oortreding reg te stel

76. Indien die aangewese werknemer bevind dat 'n persoon—
- (a) artikel 59(5); of 15
 - (b) die bepalings of voorwaardes van goedkeuring verleen kragtens artikel 48, oortree, kan die aangewese werknemer 'n skriftelike kennisgewing uitreik wat van die persoon vereis om die oortreding reg te stel.

Inhoud van kennisgewing

77. Die kennisgewing bedoel in artikel 76 kan— 20
- (a) die persoon gelas om op te hou om iets te doen, of om die wyse te verander waarop hy of sy dit doen;
 - (b) die persoon gelas om enige stappe te doen of maatreëls te tref wat nodig is om die oortreding reg te stel en, indien nodig, 'n herhaling van die oortreding te voorkom; 25
 - (c) 'n tydperk vermeld waarbinne die persoon aan die kennisgewing moet voldoen; en
 - (d) verklaar dat, indien die persoon nie binne die vermelde tydperk aan die kennisgewing voldoen nie, die Departementshoof, op die koste van die persoon, enige stappe kan doen wat nodig is om die oortreding reg te stel. 30

Die regstel van oortredings

78. (1) Die Departementshoof kan enige stappe doen of maatreëls tref wat redelik is om die oortreding reg te stel indien—
- (a) die aangewese werknemer 'n skriftelike kennisgewing kragtens artikel 76 uitgereik het; 35
 - (b) die kennisgewing die verklarings bedoel in artikel 77 bevat;
 - (c) die persoon aan wie die kennisgewing gerig is, nie binne die tydperk in die kennisgewing vermeld aan die kennisgewing voldoen het nie; en
 - (d) die spertyd vir die aanvra van 'n hersiening kragtens artikel 79(1) verstryk het of, indien 'n hersiening van die kennisgewing aangevra is, die besluit van die Minister is dat die Departementshoof die stappe moet doen of die maatreëls moet tref. 40
- (2) Die Departementshoof kan die koste van die stappe of maatreëls wat kragtens hierdie artikel gedoen of getref is, verhaal van die persoon wat hierdie Wet oortree het.

Hersiening deur Minister

45

79. (1) 'n Persoon teen wie 'n kennisgewing kragtens artikel 76 uitgereik word, kan vereis dat die Minister dit hersien deur 'n skriftelike versoek aan die Minister te rig, nie later nie as 14 dae ná die uitreiking van die kennisgewing.
- (2) Na die ontvangs van 'n skriftelike versoek om die kennisgewing te hersien, moet die Minister, binne 14 dae ná ontvangs van die versoek, die kennisgewing hersien en dit bevestig, wysig of intrek. 50

