

PROVINCE OF THE WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette Extraordinary

7521

Tuesday, 3 November 2015

Buitengewone Provinsiale Koerant

7521

Dinsdag, 3 November 2015

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

CONTENTS

INHOUD

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

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

Provincial Notices

Provinsiale Kennisgewings

370 Cape Agulhas Municipality: House Shop By-Law 2

370 Kaap Agulhas Munisipaliteit: Verordening insake
huiswinkels 8

PROVINCIAL NOTICE

The following Provincial Notice is published for general information.

ADV. B. GERBER,
DIRECTOR-GENERAL

Provincial Legislature Building,
Wale Street,
Cape Town.

P.N. 370/2015

PROVINSIALE KENNISGEWING

Die volgende Provinsiale Kennisgewing word vir algemene inligting gepubliseer.

ADV. B. GERBER,
DIREKTEUR-GENERAAL

Provinsiale Wetgewer-gebou,
Waalstraat,
Kaapstad.

3 November 2015

PREAMBLE

WHEREAS section 156(2) and (5) of the Constitution provides that a municipality may make and administer by-laws for the effective administration of the matters which it has the right to administer, and to exercise any power concerning a matter reasonably necessary for, or incidental to, the effective performance of its functions;

AND WHEREAS Part B of Schedule 4 to the Constitution lists Municipal Planning as local government matters to the extent set out in section 155(6) (a) and (7);

AND WHEREAS the Cape Agulhas Municipality seeks to manage, control and regulate municipal land use planning and any matters connected therewith;

BE IT ENACTED by the Council of the Cape Agulhas Municipality, as follows:—

SCHEDULE**CAPE AGULHAS MUNICIPALITY****House Shop By-law**

To identify, classify and regulate house shops within the authority's area of Jurisdiction

Classification of Sections

1. Definitions
2. Application of this by-law
3. Classification of house shops
4. Applications for house shops
5. Requirements for a house shop
6. Restrictions
7. Non-liability of the municipality
8. Compliance notification
9. Application
10. Transitional arrangements
11. Delegation
12. Penalty clause
13. Short title and commencement

1. Definitions

In this by-law, unless the context otherwise indicates:

“authorised official” means an employee of the Council appointed by the Municipal Manager to exercise the powers of an authorised official in terms of the provisions of this by-law;

“approval period” means a maximum of five years in terms of the Standard Bylaws for Municipal Land Use Planning, after which an extension for the period must be applied for;

“Council” means the municipal Council of the municipality;

“house shop” means the operation of a retail business from a dwelling for the convenience of the immediate community by the registered owner of the dwelling, who must occupy the dwelling; provided that the primary use of the dwelling shall remain residential;

“municipal manager” means a person appointed by the Council in terms of the Local Government: Municipal Structures Act, 1998 (Act 117 of 1998);

“municipality” means the Cape Agulhas Municipality;

“national building regulations” means the National Building Regulations promulgated in terms of the National Building Regulations and Building Standards Act, 1977 (Act 103 of 1977);

“public nuisance” means any act, omission or condition which is offensive to the public, which is detrimental to or dangerous for public health, which materially interferes with the ordinary comfort, convenience peace or quiet of the public or which adversely affects the safety of the public;

“zoning scheme” means a zoning scheme promulgated in terms of the Land Use Planning Ordinance 15 of 1985 or the Integrated Zoning Scheme promulgated in terms of SPLUMA, 2013 (Act 16 of 2013);

“zoning scheme regulations” means Section 7 and Section 8 of the Scheme Regulations in terms of the Land Use Planning Ordinance 15 of 1985 or the Integrated Zoning Scheme promulgated in terms of SPLUMA, 2013 (Act 16 of 2013);

2. Application of this by-law

(1) This by-law is applicable to the entire area of jurisdiction of the Cape Agulhas Municipality.

(2) The provisions of this by-law do not derogate from the provisions of any other legislation.

3. Classification of house shops

- (1) House shops are classified as follows:
 - (a) a profit-seeking house shop;
 - (b) a house shop with an identified shop area inside an existing dwelling;
 - (c) a house shop where formal advertising takes place;
 - (d) a house shop where goods are purchased and delivered;
 - (e) a house shop where business hours are maintained;
 - (f) a house shop where entertainment may be provided in the form of game machines and pool tables;
 - (g) a house shop where the primary use of the premises is residential and the secondary use is for the purposes of a house shop.

