

***THE PROVINCE OF  
GAUTENG***

***DIE PROVINSIE  
GAUTENG***

**Provincial Gazette Extraordinary  
Buitengewone Provinsiale Koerant**

**Vol. 13**

**PRETORIA, 19 NOVEMBER 2007**

**No. 329**

**CONTENTS • INHOUD**

<i>No.</i>		<i>Page No.</i>	<i>Gazette No.</i>
<b>LOCAL AUTHORITY NOTICE</b>			
2954	Town-planning and Townships Ordinance (15/1986): City of Tshwane Metropolitan Municipality: Akasia-Soshanguve Amendment Scheme 0276A.....	2	329

**LOCAL AUTHORITY NOTICE****LOCAL AUTHORITY NOTICE 2954****CITY OF TSHWANE METROPOLITAN MUNICIPALITY****AKASIA-SOSHANGUVE AMENDMENT SCHEME 0276A**

It is hereby notified in terms of the provisions of section 125(1) of the Town-planning and Townships Ordinance, 1986 (Ordinance 15 of 1986), that the City of Tshwane Metropolitan Municipality has approved an amendment scheme with regard to the land in the township of Theresapark Extension 46, being an amendment of the Akasia/Soshanguve Town-planning Scheme, 1996.

Map 3 and the scheme clauses of this amendment scheme are filed with the Executive Director: Legal Services, and are open to inspection during normal office hours.

This amendment is known as Akasia/Soshanguve Amendment Scheme 0276A.

(13/2/Theresapark x46 (0276A))  
\_\_ November 2007

**Executive Director: Legal Services**  
(Notice No 1238/2007)

**PLAASLIKE BESTUURSKENNISGEWING 2954****STAD TSHWANE METROPOLITAANSE MUNISIPALITEIT****AKASIA/SOSHANGUVE WYSIGINGSKEMA 0276A**

Hierby word ingevolge die bepalings van artikel 125(1) van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe, 1986 (Ordonnansie 15 van 1986), bekend gemaak dat die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit 'n wysigingskema met betrekking tot die grond in die dorp Theresapark Uitbreiding 46, synde 'n wysiging van die Akasia/Soshanguve dorpsbeplanningskema, 1996, goedgekeur het.

Kaart 3 en die skemaklousules van hierdie wysigingskema word deur die Uitvoerende Direkteur: Regsdienste, in bewaring gehou en lê gedurende gewone kantoorure ter insae.

Hierdie wysiging staan bekend as Akasia/Soshanguve wysigingskema 0276A.

(13/2/Theresapark x46 (0276A))  
\_\_ November 2007

**Uitvoerende Direkteur: Regsdienste**  
(Kennisgewing No 1238/2007)

## CITY OF TSHWANE METROPOLITAN MUNICIPALITY

## DECLARATION OF THERESAPARK EXTENSION 46 AS APPROVED TOWNSHIP

In terms of section 103 of the Town-planning and Townships Ordinance, 1986 (Ordinance No 15 of 1986), the City of Tshwane Metropolitan Municipality hereby declares the township of Theresapark Extension 46 to be an approved township, subject to the conditions as set out in the Schedule hereto.

(13/2/Theresapark x46 (0276A))

## SCHEDULE

STATEMENT OF THE CONDITIONS UNDER WHICH THE APPLICATION MADE BY GOLDEN DIVIDEND 117 (PROPRIETARY) LIMITED IN TERMS OF THE PROVISIONS OF CHAPTER III: PART C OF THE TOWN-PLANNING AND TOWNSHIPS ORDINANCE, 1986 (ORDINANCE NO 15 OF 1986), FOR PERMISSION TO ESTABLISH A TOWNSHIP ON PORTION 732 (A PORTION OF PORTION 106) OF THE FARM WITFONTEIN 301JR, PROVINCE OF GAUTENG, HAS BEEN GRANTED.

## 1. CONDITIONS OF ESTABLISHMENT

## 1.1 NAME

The name of the township shall be Theresapark Extension 46.

## 1.2 DESIGN

The township shall consist of erven and streets as indicated on General Plan SG No 169/2007.

## 1.3 ENDOWMENT

Payable to the City of Tshwane Metropolitan Municipality.

The township owner shall, in terms of the provisions of section 81 of the Town-planning and Townships Ordinance, 1986 (Ordinance 15 of 1986), pay a lump sum endowment of **R1 400 000,00** to the municipality for the provision of land for park and/or public open space purposes..