Deel 2:
Misdrywe en strawwe

Misdrywe en strawwe

- 80.** (1) Dit is 'n misdryf vir—
- (a) enige persoon om artikel 59(5) te oortree of te versuim om daaraan te voldoen; 5
 - (b) 'n aansoeker om, in 'n aansoek vir goedkeuring bedoel in artikel 58(1), besonderhede, inligting of antwoorde te verskaf wetende dat dit vals, onwaar of misleidend is of indien hy of sy nie glo dat dit korrek is nie;
 - (c) enige persoon om enige voorwaarde wat kragtens artikel 48 ten opsigte van 'n goedkeuring bedoel in artikel 58(1) opgelê is, te oortree of te versuim om daaraan te voldoen; of 10
 - (d) enige persoon om 'n aangewese werknemer wat 'n ondersoek of afdwingsaksie kragtens artikel 74 uitvoer of die Departementshoof wat kragtens artikel 78 optree, in die uitvoering van sy pligte te hinder of te dwarsboom.
- (2) 'n Persoon wat skuldig is aan 'n misdryf kragtens subartikel (1) is by 15 skuldigbevinding strafbaar met 'n boete of met gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens 20 jaar of met 'n boete sowel as met daardie gevangenisstraf.
- (3) 'n Persoon wat aan 'n misdryf kragtens hierdie Wet skuldig bevind is en wat, ná skuldigbevinding, voortgaan met die optrede ten opsigte waarvan hy of sy aldus skuldig bevind is, is skuldig aan 'n voortgesette misdryf en by skuldigbevinding strafbaar met 20 gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens een maand of met 'n gelykwaardige boete, of met sowel sodanige boete as sodanige gevangenisstraf, ten opsigte van elke dag waarop hy of sy aldus voortgaan of voortgegaan het om dit te doen.
- (4) Met betrekking tot misdrywe, boetes en strawwe moet 'n munisipaliteit 25 voorsiening maak vir ten minste—
- (a) misdrywe, boetes en strawwe om die bepalings van 'n soneringskema af te dwing;
 - (b) ondersoeke na beweerde oortredings van die soneringskema, met inbegrip van die reg van die beweerde oortreder om kommentaar te lewer;
 - (c) die uitreik van lasgewings om onwettige ontwikkeling of grondgebruik binne 30 'n redelike tydperk te staak, wat die volgende kan insluit:
 - (i) om die betrokke grond na die oorspronklike vorm daarvan te rehabiliteer;
 - (ii) om aansoek te doen om goedkeuring van die ontwikkeling by die munisipaliteit binne 'n tydperk deur die munisipaliteit bepaal; en 35
 - (iii) die betaling van 'n oortredingsboete indien die goedkeuring bedoel in subparagraaf (ii) toegestaan word; en
 - (d) die reg van enige party wat redelikerwys deur 'n beweerde misdryf geraak word, om die munisipaliteit te versoek om 'n beweerde misdryf te ondersoek 40 en om stappe te doen soos beoog in paragraaf (c).

Deel 3:
Regulasies

Regulasies

- 81.** (1) Die Minister—
- (a) moet, by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant*, regulasies uitvaardig oor 45 aangeleenthede wat voorgeskryf moet word; en
 - (b) kan, by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant*, regulasies uitvaardig wat nie met hierdie Wet onbestaanbaar is nie ten einde die toepassing van hierdie Wet te vergemaklik, met inbegrip van—
 - (i) die voorskryf van beginsels en norme en standarde wat nodig is vir 50 ordelik gekoördineerde grondgebruikbeplanning of vir die bevordering van geïntegreerde sosio-ekonomiese ontwikkeling;
 - (ii) die regulering, ondersteuning en monitering van munisipaliteite om die effektiewe verrigting van hulle grondgebruikbeplannings- 55 werksaamhede ingevolge hulle grondwetlike mandaat te verseker;

- (iii) die bepaling van minimum standarde met betrekking tot die omgewing, met inbegrip van minimum standarde vir aansoek-prosedures, wat ontwikkeling wat volhoubaar is ten opsigte van die omgewing sal bevorder;
- (iv) die bepaling van minimum standarde vir ingenieursdienste, energieverbruik, aanpassing by klimaatsverandering, maatskaplike fasiliteite, gesubsidieerde behuising, die grootte van grond wat beskikbaar gestel gaan word vir geriewe en die verdeling van die koste daarvan tussen die betrokke munisipaliteite en die eienaar; 5
- (v) die regulering van ooreenkomste met die tersaaklike owerhede wat soortgelyke vereistes met betrekking tot prosesse en inligting het, met die oog daarop om sodanige verwante prosesse in ooreenstemming met mekaar te bring en duplisering te vermy; 10
- (vi) die toepassing van Hoofstuk IV Deel 8;
- (vii) die oplê van minimum standarde vir voorwaardes met betrekking tot die oordrag van grond of die betaling van geld beoog kragtens artikel 48(1)(b). 15

(2) Die Minister kan verskillende regulasies uitvaardig ten opsigte van verskillende munisipaliteite om die doelwitte van hierdie Wet te bereik.