4. Applications for house shops

- (1) Only the registered owner of the property (and who resides on the property) may apply to operate a house shop.
- (2) Only the registered owner, who resides on the property, may operate the house shop.
- (3) An application for approval of a house shop shall be made in terms of SPLUMA, 2013, which application shall be for a departure.
- (4) The following documents must accompany an application for a house shop:
 - (a) The fully completed application form;
 - (b) A locality plan of the business component of the proposed house shop;
 - (c) Proof of the written consent of all surrounding/adjacent owners for a house shop to be operated on the relevant premises;
 - (d) A motivation by the applicant for the establishment of a house shop on the premises.
- (5) The application shall be advertised in the local newspaper(s) and per registered letter to directly adjacent property owners.
- (6) The application shall only be advertised once the relevant application fee, as determined by Council from time to time, has been paid.
- (7) The municipality shall grant thirty days for comment on or objections to the proposed application.
- (8) The Municipal Manager or his/her authorised official shall consider the application and make a decision regarding the approval or non-approval thereof.
- (9) The applicant and objectors, if applicable, shall be notified in writing of the decision of the Municipal Manager or his/her authorised official.
- (10) Objections in terms of Section 4(7) of this by-law shall be dealt with in terms of SPLUMA, 2013.

5. Requirements for a house shop

- (1) House shops must meet the following requirements –
 - (a) The house shop may only be operated from a dwelling that complies with the Scheme Regulations applicable to the specific area and the National Building Regulations;
 - (b) The business component of the house shop may not exceed more than 33% of the total floor area of the dwelling;
 - (c) The erf from which the house shop is operated must contain a dwelling as a primary residential property;
 - (d) The house shop may not be located within the road reserve;
 - (e) The approval for the operation of the house shop may not result in less than 80% of the property in the specific street being non-residential by nature;
 - (f) In the case of a house shop being classified as a category two house shop, an application must be made for the rezoning of the relevant premises, but the fact that an application for rezoning must be submitted cannot be viewed as an automatic approval of the relevant rezoning application.
- (2) Should any of the aforementioned provisions not be complied with or contravened, the Council reserves the right to withdraw the approval at any time.

6. Restrictions

- (1) Any alterations to the existing dwelling must blend in with the residential character of the area concerned.
- (2) The business portion of the house shop may not be extended.
- (3) All legislation, regulations and safety measures regarding the operation of the house shop and merchandise therein must be adhered to by the owner.
- (4) The operation of the house shop may not cause a public nuisance.
- (5) No explosive or flammable substances may be kept or sold.
- (6) Consent to operate a house shop is granted to the registered owner of the premises and is not transferable.
- (7) The business activities may only take place between 06:00 and 22:00.
- (8) Should an applicant wish to erect advertising signage –
 - (a) an application must be submitted in advance to the municipality;
 - (b) only one unlighted sign or notice, no larger than 2 000 cm² in extent, indicating the name of the owner, business and the nature thereof only, may be displayed;
 - (c) the prior written approval of the municipality must be obtained.
- (9) Only the registered owners of the property may be involved in trading.

7. Non-liability of the municipality

The municipality shall not be liable for any direct or consequential loss or damage suffered or sustained by the owner of the house shop premises as a result of or arising from the approval of the house shop.

8. Compliance notices

- (1) Whenever a law enforcer finds that any person contravenes any provision of this by-law or that a situation arises which causes a public nuisance or which could possibly lead to a public nuisance as a result of any person's actions or failure to act, such law enforcer may serve a fine of R2 000 on such a person.
- (2) Should a notice be served, it must contain the following –
 - (a) The provision of the by-law that is being or will be contravened, should the situation be allowed to continue;
 - (b) The measures to be taken to rectify the situation; and
 - (c) The timeframe for compliance with the notice.

9. Application

The provisions of this by-law do not detract from the provisions of any other legislation in terms of which provision is made for the control of house shops as stipulated in that legislation.

10. Transitional arrangements

- (1) A person who can prove that the Council has already granted approval for the operation of a house shop at the time of implementation of this by-law may continue to act in accordance with the approval in terms of such by-law, provided that:
 - (a) The registered owner reapplies to the Council within six months of the proclamation of this by-law;
 - (b) Approval is not transferred from the original applicant to another person; and
 - (c) The owner of the house shop provides proof of the Council's approval.

11. Delegation

The Municipal Manager may delegate any power or function conferred on the Municipal Manager in terms of the provisions of this by-law in writing to an official of the municipality.

