

INLIGTING EN RIGLYNE OOR DIE PROSES TEN OPSIGTE VAN KOMMENTAARLEWERING EN VOORSTELLE OOR DIE KOMENDE HERSIENING VAN DIE STAD KAAPSTAD SE ONTWIKKELINGSBESTUURSKEMA

1. VEREISTE VIR DIE HERSIENINGSPROSES

- 1.1. 'n Nuwe stel beplanningswetgewing is vanaf 1 Julie 2015 in die Stad Kaapstad aangeneem en geïmplementeer, naamlik:
- die Wet op Ruimtelike Beplanning en Grondgebruikbestuur, 2013 (Wet 16 van 2013) (SPLUMA);
 - die Wes-Kaapse Wet op Grondgebruikbeplanning, 2014 (Wet 3 van 2014) (LUPA); en
 - die Stad Kaapstad: Verordening op Munisipale Beplanning, 2015 (MPBL) (die MPBL is op 25 Maart 2015 deur die Raad goedgekeur en ad hoc-wysigings is op 26 Mei 2016, 26 Oktober 2016 en 29 Maart 2017 deur die Raad goedgekeur) (die MPBL sluit die Stad Kaapstad se ontwikkelingsbestuurskema (DMS) as bylae 3 in).
- 1.2. Artikel 27 van die MPBL bepaal dat die Stad Kaapstad se ontwikkelingbestuurskema (DMS) minstens elke vyf jaar na die aanvang van die Stad Kaapstad: Verordening op Munisipale Beplanning, 2015 hersien moet word:

“27 Hersiening van ontwikkelingsbestuurskema

(1) Die Stadsbestuurder moet die ontwikkelingsbestuurskema minstens elke vyf jaar na die inwerkingtreding van hierdie verordening hersien.

(2) Die Stadsbestuurder moet ooreenkomstig artikel 21 van die Wet op Munisipale Stelsels in die media kennis gee van die Stad se voorneme om die ontwikkelingsbestuurskema te hersien, en moet besonderhede verstrek van die persoon by wie en die datum waarteen enige kommentaar of voorstelle wat die Stad in die hersieningsproses moet oorweeg, ingedien moet word.

(3) Die Stadsbestuurder moet 'n hersieningsverslag by die munisipale raad indien wat, met betrekking tot die oorsigtydperk, 'n uiteensetting bied van minstens –

(a) die voorgestelde wysigings aan die ontwikkelingsbestuurskema, met inbegrip van voorgestelde oorlegsones, wat daarop toegespits is om die ontwikkelingsbestuurskema met die munisipale raamwerk vir ruimtelike ontwikkeling te versoen;

(b) die getal verskille van die munisipale raamwerk vir ruimtelike ontwikkeling en die aard van en redes vir elk; en

(c) die reaksie op die kommentaar wat ontvang is as gevolg van die kennisgewing wat ooreenkomstig subartikel (2) in die media gepubliseer is.

(4) Indien die munisipale raad die aanbevelings in die hersieningsverslag goedkeur, moet die Stad met 'n proses begin om die ontwikkelingsbestuurskema dienooreenkomstig te wysig.

(5) Die Stad moet aan die bepalings van artikel 27 van die Wet op Grondgebruikbeplanning voldoen voordat dit enige wysiging van die ontwikkelingsbestuurskema aanvaar.

(6) 'n Hersiening wat ingevolge hierdie artikel beoog word, word nie vir ad hoc-wysigings aan die ontwikkelingsbestuurskema vereis nie.“

2. DOEL EN INHOUD VAN DIE ONTWIKKELINGSBESTUURSKEMA

- 2.1. Die DMS, wat 'n bylae by die MPBL is, is van toepassing op alle grond binne die geografiese gebied van die Stad, insluitende grond in staatsbesit.

2.2. Elke grondeenheid in die Stad het 'n sonering en die DMS bepaal onder andere die grondgebruike en ontwikkelingsreëls vir alle sonerings, met ander woorde die doel waarvoor grond regtens gebruik word of mag word en die bepalings, beperkings en/of voorwaardes wat die toelaatbare grootte van die grondgebruik ten opsigte van 'n sonering bepaal.

2.3. Dit bepaal verder die toepaslike omskrywings, vertolkings, algemene bepalings en oorlegsonering wat op grondeenhede van toepassing is.

2.4. Die DMS is soos volg ingedeel:

2.4.1. Hoofstuk 1 behandel alle omskrywings en vertolkings wat op die DMS van toepassing is, byvoorbeeld, dit omskryf wat 'n kliniek uitmaak, 'n gebruik wat in sekere sonerings toegelaat word:

'kliniek' 'n plek vir die diagnose en behandeling van menslike siekte of die verbetering van menslike gesondheid en wat oor beperkte fasiliteite beskik en op buitepasiënte konsentreer, met dien verstande dat 'n kliniek inwoongeriewe vir hoogstens twintig persone, onder meer pasiënte en personeellede, kan bevat en mediese spreekkamers, 'n operasiesaal, 'n buitepasiëntesentrum en 'n welstandsentrum met aanvullende gebruike kan insluit;

Omskrywing en vertolkings is baie belangrik om toe te sien dat daar geen onduidelikheid oor die bedoeling van die wetgewing is nie.

2.4.2. Hoofstuk 2 bepaal die aansoek- en goedkeuringsprosedures wat verband hou met ontwikkelingsreëls wat op 'n goedgekeurde vergunningsgebruik van toepassing is.