Deel 4:

Oorgangsbepalings en herroeping van wette

20

Oorgangsbepalings

82. (1) Enige stappe gedoen ingevolge 'n wet herroep deur hierdie Wet moet geag word ingevolge hierdie Wet of 'n tersaaklike verordening gedoen te wees, en bly van krag totdat die stappe herroep of teruggetrek word ingevolge hierdie Wet of die tersaaklike verordening. 25

(2) Ondanks die bepaling van artikel 83, kan enige stappe wat vóór die inwerkingtreding van hierdie Wet gedoen is ingevolge die bepaling van 'n wet deur hierdie Wet herroep, en wat nog nie afgehandel is by die inwerkingtreding van hierdie Wet nie, afgehandel word ingevolge daardie wet of hierdie Wet of 'n tersaaklike verordening, soos bepaal deur die Departementshoof of die munisipale bestuurder, na gelang van die geval. 30

(3) Totdat 'n munisipaliteit gereguleer het hoe hy grondgebruiksaansoeke ontvang en oorweeg en daaroor besluit, moet die munisipaliteit dit doen ingevolge regulasies voorgeskryf deur die Minister. 35

(4) Die Beplanningsadviesraad ingestel kragtens artikel 33 van die Ordonnansie bly voortbestaan en kan aangeleenthede afhandel wat by die inwerkingtreding van hierdie Wet nog nie afgehandel is nie, soos kragtens subartikel (2) deur die Departementshoof bepaal.

(5) Die Minister moet die Beplanningsadviesraad by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* ontbind by die afhandeling van die aangeleenthede bedoel in subartikel (4). 40

(6) Ondanks subartikel (1) kan die Minister, ten einde eenvormigheid te bereik, voorskryf dat 'n bepaalde kategorie aangeleenthede by die toepassing van subartikel (2) afgehandel word ingevolge hierdie Wet of 'n tersaaklike verordening of 'n wet wat deur hierdie Wet herroep is. 45

Herroeping van wette

83. (1) Wette genoem in die Bylae word herroep vanaf die datum van inwerkingtreding van hierdie artikel en in die mate aangedui in die derde kolom van die Bylae.

(2) Enige verwysing in enige ander wet of dokument na enige van die wette wat in die Bylae gelys word, word, met ingang van die inwerkingtreding van hierdie artikel, geag 'n verwysing na hierdie Wet te wees. 50

***Deel 5:
Diverse***

Kort titel en inwerkingtreding

84. (1) Hierdie Wet heet die Wes-Kaapse Wet op Grondgebruikbeplanning, 2013, en tree in werking op 'n datum by proklamasie in die *Provinsiale Koerant* bepaal. 5

(2) Verskillende datums kan kragtens subartikel (1) ten opsigte van verskillende munisipale gebiede van die Provinsie bepaal word.

BYLAE**WETTE HERROEP INGEVOLGE ARTIKEL 83**

Nommer en jaar	Kort titel	Omvang van herroeping
Wet 84 of 1967	Wet op Opheffing van Beperkings, 1967	Die geheel, uitgesluit artikel 5 wat nie aan die Provinsie opgedra is nie.
Wet 8 of 2007	Wes-Kaapse Wysigingswet op Opheffing van Beperkings, 2007	Die geheel
Ordonnansie 15 van 1985	Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985	Die geheel
PK 100/1987 van 30 Oktober 1987 (<i>Provinsiale Koerant</i> 4505)	Wysigingsproklamasie No 100/1987	Die geheel
PK 6/1992 van 7 Februarie 1992 (<i>Provinsiale Koerant</i> 4734)	Wysigingsproklamasie No 6/1992	Die geheel
R168/1994 van 31 Oktober 1994 (<i>Staatskoerant</i> 16049)	Wysigingsproklamasie R.168/1994	Die geheel
Wet 5 van 2001	Wes-Kaapse Wet op die Wysiging van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 2001	Die geheel
Wet 7 van 2002	Wes-Kaapse Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985, Wysigingswet, 2002	Die geheel
Wet 6 van 2003	Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985, Wysigingswet, 2003	Die geheel
Wet 2 van 2004	Wes-Kaapse Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985, Wysigingswet, 2004	Die geheel
Wet 5 van 2005	Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985, Wysigingswet, 2005	Die geheel
Wet 1 van 2009	Wes-Kaapse Wysigingswet op die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985, 2009	Die geheel
Wet 2 van 2011	Wes-Kaapse Wysigingswet op die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 2011	Die geheel
Wet 3 van 2011	Wes-Kaapse Tweede Wysigingswet op die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 2011	Die geheel
R1897 van 12 September 1986	Dorpsstigting- en Grondgebruiksregulasies ingevolge die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984)	Die geheel
Wet 9 van 1987	Wet op Landelike Gebiede (Raad van Verteenwoordigers), 1987	Artikels 20, 21 tot 42, 45, 49, 49A, 50, 52, 53, 54, 55 en 56 vir sover aan die Provinsie opgedra
PK 733 van 22 September 1989 (<i>Provinsiale Koerant</i> 4606)	Regulasies betreffende die Instelling en Wysiging van Dorpsbeplanningskemas vir die Provinsie die Kaap die Goeie Hoop ingevolge die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984)	Die geheel
Wet 113 van 1991	Wet op Minder Formele Dorpsstigting, 1991	Die geheel, uigesluit artikels 3(5), 9(2) en (3), 12(2A) en (3), 19(6A) en (7) en 26(2) en (3) wat nie aan die Provinsie opgedra is nie

