PROVINCE OF THE WESTERN CAPE

Provincial Gazette Extraordinary

6859

Thursday, 10 March 2011

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

CONTENTS

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

PROVINCIAL NOTICE

The following Bill is hereby published for general information:

Western Cape Land Use Planning Ordinance Amendment Bill [B2—2011]

P.N. 78/2010 10 March 2011

Any person or organization wishing to comment on the said Bill is requested to lodge such comment in writing before or on 11 April 2011:

(a) by posting it to:
The Acting Secretary:
Western Cape Provincial Parliament
(Attention: Ms N Manjezi)
P.O. Box 648
Cape Town 8000

(b) by e-mail to:
nmanjezi@wcpp.gov.za

(c) by fax to:
N Manjezi
(021) 487-1685

R. G. Hindley
Acting Secretary of Parliament

PROVINSIE WES-KAAP

Buitengewone Provinsiale Koerant

6859

Donderdag, 10 Maart 2011

Registered at the Post Office as a Newspaper

INHOUD

*(*Herdrukke is verkrygbaar by Kamer M21, Provinsiale Wetgewinggebou, Waalstraat 7, Kaapstad 8001.)*

PROVINSIALE KENNISGEWING

Die volgende Wetsontwerp word hiermee vir algemene inligting gepubliseer:

Wes-Kaapse Wysigingswetsontwerp op die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning [W2—2011]

P.N. 78/2010 10 Maart 2011

Enige persoon of organisasie wat kommentaar oor die genoemde Wetsontwerp wens te lewer, word versoek om sodanige kommentaar skriftelik te lewer voor of op 11 April 2011:

(a) deur dit te pos aan:
Die Waarnemende Sekretaris:
Wes-Kaapse Provinsiale Parlement
(Aandag: Me N Manjezi)
Posbus 648
Kaapstad 8000

(b) deur dit te e-pos aan:
nmanjezi@wcpp.gov.za

(c) deur dit te faks aan:
N Manjezi
(021) 487-1685

R. G. Hindley
Waarnemende Sekretaris van die Parlement

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

[ ] Words in bold type in square brackets indicate omissions from existing enactments.

Words underlined with a solid line indicate insertions in existing enactments.

BILL

To amend the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985), so as to amend certain definitions; to authorise the amendment or replacement of town planning schemes approved under the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984); and to provide for matters connected therewith.

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

Amendment of section 2 of Ordinance 15 of 1985, as amended by Proclamation No. R.168 of 1994

1. Section 2 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (hereinafter referred to as the Ordinance), is amended—

(a) by the substitution for the definition of "scheme regulations" of the following definition:

"'scheme regulations' means—

(a) regulations made by the Administrator in terms of section 8 or 9;

(aA) any town planning conditions for a town planning scheme approved in terms of the regulations made under section 66(1)*(n)* of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published by Provincial Notice 733 of 1989, or

(b) any final statement contemplated by regulation 8(1) of the regulations made under section 60 of the Townships Ordinance, 1934 (Ordinance 33 of 1934), and published by Provincial Notice 460 of 1937;"; and

(b) by the substitution for the definition of "zoning map" of the following definition:

"'zoning map' means—

(a) a zoning map framed in terms of section 10 of this Ordinance;

(aA) a scheme map contemplated by regulation 1 of the regulations made under section 66(1)*(n)* of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published by Provincial Notice 733 of 1989, or

(b) a map framed in terms of regulation 8(2) of the regulations made under section 60 of the Townships Ordinance, 1934 (Ordinance 33 of 1934), and published by Provincial Notice 460 of 1937, and".

Insertion of section 8A in Ordinance 15 of 1985

2. The following section is inserted in the Ordinance after section 8:

Replacement or amendment of town planning scheme.

"8A. A town planning scheme approved in terms of the regulations made under section 66(1)*(n)* of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published by Provincial Notice 733 of 1989, may be amended or replaced by the Administrator by notice in the *Provincial Gazette* after the proposed amendment or replacement has, if deemed necessary by the director, been made known in such manner as the director may think fit.".

Short title

3. This Act is called the Western Cape Land Use Planning Ordinance Amendment Act, 2011.

MEMORANDUM ON THE OBJECTS OF THE WESTERN CAPE LAND USE PLANNING ORDINANCE AMENDMENT BILL, 2011

Background

1. Most municipalities in the Western Cape administer more than one zoning or town planning scheme (27 such schemes in the case of the City of Cape Town).