## 1.4 DISPOSAL OF EXISTING CONDITIONS OF TITLE

All erven shall be made subject to existing conditions and servitudes, if any, including the reservation of the rights to minerals.

## 1.5 DEMOLITION OF BUILDINGS AND STRUCTURES

The township owner shall at it's own expense cause all existing buildings and structures situated within the building line reserves, side spaces or over common boundaries to be demolished to the satisfaction of the municipality, when required by the Municipality to do so.

## 1.6 REMOVAL OR REPLACEMENT OF MUNICIPAL OR TELKOM SERVICES

If, by reason of the establishment of the township, it should become necessary to remove or replace any existing municipal or Telkom services, the cost thereof shall be borne by the township owner.

## 1.7 COMPLIANCE WITH CONDITIONS IMPOSED BY GDACE

The township owner shall at his own expense comply with all the conditions imposed, by which the Gauteng Department of Agriculture, Conservation and Environment, as well as any other applicable provisions, in terms of the provisions of the Environmental Conservation Act, 1989 (Act 73 of 1989), or the National Environmental Management Act, 107 of 1998 as the case may be.

## 1.8 OBLIGATIONS IN REGARD TO ESSENTIAL SERVICES

The township owner shall within such period as the municipality may determine, fulfil it's obligations in respect of the provision of water, electricity and sanitary services and the installation of systems therefor, as previously agreed upon between the township owner and the municipality.

## 1.9 RESTRICTION ON THE ALIENATION OF LAND

Regardless of the issuing of a certificate as contemplated in section 82(1)(b)(ii)(cc) of the Town-planning and Townships Ordinance, 1986 (Ordinance 15 of 1986), no erf in the township may be transferred or be dealt with otherwise until the City of Tshwane Metropolitan Municipality certifies that the developer has complied with the provisions of conditions 1.10.1 to 1.10.4 inclusive below.

## 1.10 THE DEVELOPER'S OBLIGATIONS

### 1.10.1 ASSOCIATION AND STATUTES

The developer must register a Section 21 Company (Homeowner's Association) in terms of the provisions of the Companies Act, 1973 (Act 61 of 1973). A copy of the registered Deed of Association (CM4) and the Company's Statutes must be submitted to the City of Tshwane Metropolitan Municipality.

The Association and Statutes must clearly state that the main objective of the homeowner's association is the maintenance of the internal engineering services of the development (i.e. water, sewerage, electricity, and the road and storm water sewers). The developer is deemed to be a member of the Section 21 Company, with all the rights and obligations of an ordinary member, until the last erf has been transferred.

### 1.10.2 PROVISION OF ENGINEERING DRAWINGS

The developer must submit to the City of Tshwane Metropolitan Municipality complete engineering drawings in respect of internal sewers and sewer connection points and complete engineering drawings in respect of the internal road and stormwater sewers as well as water and electricity services, prior to the commencement of the construction of the said services.

### 1.10.3 PROVISION OF A CERTIFICATE BY A PROFESSIONAL ENGINEER

Before any erf is transferred, the City of Tshwane Metropolitan Municipality must be provided with a certificate by a Professional Engineer for water, sewerage, electricity, and the internal road and storm water sewers, in which is certified that the internal engineering services have been completed and that the engineers accept liability for the services. The Municipality may at its own discretion allow an exception in respect of the internal road and storm water sewers. If this is the case, the developer must give the Municipality an undertaking that the developer will complete this service on or before a certain date and must provide the Municipality with a guarantee issued by a recognised financial institution.

No building plans will be approved before the services are completed and (if applicable) taken over by the divisions of the Service Delivery Department.

### 1.10.4 MAINTENANCE PERIOD AND GUARANTEE

A maintenance period of 12 (twelve) months commences when the last of the internal engineering services (i.e. water, sewerage, electricity, and the road and storm water sewers) have been completed. The developer must furnish the section 21 company with a maintenance guarantee, issued by a recognised financial institution, in respect of poor workmanship and/or materials with regard to the civil engineering services and the electricity service, which guarantee must be for an amount that is equal to 5% of the contract cost of the civil services and 10% of the contract cost of the electrical services, and proof of this must be submitted to the City of Tshwane Metropolitan Municipality.

### 1.10.5 ERVEN 2202 TO 2255 INCLUSIVE

Upon transfer, the owner of the erf must automatically become a member of the section 21 company and remain a member until he or she ceases to be the registered owner of that erf, which condition must be included in the title deed of the portion.