Nommer en jaar	Kort titel	Omvang van herroeping
Wet 6 van 2007	Wes-Kaapse Wysigingswet op Minder Formele Dorpstigting, 2007	Die geheel
Wet 7 van 1999	Wes-Kaapse Wet op Beplanning en Ontwikkeling, 1999	Die geheel

MEMORANDUM OOR DIE OOGMERKE VAN DIE WES-KAAPSE KONSEPWETSONTWERP OP GRONDGEBRUIKBEPLANNING, 2013

1. AGTERGROND

- 1.1 Die Wes-Kaapse Konsepwetsontwerp op Grondgebruikbeplanning, 2013 ('die Wetsontwerp'), reageer op die behoefte aan 'n gemoderniseerde en doeltreffende stelsel van grondgebruikbeplanning wat volhoubare ontwikkeling in die Provinsie bevorder. Dit streef daarna om 'n beplanningsraamwerk daar te stel wat klem lê op die doeltreffende integrasie van beplanningsaktiwiteite oor die provinsiale en munisipale regerings heen ten einde ruimte vir toepaslike ontwikkeling te skep. Die Wetsontwerp het ook nodig geword weens 'n vinnig veranderende regsraamwerk rakende grondgebruikbeplanning. Belangrik in hierdie veranderinge is die nasionale *Spatial Planning and Land Use Management Bill, 2012* ('SPLUMB'), wat tans voor die Parlement dien.

Verandering van regsraamwerk

- 1.2 Die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996 ('die Grondwet'), het beplanningsbevoegdhede oor al drie regeringsfere heen versprei. Sodoende is die verdeling van bevoegdhede tussen regeringsvlakke ingrypend verander. Beplanningswetgewing het egter nie tred gehou met daardie grondwetlike veranderinge nie, aangesien ontwikkelingsbestuur tans nog toegepas word ingevolge wetgewing wat die Grondwet voorafgaan. 'n Uitspraak deur die Konstitusionele Hof in 2009 het groter duidelikheid gebied ten opsigte van die bevoegdhede van munisipaliteite. Verdere uitsprake deur die Hoogste Hof van Appèl en die Hoë Howe begin groter duidelikheid oor die rol van die provinsiale regering verskaf. Hierdie Wetsontwerp verleen verdere inhoud aan die grondwetlike verdeling en poog om die onsekerheid op te los wat hierdie sektor kniehalter.

2. DOEL VAN WETSONTWERP

Die Wetsontwerp is op vyf doelwitte toegespits. Eerstens vestig dit 'n sterk skakel tussen vooruitbeplanning en ontwikkelingsbestuur deur te vereis dat besluite aangaande ontwikkelingsbestuur in ooreenstemming gebring word met ruimtelike ontwikkelingsraamwerke. Tweedens poog dit om die munisipale en provinsiale rolle in grondgebruikbeplanning uit te klaar. Derdens stel dit 'n 'asimetrisiese' beplanningstelsel daar wat vir verskeie vlakke van beplanningsvermoë voorsiening maak. Vierdens probeer dit 'n manier vind om aandag te gee aan die impak van besluite en beplanningsdokumente, oor grondgebruik op provinsiale belange, deur vir verpligte provinsiale kommentaar voorsiening te maak. Vyfdens poog die Wetsontwerp om die huidige gefragmenteerde regsraamwerk te rasionaliseer en meganismes vir geïntegreerde aansoeke te bevorder. Dit konsolideer die onderskeie instrumente vir grondgebruikbeheer (soos hersonering, onderverdeling, opheffing van beperkings) tot een provinsiale keuselys van instrumente wat in een aansoek aan die munisipaliteit vervat kan word.