12. Penalty clauses

- (1) A person who contravenes any provision of this by-law is guilty of an offense and a fine of R2 000 could be imposed on conviction.
- (2) A person who fails to comply with a notice served in terms of Subsection 8 or fails to meet a requirement of an authorised employee during the exercise of his or her powers or the performance of his or her duties, is guilty of an offense and a fine could be imposed on conviction.

13. Short title and commencement

This amended by-law is known as the Cape Agulhas Municipality House Shop By-law and comes into effect on the date of the publication thereof in the Provincial Gazette.

AANHEF

NADEMAAL artikel 156(2) en (5) van die Grondwet bepaal dat 'n munisipaliteit verordeninge kan uitvaardig en administreer vir die doeltreffende administrasie van die aangeleenthede wat hy die reg het om te administreer, en om enige bevoegdheid uit te oefen met betrekking tot 'n aangeleentheid wat redelikerwys nodig is vir, of verband hou met, die doeltreffende verrigting van sy funksies;

EN NADEMAAL Deel B van Bylae 4 tot die Grondwet munisipale beplanning lys as 'n plaaslike regeringsaangeleentheid in die mate in artikel 155(6) (a) en (7) uiteengesit;

EN NADEMAAL die Kaap Agulhas Munisipaliteit poog om munisipale grondgebruikbeplanning en enige aangeleenthede wat daarmee in verband staan te bestuur, beheer en reguleer;

WORD DAAR soos volg deur die Kaap Agulhas Munisipaliteit BEPAAL:—

BYLAE

KAAP AGULHAS MUNISIPALITEIT

Verordening insake huiswinkels

Om huiswinkels binne die owerheid se regsgebied te identifiseer, te orden en reguleer.

Indeling van Artikels

1. Woordbepaling
2. Toepassing van hierdie verordening
3. Klassifisering van huiswinkels
4. Aansoeke vir huiswinkels
5. Vereistes vir 'n huiswinkel
6. Beperking
7. Nie-aanspreeklikheid van die munisipaliteit
8. Voldoeningskennisgewing
9. Toepassing
10. Oorgangsmatreëls
11. Delegasie
12. Strafbepaling
13. Kort titel en inwerkingtreding

1. Woordbepaling

In hierdie verordening, tensy teenstrydig met die sinsverband, beteken:

“gemagtigde beampte” ‘n werknemer van die Raad wat deur die munisipale bestuurder aangestel is om die magte van ‘n gemagtigde beampte ingevolge die bepaling van hierdie verordening uit te oefen;

“goedkeuringstydperk” ‘n maksimum van vyf jaar ingevolge die Standaard Verordeninge vir Munisipale Grondgebruikbeplanning, waarna daar weer aansoek gedoen moet word vir verlenging.

“huiswinkel” die aanwending van ‘n kleinhandel onderneming vanaf ‘n woonhuis vir die gerief van die onmiddellike gemeenskap deur die geregistreerde eienaar van die woonhuis, wat die woonhuis moet bewoon; met dien verstande dat die oorhoofse gebruik van die struktuur residensieel sal bly;

“munisipale bestuurder” ‘n persoon wat in deur die raad ingevolge die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Strukture, 1998 (Wet 117 van 1998) aangestel is;

“munisipaliteit” die Munisipaliteit van Kaap Agulhas;

“nasionale bouregulasies” beteken die Nasionale Bouregulasies wat ingevolge die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, Wet No. 103 van 1977, afgekondig is;

“openbare oorlas” enige handeling, versuim of toestand wat aanstootlik is, wat nadelig of gevaarlik is vir die gesondheid, wat die gewone gemak, gerief, rus of stilte van die publiek wesenlik belemmer of wat die veiligheid van die publiek nadelig raak;

“Raad” die munisipale raad van die Munisipaliteit;

“Soneringskema” soneringskema afgekondig in terme van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, no. 15 van 1985 of die Ge-integreerde Soneringskema afgekondig in terme van SPLUMA, 2013 (Wet 16 van 2013);

“Soneringskema regulasies” Artikel 7 en Artikel 8 Skema regulasies ingevolge die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, no. 15 van 1985 of die Ge-integreerde Soneringskema afgekondig in terme van SPLUMA, 2013 (Wet 16 van 2013).

2. Toepassing van hierdie verordening

- (1) Hierdie verordening is van toepassing op die totale regsgebied van Kaap Agulhas Munisipaliteit.
- (2) Die bepaling van hierdie verordening doen nie afbreuk aan die bepaling van enige ander wetgewing nie.