1.11 TRANSFER OF LAND TO THE SECTION 21 COMPANY (HOMEOWNERS' ASSOCIATION)

Erven 2256 and 2257 shall be transferred to the homeowner's association (Section 21 Company) by and at the expense of the developer prior to any other erf being transferred.

2. CONDITIONS OF TITLE

THE ERVEN SHALL BE SUBJECT TO THE FOLLOWING CONDITIONS IMPOSED BY THE LOCAL AUTHORITY IN TERMS OF THE PROVISIONS OF THE TOWN-PLANNING AND TOWNSHIPS ORDINANCE, 1986 (ORDINANCE 15 OF 1986):

2.1 ALL ERVEN

2.1.1 The erf is subject to a servitude, 2m wide, in favour of the municipality, for sewerage and other municipal purposes, along any two boundaries other than a street boundary and in the case of a panhandle erf, an additional servitude for municipal purposes 2m wide across the access portion of the erf, if and when required by the municipality: Provided that the municipality may dispense with any such servitude.

2.1.2 No building or other structure shall be erected within the aforesaid servitude area and no large-rooted trees shall be planted within the area of such servitude or within 2m thereof.

2.1.3 The municipality shall be entitled to deposit temporarily on the land adjoining the aforesaid servitude such material as may be excavated by it during the course of the construction, maintenance or removal of such sewerage mains and other works as it in its discretion may deem necessary and shall further be entitled to reasonable access to the said land for the aforesaid purpose subject to any damage done during the process of the construction, maintenance or removal of such sewerage mains and other works being made good by the municipality.

2.2 ERVEN 2202, 2216, 2235, 2255 AND 2257

The erf is subject to a servitude for municipal purposes in favour of the municipality, as indicated on the general plan.

2.3 ERVEN 2235, 2253 AND 2254

The erf is subject to a servitude, 4.5 m wide, for stormwater purposes in favour of the municipality, as indicated on the general plan.

2.4 ERF 2253

The erf is subject to a servitude 6,5m wide for road purposes in favour of Portion 120 of the farm Witfontein 301JR, as indicated on the general plan. On submission of a certificate from the municipality to the Registrar of Deeds stating that the servitude is no longer required, this condition shall lapse.

---

**STAD TSHWANE METROPOLITAANSE MUNISIPALITEIT**

**VERKLARING VAN THERESAPARK UITBREIDING 46 TOT GOEDGEKEURDE DORP**

Ingevolge artikel 103 van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe, 1986 (Ordonnansie No 15 van 1986), verklaar die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit hierby die dorp Theresapark Uitbreiding 46 tot 'n goedgekeurde dorp, onderworpe aan die voorwaardes uiteengesit in die bygaande Bylae.

(13/2/Theresapark x46 (0276A))

**BYLAE**

STAAT VAN VOORWAARDES WAAROP DIE AANSOEK GEDOEN DEUR GOLDEN DIVIDEND 117 (PROPRIETARY) LIMITED INGEVOLGE DIE BEPALINGS VAN HOOFSTUK III: DEEL C VAN DIE ORDONNANSIE OP DORPSBEPLANNING EN DORPE, 1986 (ORDONNANSIE NO 15 VAN 1986), OM TOESTEMMING OM 'N DORP OP GEDEELTE 732 ('N GEDEELTE VAN GEDEELTE 106) VAN DIE PLAAS WITFONTEIN 301JR, GAUTENG, TE STIG, TOEGESTAAN IS.

**1. STIGTINGSVOORWAARDES****1.1 NAAM**

Die naam van die dorp is Theresapark Uitbreiding 46.

**1.2 ONTWERP**

Die dorp bestaan uit erwe en strate soos aangedui op Algemene Plan LG No 169/2007.

**1.3 BEGIFTIGING**

Betaalbaar aan die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit.

Die dorpseienaar moet, kragtens die bepalings van artikel 81 van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe, 1986 (Ordonnansie 15 van 1986) aan die Munisipaliteit, as begiftiging 'n bedrag van **R1 400 000,00** betaal, vir die verkryging van grond vir park- en/of openbare-oopruimtedoeleindes.

**1.4 BESKIKKING OOR BESTAANDE TITELVOORWAARDES**

Alle erwe moet onderworpe gemaak word aan bestaande voorwaardes en serwitute, as daar is, met inbegrip van die voorbehoud van die regte op minerale.

**1.5 SLOPING VAN GEBOUE EN STRUKTURE**

Die dorpseienaar moet op eie koste alle bestaande geboue en strukture wat binne boulynsreserwes en kantruimtes of oor gemeenskaplike grense gelê is, of bouvallige strukture laat sloop tot tevredenheid van die Munisipaliteit wanneer die Munisipaliteit dit vereis.