3. INHOUD VAN WETSONTWERP

HOOFSTUK I: UITLEG EN TOEPASSING

Hoofstuk I bevat die woordomsrywings en maak daarvoor voorsiening dat die Wetsontwerp van toepassing is bo die natuurlike of mensgemaakte hoogwaterlyn in die Provinsie.

HOOFSTUK II: WERKSAAMHEDE VAN MUNISIPALITEITE EN DIE PROVINSIALE REGERING

Hoofstuk II van die Wetsontwerp gee 'n uiteensetting van 'n uitgebreide verdeling van verantwoordelikhede tussen die provinsiale regering en munisipaliteite in die

Provinsie. Dit verleen verdere inhoud aan die bevoegdheids wat in die Grondwet uiteengesit is en sal stabiliteit in die sektor verseker.

Munisipaliteit

Die Wetsontwerp posisioneer plaaslike munisipaliteite as die regeringsfeer wat daarvoor verantwoordelik is om 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en munisipale verordeninge ter regulering van beplanning in die munisipale gebiede goed te keur en oor alle grondgebruikaansoeke in die munisipale gebied te besluit.

Provinsiale regering

Die provinsiale regering kry die verantwoordelikheid om 'n Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk en, waar toepaslik, ook streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke, op te stel. Die provinsiale regering moet voorts ook die aktiwiteite rakende munisipale grondgebruikbeplanning reguleer, ondersteun en monitor. Die provinsiale regering is verantwoordelik daarvoor om te besluit oor grondgebruikaansoeke wat 'n kenmerkende provinsiale dimensie het. Ontwikkelings van hierdie kategorie sal sowel munisipale as provinsiale goedkeuring vereis.

HOOFSTUK III: RUIMTELIKE BEPLANNING

Hoofstuk III reguleer die opstel en goedkeuring van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke. Die proses met betrekking tot die ontwikkeling van hierdie planne en die inhoud daarvan is deurslaggewend, aangesien dit sal bydra tot die balansering van ekonomiese, maatskaplike en omgewingsbelange in die toekomstige vorming van 'n bepaalde gebied. Die Wetsontwerp sal twee vlakke van vooruitbeplanning vereis. Die provinsiale regering sal 'n Provinsiale Ruimtelike Ontwikkelingsraamwerk goedkeur en die munisipaliteit sal 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk goedkeur (MROR). In sommige gevalle kan die provinsiale regering 'n streek- ruimtelike ontwikkelingsraamwerk (SROR) opstel.

Die Wetsontwerp maak voorsiening vir die deelname van gemeenskappe, belanghebbendes en munisipaliteite aan die opstel van die MROR'e en die SROR'e. Die opstel en goedkeuring van die MROR word grotendeels reeds gereguleer deur die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels 32 van 2000 ('Wet op Munisipale Stelsels'), wat munisipaliteite verplig om 'n 'raamwerk van munisipale ruimtelike ontwikkeling' as deel van geïntegreerde ontwikkelingsplanne te aanvaar. Die Wetsontwerp vul die Wet op Munisipale Stelsels aan deur bepalinge wat handel oor samewerking tussen die provinsiale regering en die munisipaliteit tydens die opstel van die MROR.