3. Klassifisering van huiswinkels

- (1) Huiswinkels word as volg geklassifiseer:
 - (a) 'n huiswinkel met winsbejag;
 - (b) 'n huiswinkel met 'n geïdentifiseerde winkelarea binne bestaande strukture;
 - (c) 'n huiswinkel waar formele advertering plaasvind;
 - (d) 'n huiswinkel waar voorraad aangekoop en afgelewer word;
 - (e) 'n huiswinkel waar besigheidsure gehandhaaf word;
 - (f) 'n huiswinkel waar vermaaklikheid in die vorm van speletjie masjiene en potspeltafels beskikbaar gestel kan word;
 - (g) en 'n huiswinkel waar die oorheersende gebruik van die perseel residensieel is, met die huiswinkel sekondêr.

4. Aansoeke vir huiswinkels

- (1) Slegs die geregistreerde eienaar van die eiendom (en woonagtig op die eiendom) mag aansoek doen om 'n huiswinkel te bedryf.
- (2) Slegs die geregistreerde eienaar van die eiendom en woonagtig op die eiendom mag die huiswinkel bedryf.
- (3) 'n Aansoek vir goedkeuring van huiswinkel sal geskied in terme van SPLUMA, 2013 en wel as 'n afwykende gebruik.
- (4) Die volgende dokumente moet 'n aansoek om 'n huiswinkel vergesel:
 - (a) Die volledig voltooide aansoekvorm;
 - (b) 'n Liggingsplan van die besigheidskomponent van die voorgestelde huiswinkel;
 - (c) Bewys van die skriftelike toestemming van alle omliggende / aangrensende eienaars om 'n huiswinkel op die betrokke perseel te bedryf;
 - (d) 'n Motivering van die aansoeker vir die vestiging van 'n huiswinkel op die perseel.
- (5) Die aansoek sal adverteer word in die plaaslike pers en per geregistreerde skrywe aan direk aanliggende perseleeienaars.
- (6) Die aansoek sal eers ge-adverteer word nadat die toepaslike aansoekfooi, soos van tyd tot tyd deur die Raad bepaal, betaal is.
- (7) Dertig dae sal deur die munisipaliteit verleen word om kommentaar te lewer.
- (8) Die Munisipale Bestuurder of sy / haar gevolgmagtigde amptenaar sal die aansoek oorweeg en 'n besluit neem oor die goedkeuring daarvan, al dan nie.
- (9) Die aansoeker en beswaarmakers, indien van toepassing, sal skriftelik in kennis gestel word van die besluit van die Munisipale Bestuurder of sy / haar gevolgmagtigde amptenaar.
- (10) Besware in terme van artikel 4(6) van hierdie verordening sal hanteer word in terme van SPLUMA, 2013.

5. Vereistes vir 'n huiswinkel

- (1) Huiswinkels moet aan die volgende vereistes voldoen:
 - (a) Die huiswinkel mag slegs bedryf word vanuit 'n woongebou wat voldoen aan die Skema regulasies toepaslik op die betrokke area en die Nasionale Bouregulasies;
 - (b) Die besigheidskomponent van die huiswinkel mag nie meer as 33% van die totale vloer ruimte van die woongebou oorskry nie;
 - (c) Die erf waaruit die huiswinkel bedryf word moet 'n woonhuis as 'n primêre residensiële eiendom bevat;
 - (d) Die huiswinkel mag nie binne die straatreserwe geleë wees nie;
 - (e) Die goedkeuring vir die bedryf van die huiswinkel mag nie veroorsaak dat minder as 80% van die eiendom in die betrokke straat nieresidensieel van aard is nie;
 - (f) In gevalle wat 'n huiswinkel as 'n kategorie twee huiswinkel geklassifiseer word, moet aansoek gedoen word vir hersonering van die betrokke perseel, maar kan die feit dat aansoek gedoen moet word vir hersonering nie gesien word as 'n outomatiese goedkeuring van die betrokke hersoneringsaansoek nie.
- (2) Die Raad behou die reg voor om die goedkeuring te enige tyd in te trek indien enige van die voorgemelde riglyne nie nagekom word nie, of verbreek word.