2. Three types of zoning schemes may apply in different areas of a municipality, namely—

2.1 a zoning scheme with scheme regulations under section 7 of the Land Use Planning Ordinance, 1985 (Ordinance 15 of 1985) (the Ordinance), including former town planning schemes under the Townships Ordinance, 1934 (Ordinance 33 of 1934);

2.2 a zoning scheme with scheme regulations under section 8 of the Ordinance; and

2.3 a town planning scheme with town planning conditions approved for a former black development area in terms of the regulations for *The Establishment and Amendment of Town Planning Schemes for the Province of the Cape of Good Hope* made under section 66(1)*(n)* of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published by Provincial Notice 733 of 1989.

3. The fact that more than one zoning scheme is applicable in a municipal area makes the land use management system complex and fragmented. To ensure orderly and effective land use control, it is desirable that development applications be considered in terms of uniform legislation and that only one set of scheme regulations be applicable within the area of a municipality. The replacement of the existing fragmented schemes with a single integrated scheme for each municipality is required to simplify the land use management system and to ensure uniformity.

4. The purpose of an integrated zoning scheme for each municipality is to terminate the unintegrated zoning situation which makes it difficult for the public, developers, elected representatives and officials to deal with enquiries, forward planning and applications. The goal of achieving integration through the approval of one integrated zoning scheme per municipality is important, not only due to the disadvantages attached to the current position, but also to attain smooth functioning of zoning administration and decision-making and to be user-friendly to the public, developers and elected representatives.

5. The competent authority, namely the Provincial Minister responsible for environmental affairs and development planning (the Provincial Minister), is authorised in terms of section 9(2) of the Ordinance to amend or replace the existing scheme regulations under sections 7, 8 and 9 of the Ordinance. The definition of scheme regulations, as referred to in the Ordinance, does not include town planning conditions for town planning schemes approved in terms of the regulations made under the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984). In terms of legal advice it was found to be advisable to attain legal certainty in this regard by means of an appropriate amendment of the Ordinance.

6. It is therefore necessary to amend the definition of scheme regulations in the Ordinance to include a reference to the said town planning schemes and to authorise the Provincial Minister to replace the said town planning schemes with scheme regulations made under section 9(2) of the Ordinance. An equivalent and incidental amendment relating to the definition of zoning map is also required.

Purpose of Bill

7. The purpose of the Bill is to authorise the Provincial Minister to amend and replace any town planning scheme approved for a former black development area in terms of the regulations for *The Establishment and Amendment of Town Planning Schemes for the Province of the Cape of Good Hope* made under section 66(1)*(n)* of the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published

by Provincial Notice 733 of 1989 with scheme regulations approved under section 9(2) of the Ordinance. The Bill will make it possible for a single integrated zoning scheme per municipality to be approved in terms of the Ordinance.

Contents of Bill

8. The Bill proposes the following amendments:

8.1 Clause 1 amends section 2 of the Ordinance by amending—

8.1.1 the definition of "scheme regulations" by inserting a reference to town planning conditions for a town planning scheme approved in terms of the regulations made under the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published by Provincial Notice 733 of 1989; and

8.1.2 the definition of "zoning map" by inserting a reference to a scheme map contemplated by the regulations made under the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published by Provincial Notice 733 of 1989.

8.2 Clause 2 inserts a new clause 8A which provides that a town planning scheme approved in terms of the regulations made under the Black Communities Development Act, 1984 (Act 4 of 1984), and published by Provincial Notice 733 of 1989, may be amended or replaced by the Provincial Minister.

Financial implications

9. None.

Consultation

10. The Bill was published in the *Provincial Gazette* for public comment.

11. The following persons/bodies were also consulted:

11.1 The City of Cape Town;

11.2 Officials from municipalities who took part in discussions at general planning meetings where the matter was discussed;

11.3 The Department of the Premier: Legal Services; and

11.4 All persons and bodies on the Spatial Planning Database, including SALGA.

Legislative competence

12. The Provincial Minister responsible for environmental affairs and development planning is satisfied that all the provisions of the Bill fall within the legislative competence of the Province.

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

[ ] Woorde in vet druk tussen vierkantige hake dui skrappings uit bestaande verordenings aan.

Woorde met 'n volstreep daaronder dui invoegings in bestaande verordenings aan.

WETSONTWERP

Tot wysiging van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985), ten einde sekere woordomskrywings te wysig; om die wysiging of vervanging van dorpsbeplanningskemas goedgekeur kragtens die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984), te magtig; en om voorsiening te maak vir verwante sake.