HOOFSTUK IV: ONTWIKKELINGSBESTUUR

Hoofstuk IV reguleer die onderskeie instrumente vir ontwikkelingsbestuur. Dit reguleer die manier waarop munisipaliteite soneringskemas en soneringskemaverordeninge opstel en goedkeur. Dit verskaf verder minimum vereistes vir die keuselys van instrumente vir ontwikkelingsbestuur, naamlik hersonering, afwyking, vergunningsgebruik, onderverdeling, konsolidasie, opheffing van beperkings en voorwaardes. Die bevoegdheid vir die opheffing van grondtitelbeperkings, wat tans in die provinsiale regering setel, sal in ooreenstemming met die Grondwet na munisipaliteite afgewentel word. Die Wetsontwerp verskaf 'n algemene raamwerk waarbinne munisipaliteite hulle eie reëls moet aanneem oor hoe om hierdie instrumente aan te wend.

Hoofstuk IV bevat 'n raamwerk vir die integrering van meervoudige prosedures wat op 'n enkele ontwikkeling van toepassing is. Deur die kreatiewe gebruik van interdepartementele ooreenkomste, geïntegreerde magtigings, gesamentlike advertering, ens. moet die reguleringslas op ontwikkeling verminder word. In sekere omstandighede vergemaklik die Wetsontwerp die neem van

beplanningsbesluite, op grond van openbare deelname en die insameling van inligting, wat ingevolge ander wetgewing uitgevoer word.

Dit omskryf en reguleer ook die bevoegdheid van die Minister om ontwikkeling te magtig wat die openbare belang beïnvloed. Dit omskryf die soorte ontwikkeling wat die Minister se goedkeuring vereis (benewens die munisipaliteit se goedkeuring). Die Minister se goedkeuring word vereis wanneer ontwikkeling van 'n omvang is of 'n impak het wat oor munisipale grense heen strek. Dit geld ook wanneer die ontwikkeling 'n regstreekse impak het op die provinsiale regering se grondwetlike verantwoordelikhede ten opsigte van sake soos die omgewing, landbou, en toerisme. Waar sektorale wetgewing egter reeds vir provinsiale betrokkenheid by ontwikkelingsbeheer voorsiening maak (soos die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur 107 van 1998 of die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970), is dit nie van toepassing nie.

Ten einde administratiewe rompslomp te verminder, word daar 'n stelsel van geïntegreerde besluitneming gevestig. Die aansoeker dien een grondgebruiksaansoek by die munisipaliteit in. Daar word 'n aanvanklike evaluering gedoen om te bepaal of die Minister se betrokkenheid benodig word. Slegs indien dit die geval is en die munisipaliteit die aansoek goedkeur, word die aansoek na die Minister verwys, wat binne 30 dae 'n besluit moet neem.

Verordeninge oor ontwikkelingsbestuur

Die Grondwet laat nie die provinsiale regering toe om die besonderhede van munisipale beplanning te reguleer nie. Munisipaliteite word deur die Grondwet gemagtig om verordeninge uit te vaardig om te reguleer hoe aansoeke vir grondgebruik deur hulle oorweeg moet word. Hierdie Wetsontwerp bevat minimum standaarde vir ontwikkelingsbestuur. Hierdie standaarde gee aandag aan aspekte soos gemeenskapsbetrokkenheid by besluitneming, oorlegpleging met ander staatsorgane, die rol van geregistreerde beplanners, die maksimum tyd vir besluitneming, en afdwinging van gebruiksregte.

HOOFSTUK V: ONTWIKKELINGSBEGINSELS EN -DOELWITTE VAN GRONDGEBRUIKBEPLANNING

Hoofstuk V verwys na grondgebruikbeginsels en -doelwitte wat op die hele provinsie van toepassing is. Hierdie beginsels gee uitdrukking aan die provinsiale regering se besorgdheid ten opsigte van die omkeer van aspekte soos die ruimtelike patrone van apartheid, die maksimalisering van ekonomiese potensiaal, doeltreffende en verantwoordelike ontwikkelingsbestuur, bestuur in die provinsie wat reageer op behoeftes, die beskerming van landbou-, toerisme- en erfenishulpbronne, vervoerbeplanning, en die aanpassing by en versagting van die invloed van klimaatsverandering. Hierdie beginsels moet deur enige bevoegde owerheid in ag geneem word wanneer dit beplanning reguleer, planne goedkeur, of besluite oor grondgebruik neem.