6. Beperkings

- (1) Enige verandering aan die bestaande woonhuis moet by die residensiële karakter van die betrokke gebied inpas.
- (2) Die besigheidsgedeelte van die huiswinkel mag nie vergroot word nie.
- (3) Alle wetgewing, regulasies en veiligheidsmaatreëls ten opsigte van die bedryf van die huiswinkel en die ware daarin, moet aan voldoen word deur die eienaar.
- (4) Die bedryf van die huiswinkel mag nie 'n openbare oorlas veroorsaak nie.
- (5) Geen plofbare of vlambare stowwe mag aangehou of verkoop word nie.
- (6) Toestemming om 'n huiswinkel te bedryf word aan die geregistreerde eienaar van die perseel toegestaan en is nie oordraagbaar nie.
- (7) Die besigheidsaktiwiteit mag slegs plaasvind tussen 6h00 en 22h00.
- (8) Indien 'n aansoeker 'n advertensieteken wil oprig, moet -
 - (a) vooraf by die Munisipaliteit aansoek gedoen word;
 - (b) mag slegs een onbeligte bord of kennisgewing, wat nie 2000 cm² in grootte oorskry nie en wat slegs die naam van die eienaar, besigheid en die aard daarvan aandui, vertoon word;
 - (c) die Munisipaliteit se geskrewe goedkeuring vooraf verkry word.
- (9) Slegs geregistreerde eienaars van die eiendom mag handel dryf.

7. Nie-aanspreeklikheid van die munisipaliteit

Die munisipaliteit is nie aanspreeklik vir enige regstreekse of gevolglike verlies of skade wat die eienaar van die huiswinkel perseel mag ly of opdoen as gevolg van of voortspruitend uit die goedkeuring van die huiswinkel nie.

8. Voldoeningskennisgewings

- (1) Wanneer ookal 'n wetstoepasser bevind dat enige persoon 'n bepaling van hierdie verordening oortree of dat as gevolg van enige persoon se optrede of versuim 'n toestand ontstaan het wat 'n openbare oorlas veroorsaak of moontlik aanleiding kan gee tot die ontstaan van 'n openbare oorlas, kan so 'n wetstoepasser 'n boete van R2000 dien aan sodanige persoon.
- (2) Sou 'n kennisgewing uitgereik word, moet dit die volgende bevat –
 - (a) Die bepaling van die verordening wat oortree word of oortree sal word as die toestand toegelaat word om voort te duur;
 - (b) Die maatreëls wat getref moet word om die toestand reg te stel, en
 - (c) Die tydperk waarbinne aan die kennisgewing voldoen moet word.

9. Toepassing

- (1) Die bepalings van hierdie verordening doen nie afbreuk aan die bepalings van enige ander wetgewing ingevolge waarvan voorsiening gemaak is vir die beheer van huiswinkels soos bepaal in daardie wetgewing.

10. Oorgangsmatreëls

- (1) 'n Persoon wat kan bewys dat die Raad ten tyde van die inwerkingstelling van hierdie verordening reeds goedkeuring toegestaan het om 'n huiswinkel te bedryf, mag voortgaan om op te tree in ooreenstemming met die goedkeuring ingevolge sodanige verordening, op voorwaarde dat: -
 - (a) Die geregistreerde eienaar binne 6 maande vanaf proklamering van hierdie verordening weer aansoek doen by die Raad.
 - (b) Geen goedkeuring vanaf die oorspronklike aansoeker na 'n ander persoon oorgedra mag word nie; en
 - (c) Die eienaar van die huiswinkel bewys lewer van die Raad se goedkeuring.

11. Delegasie

Die munisipale bestuurder mag enige bevoegdheid of plig wat ingevolge die bepalings van hierdie verordening aan die munisipale bestuurder toegeken is, skriftelik aan 'n amptenaar van die munisipaliteit deleger.

12. Strafbepaling

- (1) 'n Persoon wat die bepalings van hierdie verordening oortree, is skuldig aan 'n misdryf en kan by skuldbevinding 'n boete van R2000 opgelê word.

- (2) 'n Persoon wat versuim om te voldoen aan 'n kennisgewing wat ingevolge subartikel 8 gediën is, of 'n vereiste wat deur 'n gemagtigde werknemer in die uitoefening van sy of haar magte of die uitvoering van sy of haar pligte gestel is, is skuldig aan 'n misdryf en kan by skuldigbevinding 'n boete opgelê word.

13. Kort titel en inwerkingtrede

Hierdie gewysigde verordening word die Kaap Agulhas Munisipaliteit Verordening insake Huiswinkels genoem en tree in werking op die datum van die publikasie daarvan in die Provinsiale Koerant.