2.4.3. Hoofstuk 3 brei uit oor sonerings, subsonerings en die gebruike waarvoor eiendom gebruik mag word. Dit brei uit oor die primêre gebruike, bykomende gebruikregte en aanvullende gebruike, asook alle gebruike wat as 'n reg in sonerings toegelaat word. Dit brei ook uit oor gebruike wat slegs met die Stad se goedkeuring toegelaat word, m.a.w. vergunningsgebruike, geleentheidsgebruike en spesiale gebruike. Laastens behandel dit veronderstelde sonerings of bepaalde sonerings.

2.4.4. Hoofstukke 4-13 vat die besonderhede van alle beskikbare sonerings saam. Onder elke sonering word die gebruike gelys wat in daardie sonering beskikbaar is, as 'n primêre gebruik, bykomende gebruikreg of vergunningsgebruik. Dit brei verder uit oor die ontwikkelingsreëls wat op daardie gebruike van toepassing is, wat onder andere reëls oor dekkingsvereistes, die maksimum hoogtes wat op daardie gebruik van toepassing is en boulyne wat van toepassing is, insluit. Daar is altesaam 23 basissonerings. Sommige daarvan het verdere subsonerings, waar die toegelate grondgebruike in die basissonerings dieselfde bly, maar die ontwikkelingsreëls, soos die toegelate vloeroppervlakte of hoogte verskil.

2.4.5. Hoofstuk 14 bevat algemene bepalings, naamlik bepalings wat op alle gebruike en sonerings van toepassing kan wees, onder andere bv. straatmiddellynterugsetvereistes, afskermingsvereistes en bepalings ten opsigte van buitegeboue en grensmure.

2.4.6. Hoofstuk 15 bepaal die vereistes ten opsigte van parkering, op-/afblaai en infrastruktuur wat op alle sonerings en gebruike van toepassing is.

2.4.7. Hoofstuk 16 behandel sekere bepalings oor die onderverdeling van grond.

2.4.8. Hoofstuk 17-20 bevat en beskryf al die gebruike, reëls en bepalings van toepassing op alle oorlegsonerings wat op sekere gebiede en grondeenhede van toepassing kan wees. 'n Oorlegsonering beteken 'n sonering bykomend tot die basissonering van 'n grondeenheid,

wat die doeleindes bepaal waarvoor daardie grond gebruik mag word en die ontwikkelingsreëls wat meer of minder beperkend as die basissonering se ontwikkelingsreëls mag wees.

3. RIGLYNE VIR KOMMENTAAR EN VOORSTELLE OOR DIE DMS-HERSIENING

- 3.1. Kommentaar en voorstelle oor verbetering of verfyning van die inhoud van die DMS omskryf in 2.4.1 – 2.4.8 word aangemoedig. Byvoorbeeld, idees om omskrywings te verbeter, om die regte in spesifieke sonerings te vermeerder of te verminder, om ontwikkelingsreëls aan te pas om beter by die realiteit in te skakel, nuwe gebruike wat vereis word, stedelike ontwerp, die optimale benutting van grond, beter parkeervereistes ens.
- 3.2. Aspekte wat in ag geneem moet word om voorstelle of kommentaar te staaf, kan die volgende insluit, maar is nie daartoe beperk nie: kostevermindering van nakoming (tyd en geld); verbetering van die ontwikkeling van 'n doeltreffende, klimaatveerkragtige en volhoubare beboude omgewing, wat meer inklusiewe beplanningsregulasies en -praktyke skep en vereenvoudiging en bevaartyling van die DMS.
- 3.3. Kommentaar of voorstelle moet nie strydig met goedgekeurde Raadsbeleide, -planne, -strategieë en die geïntegreerde ontwikkelingsplan (GOP) wees nie.
- 3.4. Kommentaar of voorstelle moet voldoende besonderhede bevat om die behoefte vir die verandering te demonstree en voorstelle moet, waar toepaslik, verkieslik 'n voorgestelde wysiging van die omskrywing of ontwikkelingsreël bevat.

Byvoorbeeld, om die maksimum toegelate hoogte in die SR1-sonering van X m tot Y m te verander om die volgende redes: Rede(s)

- 3.5. Die komende hersieningsproses kan nie die sonering van enige grond in die Stad verander nie.
- 3.6. Alhoewel die wetgewing kommentaar en voorstelle oor die hersiening van die DMS aanvra, kan kommentaar en voorstelle om die MPBL te hersien ook oorweeg word, indien van toepassing.
- 3.7. Bogenoemde beperk hoegenaamd geen kommentaar of voorstel wat ingedien mag word nie.

4. PROSES NA AFLOOP VAN DIE UITNODIGING VIR KOMMENTAAR EN VOORSTELLE

- 4.1. Na alle kommentaar en voorstelle deur die Stad hersien en geëvalueer is, sal 'n hersieningsverslag aan die Raad voorgelê word waarin onder andere die reaksies op kommentaar en voorstelle wat ontvang is, uiteengesit word. Die Raad sal dan 'n aanbeveling maak oor watter van daardie kommentaar en voorstelle verder geneem sal word en 'n verdere openbaredeelnameproses sal onderneem word sodra 'n konsepwysigingsverordening opgestel is.

5. VERDERE INLIGTING EN NAVRAE

- 5.1. Meer besonderhede oor die hersieningsproses is op die volgende skakel beskikbaar: www.capetown.gov.za/haveyoursay.
- 5.2. Kommentaar en voorstelle oor die komende hersiening kan per e-pos indien word by S de Jager: lums@capetown.gov.za of by www.capetown.gov.za/haveyoursay.
- 5.3. Verdere navrae kan gerig word aan Schalk de Jager by schalk.dejager@capetown.gov.za.