HOOFSTUK VI: APPÈLLE

Die regulering van appèlle soos vervat in Hoofstuk VI van die Wetsontwerp is gegrond op die veronderstelling van die behoefte om (1) onsuksesvolle aansoekers en derde partye 'n geleentheid te bied om 'n munisipale besluit te laat hersien, (2) doeltreffende besluitneming te verseker en (3) die howe slegs as 'n laaste uitweg te gebruik. Dit berus ook op die veronderstelling dat die grondwet die provinsiale regering verbied om as 'n appèlliggaam teen munisipale besluite op te tree.

SPLUMB bepaal dat bestuursbesluite oor ontwikkeling eerstens deur Munisipale Beplanningstribunale of munisipale amptenare geneem sal word. SPLUMB bepaal verder dat 'n munisipaliteit se interne appèlmeganisme van toepassing is op bestuursbesluite oor ontwikkeling. Teen daardie agtergrond stel die Wetsontwerp 'n provinsiale rol in die appèlprosedure in die munisipale sfeer voor. Die Minister sal, in uitgesoekte gevalle, kommentaar lewer oor appèlle voor 'n munisipale raad en sodoende hierdie munisipale prosesse ondersteun. 'n Appèl skort die

oorspronklike besluit op en die munisipale raad is verplig om die Minister se kommentaar te oorweeg.

HOOFSTUK VII: SAMEWERKENDE REGERING EN OPDRAGING

In Hoofstuk VII van die Wetsontwerp word die Minister bemaagtig om—

- a. gesag aan die amptenare in die Departement te delegeer;
- b. munisipaliteite van gedeeltes van die Wet vry te stel ten einde ontwikkeling te bespoedig; en
- c. aan noodgevalle aandag te gee wat dit nodig maak om van die Wet af te wyk.

HOOFSTUK VIII: SPESIALE BEPALINGS

In Hoofstuk VIII van die Wetsontwerp word die Minister bemaagtig om—

- a. gebiede as grondgebruik-sensitiewe gebiede te verklaar; en
- b. 'n Beplanningsadvieskomitee saam te stel om advies oor die toepassing van hierdie wetgewing te gee.

HOOFSTUK IX: ALGEMENE BEPALINGS

Hoofstuk IX maak voorsiening vir provinsiale bevoegdhede om, behoudens die goedkeuring van die Minister ontwikkeling wat provinsiale belang raak, te ondersoek en af te dwing. Die Wetgewing stel die skeep van misdrywe en strawwe in dié verband voor.

Die Minister word deur hierdie hoofstuk bemaagtig om regulasies op te stel om die toepassing van die Wetsontwerp te vergemaklik wanneer dit verorden word.

Hierdie hoofstuk maak verder voorsiening—

- a. vir die herroeping van beplanningswetgewing uit die ou bedeling;
- b. vir die implementering van oorgangsmaatreëls en -regulasies totdat 'n munisipaliteit munisipale beplanningsverordeninge aangeneem het om die gekoördineerde toepassing van die Wetsontwerp te verseker sodra dit verorden word; en
- c. dat die inwerkingtreddingsdatum van die Wet in die onderskeie munisipale gebiede kan verskil.

Oorgangsmaatreëls

Die Wetsontwerp stel 'n munisipaliteit in staat om ontwikkelingsbestuur ten opsigte van oorgangsmaatreëls toe te pas totdat dit die tersaaklike verordening aangeneem het. Hierdie oorgangsmaatreëls sal saam met die inwerkingtreding van die Wet afgekondig word ten einde ononderbroke grondgebruikbeplanning moontlik te maak. Munisipaliteite kan die toepassing van hierdie regulasies geheel en al vermy deur te verseker dat 'n verordening gereed is op die dag dat die Wetsontwerp 'n Wet word.

4. FINANSIËLE IMPLIKASIES

Daar sal in toekomstige boekjare vir provinsiale werksaamhede ten opsigte van grondgebruikbeplanning begroot word.

5. OORLEGPLEGING

Die volgende partye is geraadpleeg:

- a. Provinsiale Departemente
- b. Plaaslike Regering
- c. Georganiseerde Plaaslike Regering
- d. Die Nasionale Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming
- e. Rolspelers in die Beplanningsbedryf