**1.6 VERSKUIWING OF VERWYDERING VAN MUNISIPALE OF TELKOM DIENSTE**

Indien dit as gevolg van die stigting van die dorp nodig word om enige bestaande munisipale of Telkom dienste te verskuif of te vervang, moet die koste daarvan deur die dorpseienaar gedra word.

**1.7 VOLDOENING AAN VOORWAARDES OPGELê DEUR DIE DEPARTEMENT VAN LANDBOU EN OMGEWINGSBEWARING**

Die dorpseienaar sal op sy eie koste voldoen aan al die voorwaardes wat opgelê is deur die Departement van Landbou en Omgewingsbewaring en met die aansoek om vrystelling om aan die bepalings van Regulasie 1182 en 1183 gepromulgeer ingevolge artikel 21, 22 en 26 van die Wet op Omgewingsbewaring, 1989 (Wet No 73 van 1989) vir die ontwikkeling van die dorpsgebied.

**1.8 VERPLIGTINGE TEN OPSIGTE VAN NOODSAAKLIKE DIENSTE**

Die dorpseienaar moet binne sodanige tydperk as wat die plaaslike bestuur mag bepaal, sy verpligtinge met betrekking tot die voorsiening van water, elektrisiteit en sanitêre dienste en die installering van stelsels daarvoor, soos vooraf ooreengekom tussen die dorpseienaar en die munisipaliteit nakom.

**1.9 BEPERKING OP DIE VERVREEMDING VAN GROND**

Ongeag die uitreiking van 'n sertifikaat soos voorgestel in Artikel 82 (1)(b)(ii)(cc) van die Ordonnansie op Dorpsbeplanning en Dorpe, 1986 (Ordonnansie 15 van 1986), sal geen erf in dorp oorgedra word of andersins mee gehandel word totdat die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit gesertifiseer het dat die ontwikkelaar die bepalings van voorwaardes 1.10.1 tot 1.10.4 ingesluit onderstaande, nagekom het.

1.10 DIE ONTWIKKELAAR SE VERPLIGTINGE

1.10.1 OPRIGTING EN STATUTE

Die dorpseienaar moet 'n Artikel 21 Maatskappy (huiseienaarsvereniging) registreer in terme van die Maatskappywet, 1973 (Wet 61 van 1973). 'n Kopie van die geregistreerde Akte van Oprigting (CM4) en die Maatskappy Statute moet ingedien word by die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit.

Akte van Oprigting en Statute moet duidelik stipuleer dat die hoofdoelwit van die huiseienaarsvereniging die instandhouding van die interne ingenieursdienste van die dorp is (bv water, riool, elektrisiteit, paaie en stormwater riolering). Die dorpseienaar moet 'n lid van die Artikel 21 Maatskappy wees, met alle regte en verpligte van 'n gewone lid tot en met die oordrag van die laaste erf.

1.10.2 VOORSIENING VAN INGENIEURSTEKENINGE

Die dorpseienaar moet volledige ingenieurstekeninge met betrekking tot die interne rioleringstelsel en rioolaansluitingspunte en volledige ingenieurstekeninge met betrekking tot die interne paaie en stormwaterdreinerings asook water en elektrisiteitsdienste by die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit indien alvorens konstruksie aan enige van die gemelde dienste begin mag word.

1.10.3 VOORSIENING VAN 'N SERTIFIKAAT DEUR 'N PROFESSIONELE INGENIEUR

'n Ingenieursertifikaat voorsien deur 'n Professionele Ingenieur moet by die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit ingehandig word alvorens enige van erwe oorgedra mag word, met betrekking tot water, riool, elektrisiteit en interne paaie en stormwaterdreinerings wat sertifiseer dat die interne ingenieursdienste voltooi is en dat die ingenieur verantwoordelikheid aanvaar vir alle dienste. Die Munisipaliteit mag op eie diskresie 'n uitsondering maak met betrekking tot interne paaie en stormwaterdreinerings. Indien laasgenoemde van toepassing is, moet die dorpseienaar aan die Munisipaliteit 'n ondrememing gee dat die dienste voltooi sal wees teen 'n vasgestelde datum en moet die ontwikkelaar 'n waarborg dienooreenkomstig inhandig wat deur 'n erkende finansiële instelling uitgereik is.