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

Wysiging van artikel 2 van Ordonnansie 15 van 1985, soos gewysig deur Proklamasie No. R.168 van 1994

1. Artikel 2 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (hierna die Ordonnansie genoem), word gewysig—

(a) deur die omskrywing van "skemaregulasies" deur die volgende omskrywing te vervang:

"'skemaregulasies'—

(a) regulasies deur die Administrateur ingevolge artikel 8 of 9 uitgevaardig;

(aA) enige dorpsbeplanningsvoorwaardes vir 'n dorpsbeplanningskema goedgekeur ingevolge die regulasies uitgevaardig kragtens artikel 66(1)*(n)* van die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984), en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989, of

(b) enige finale staat beoog by regulasie 8(1) van die regulasies uitgevaardig kragtens artikel 60 van die Ordonnansie op Dorpe, 1934 (Ordonnansie 33 van 1934), en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 460 van 1937;"; en

(b) deur die omskrywing van "soneringskaart" deur die volgende omskrywing te vervang:

"'soneringskaart'—

(a) 'n soneringskaart **[wat]** opgestel ingevolge artikel 10 van hierdie Ordonnansie;

(aA) 'n skemakaart beoog by regulasie 1 van die regulasies uitgevaardig kragtens artikel 66(1)*(n)* van die Wet op die Ontwikkeling van Swart

Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984), en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989, of

(b) 'n kaart **[wat]** opgestel ingevolge regulasie 8(2) van die regulasies uitgevaardig kragtens artikel 60 van die Ordonnansie op Dorpe, 1934 (Ordonnansie 33 van 1934), en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 460 van 1937; **[,**

opgestel is;]".

Invoeging van artikel 8A in Ordonnansie 15 van 1985

2. Die volgende artikel word in die Ordonnansie na artikel 8 ingevoeg:

"Vervanging of wysiging van dorpsbeplanningskema.

8A. 'n Dorpsbeplanningskema goedgekeur ingevolge die regulasies uitgevaardig kragtens artikel 66(1)*(n)* van die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984), kan deur die Administrateur by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* gewysig of vervang word nadat die voorgenome wysiging of vervanging, indien die direkteur dit nodig ag, bekend gemaak is op die wyse wat die direkteur goedvind.".

Kort titel

3. Hierdie Wet heet die Wes-Kaapse Wysigingswet op die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 2011.

MEMORANDUM OOR DIE OOGMERKE VAN DIE WES-KAAPSE WYSIGINGSWETSONTWERP OP DIE ORDONNANSIE OP GRONDGEBRUIKBEPLANNING, 2011

Agtergrond

1. Die meeste munisipaliteite in die Wes-Kaap administreer meer as een soneringskema (27 sulke skemas in die geval van die Stad Kaapstad).

2. Drie tipes soneringskemas mag van toepassing wees in verskillende gebiede van 'n munisipaliteit, naamlik—

2.1 'n soneringskema met skemaregulasies ingevolge artikel 7 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (Ordonnansie 15 van 1985) (die Ordonnansie), insluitend 'n dorpsaanlegskema goedgekeur kragtens die Ordonnansie op Dorpe, 1934 (Ordonnansie 33 van 1934);

2.2. 'n soneringskema met skemaregulasies ingevolge artikel 8 van die Ordonnansie; en

2.3 'n dorpsbeplanningskema met dorpsbeplanningsvoorwaardes goedgekeur vir vorige swart ontwikkelingsgebiede ingevolge die regulasies vir *Die Instelling en Wysiging van Dorpsbeplanningskemas vir die Provinsie Kaap die Goeie Hoop* wat onder artikel 66(1)*(n)* van die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984), uitgevaardig is en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989.

3. Die feit dat daar meer as een soneringskema van toepassing is in 'n munisipale gebied veroorsaak dat die grondgebruikbestuurstelsel kompleks en gefragmenteerd is. Om ordelike en effektiewe beheer oor grondgebruik te verseker, is dit wenslik dat ontwikkelingsaansoeke oorweeg word ingevolge eenvormige wetgewing en dat daar slegs een stel skemaregulasies van toepassing is in die gebied van 'n munisipaliteit. Die vervanging van die bestaande gefragmenteerde skemas met 'n enkele geïntegreerde skema vir elke munisipaliteit word vereis om die grondgebruikbestuurstelsel te vereenvoudig en om eenvormigheid te verseker.