Bouplanne sal nie goedgekeur word alvorens die dienste voltooi en deur die Dienste Departemente oorgeneem is nie (indien van toepassing).

1.10.4 INSTANDHOUDINGSTERMYN EN WAARBORG

'n Twaalf (12) maande instandhoudingstermyn wat 'n aanvang neem met die voltooiing van die laaste interne ingenieursdienste (bv water, riool, elektrisiteit en die paaie en stormwaterriolering) sal gehandhaaf word. Die dorpseienaar moet 'n instandhoudingswaarborg, uitgereik deur 'n erkende finansiële instelling, aan die Artikel 21 Maatskappy voorsien wat vakmanskap en/of materiale waarborg met betrekking tot siviele ingenieursdienste en elektrisiteitsdienste, welke waarborg moet gelykstaande wees aan 'n bedrag wat 5% van die kontrakkoste vir siviele dienste en 10% van die kontrakkoste vir elektrisiteitsdienste omvang, bewys van die waarborg moet by die Munisipaliteit ingehandig word.

1.10.5 ERWE 2202 TOT EN MET EN INSLUITEND ERF 2255

By oordrag moet die eienaar van elke erf outomaties 'n lid van die artikel 21-maatskappy word en 'n lid bly totdat hy of sy nie meer die geregistreerde eienaar van daardie erf is nie, en hierdie voorwaarde moet in die titelakte van die gedeelte ingesluit word.

1.11 ERWE OM OORGEDRA TE WORD NA DIE ARTIKEL 21 MAATSKAPPY (HUISEIENAARSVERENIGING)

Erwe 2256 en 2257 moet in die naam van 'n Artikel 21 Maatskappy geregistreer word en moet die koste daarvan deur die dorpseienaar gedra word.

## 2. TITELVOORWAARDES

DIE ERWE IS ONDERWORPE AAN DIE VOLGENDE VOORWAARDES SOOS AANGEDUI, OPGELê DEUR DIE STAD TSHWANE METROPOLITAANSE MUNISIPALITEIT INGEVOLGE DIE BEPALINGS VAN DIE ORDONNANSIE OP DORPSBEPLANNING EN DORPE, 1986 (ORDONNANSIE 15 VAN 1986):

### 2.1 ALLE ERWE

2.1.1 Die erf is onderworpe aan 'n serwituut, 2 meter breed, vir riolerings- en ander munisipale dienste, langs enige twee sygrense, uitgesonderd 'n straatgrens en, in die geval van 'n pypsteelerf, 'n addisionele serwituut vir munisipale doeleindes, 2 meter breed, oor die toegangsgedeelte van die erf, indien en wanneer verlang deur die plaaslike bestuur. Met dien verstande dat die plaaslike bestuur van enige sodanige serwituut mag afsien.

2.1.2 Geen gebou of ander struktuur mag binne die voornoemde serwituut area opgerig word nie en geen groot wortelbome mag binne die gebied van sodanige serwituut of binne 'n afstand van 2 m daarvan geplant word nie.

2.1.3 Die munisipaliteit is geregtig om enige materiaal wat deur hom uitgegrawe word tydens die aanleg, onderhoud of verwydering van sodanige rioolhoofpypleidings en ander werke wat hy volgens goeddunke noodsaaklik ag, tydelik te plaas op die grond wat aan die voornoemde serwituut grens en voorts is die plaaslike bestuur geregtig tot redelike toegang tot genoemde grond vir die voornoemde doel, onderworpe daaraan dat die munisipaliteit enige skade vergoed wat gedurende die aanleg, onderhoud of verwyderings wat sodanige rioolhoofpypleidings en ander werke veroorsaak.

### 2.2 ERWE 2202, 2216, 2235, 2255 EN 2257

Die erf is onderworpe aan 'n serwituut vir munisipale doeleindes ten gunste van die munisipaliteit, soos op die algemene plan aangedui.

### 2.3 ERWE 2235, 2253 EN 2254

Die erf is onderworpe aan 'n serwituut, 4,5m breed, vir stormwater doeleindes ten gunste van die munisipaliteit, soos op die algemene plan aangedui.

### 2.4 ERF 2253

Die erf is onderworpe aan 'n serwituut, 6,5m breed, vir paddoeleindes ten gunste van Gedeelte 120 van die plaas Witfontein 301JR, soos op die algemene plan aangedui. By die indiening van 'n serwituutkaart deur die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit aan die Registrateur van Aktes waarin vermeld word dat sodanige serwitute nie meer benodig word nie, verval die voorwaardes.

---