4. Die doel van 'n geïntegreerde soneringskema vir elke munisipaliteit is om 'n einde te bring aan die ongeïntegreerde soneringsituasie wat dit moeilik maak vir die publiek, ontwikkelaars, verkose verteenwoordigers en amptenare om navrae, vooruitbeplanning en aansoeke te hanteer. Dit is belangrik dat die doel om integrasie te bereik deur die goedkeuring van een geïntegreerde soneringskema per munisipaliteit, bewerkstellig word. Dít is so weens die groot nadele van die huidige situasie, asook om gesonde funksionering van soneringsadministrasie en besluitneming te bereik en om gebruikersvriendelik te wees vir die publiek, ontwikkelaars en verkose verteenwoordigers.

5. Die bevoegde gesag, naamlik die Provinsiale Minister verantwoordelik vir omgewingsake en ontwikkelingsbeplanning (die Provinsiale Minister), is gemagtig ingevolge artikel 9(2) van die Ordonnansie om die bestaande skemaregulasies ingevolge artikels 7, 8 en 9 van die Ordonnansie te wysig of te vervang. Die omskrywing van skemaregulasies, soos na verwys in die Ordonnansie, sluit nie dorpsbeplanningsvoorwaardes vir dorpsbeplanningskemas soos goedgekeur kragtens die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984), in nie. Ingevolge regsadvies is dit gerade gevind om regsekerheid in dié verband te verkry by wyse van 'n toepaslike wysiging van die Ordonnansie.

6. Dit is dus nodig om die omskrywing van skemaregulasies soos vervat in die Ordonnansie te wysig om 'n verwysing na die genoemde dorpsbeplanningskemas in te sluit en om die Provinsiale Minister te magtig om die genoemde dorpsbeplanningskemas te vervang met skemaregulasies uitgevaardig kragtens artikel 9(2) van die Ordonnansie. 'n Soortgelyke en insidentele wysiging wat verband hou met die omskrywing van soneringskaart is ook nodig.

Doel van die wetsontwerp

7. Die doel van die wetsontwerp is om die Provinsiale Minister te magtig om enige dorpsbeplanningskemas goedgekeur vir vorige swart ontwikkelingsgebiede ingevolge die regulasies vir *Die Instelling en Wysiging van Dorpsbeplanningskemas vir die Provinsie Kaap die Goeie Hoop* wat onder artikel 66(1)*(n)* van die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984), uitgevaardig is en by Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989 afgekondig is, te wysig of te vervang met skemaregulasies uitgevaardig ingevolge artikel 9(2) van die Ordonnansie. Die wetsontwerp sal dit moontlik maak vir 'n enkele geïntegreerde soneringskema per munisipaliteit om goedgekeur te word ingevolge die Ordonnansie.

Inhoud van die Wetsontwerp

8. Die wetsontwerp beoog die volgende wysigings:

8.1 Klousule 1 wysig artikel 2 van die Ordonnansie deur—

8.1.1 die omskrywing van "skemaregulasies" te wysig deur die invoeging van 'n verwysing na dorpsbeplanningsvoorwaardes vir 'n dorpsbeplanningskema goedgekeur ingevolge die regulasies uitgevaardig kragtens die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 of 1984) en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989; en

8.1.2 die omskrywing van "soneringskaart" te wysig met die invoeging van 'n verwysing na 'n skemakaart beoog by die regulasies uitgevaardig kragtens die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984) en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989.

8.2 Klousule 2 voeg 'n nuwe klousule 8A in, wat daarvoor voorsiening maak dat 'n dorpsbeplanningskema goedgekeur ingevolge die regulasies uitgevaardig kragtens die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, 1984 (Wet 4 van 1984) en afgekondig by Provinsiale Kennisgewing 733 van 1989, deur die Provinsiale Minister vervang of gewysig mag word.

Finansiële implikasies

9. Geen

Konsultasie

10. Die Wetsontwerp is in die *Provinsiale Koerant* gepubliseer vir openbare kommentaar.

11. Die volgende persone/liggame is ook geraadpleeg:

11.1 Die Stad Kaapstad.

11.2 Amptenare van munisipaliteite wat deelgeneem het aan besprekings by algemene beplanningsvergaderings waar die aangeleentheid bespreek is.

11.3 Die Departement van die Premier: Regsdienste.

11.4 Alle persone en liggame op die Ruimtelike Beplanning Databasis, insluitend SALGA.

Wetgewende bevoegdheid

12. Die Provinsiale Minister verantwoordelik vir omgewingsake en ontwikkelingsbeplanning is tevrede dat al die bepalings van die wetsontwerp binne die wetgewende bevoegdheid van die Provinsie val.