STAD KAAPSTAD
KONSEPWYSIGINGSVERORDENING OP MUNISIPALE BEPLANNING, 2026

VERDUIDELIKENDE MEMORANDUM

Openbaredeelnameproses

OORSIG

1. Die Stad is van voorneme om die Verordening op Munisipale Beplanning, 2015 (**die verordening**) te wysig. Die Stad se Konsepwysigingsverordening op Munisipale Beplanning, 2026 (**konsepwysigingsverordening**) bevat die voorgestelde wysigings. Die publiek word genooi om daarop kommentaar te lewer.

2. Hierdie memorandum:

    2.1. vergesel die konsepwysigingsverordening om die publiek te help om die Stad se bedoeling agter die hoofwysigings te verstaan;

    2.2. verduidelik die wysigings in gewone taal, nie regstaal nie;

    2.3. is nie regsadvies nie en is nie deel van die konsepwysigingsverordening nie.

3. Die konsepwysigingsverordening wil in die breë drie dinge bereik:

    3.1. om die toestaan van bouplangoedkeurings deursigtig te maak deur te vereis dat ’n openbare kennisgewing van elke bouplangoedkeuring uitgereik word, en deur die omliggende bure toegang te gee tot die goedgekeurde bouplan en die redes daarvoor;

    3.2. om hoofstuk 8A van die verordening, wat handel oor die regstelling van goedkeurings en bouplangoedkeurings, te omskep in ’n toestemmingsgegronde proses wat ondersteun word deur ’n nuwe meganisme vir derdepartyklagtes; en

    3.3. om foute reg te stel in, en verduidelikings te gee van sekere bepalings van die verordening en die ontwikkelingsbestuurskema (**die DMS**) , insluitend die bepalings vir die handhawing van goedkeurings wat ingevolge vorige beplanningswette toegestaan is.

4. Die DMS is bylae 3 by die verordening. Dit vorm deel van die Stad se soneringskema en verskaf die gebruiksregte en ontwikkelingsreëls vir verskillende sonerings. ‘**’n Goedkeuring**’ verwys na ’n beplanningsgoedkeuring ingevolge die verordening, terwyl ‘**’n bouplangoedkeuring**’ toegestaan word ingevolge die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, Wet 103 van 1977 (**die Bouwet**).

5. Die res van hierdie memorandum beskryf die voorgestelde nuwe bepalings in die verordening, die voorgestelde veranderinge aan bestaande artikels van die verordening, en die voorgestelde veranderinge aan die DMS.

VOORGESTELDE NUWE BEPALINGS IN DIE VERORDENING

6. Kennisgewing van bouplangoedkeuring: artikel 95A.

    6.1. Die publiek word tans nie in kennis gestel wanneer die Stad ’n bouplan goedkeur nie. Bure kan moontlik eers oor ’n goedkeuring uitvind wanneer bouwerk begin. Artikel 95A verander dit.

    6.2. Die Stad moet ’n kennisgewing van elke bouplangoedkeuring op hul webwerf publiseer, en ’n terreinkennisgewing kan vereis word.

    6.3. Die kennisgewing hoef nie die inhoud van die bouplan te beskryf nie. Dit moet die grondeenheid identifiseer, aandui dat ’n bouplangoedkeuring toegestaan is, en verduidelik hoe om toegang tot die goedgekeurde plan en die redes (artikel 95B) te versoek, en hoe om ’n derdepartyklagte (hoofstuk 8A) in te dien.

6.4. Na afloop van sewe dae ná die webwerfkennisgewing word redelikerwys verwag dat alle persone van die goedkeuring bewus sal wees. ’n Persoon wat moontlik deur ’n bouplangoedkeuring geraak word, is verantwoordelik om vir hierdie kennisgewings op die uitkyk te wees.

6.5. Artikel 95A geld vir bouplangoedkeurings wat toegestaan word nadat die 2026-wysiging in werking tree.

7. Toegang tot ’n goedgekeurde bouplan en die redes: artikel 95B.

7.1. ’n ‘eienaar van omliggende eiendom’– die eienaar van ’n grondeenheid wat aangrensend aan die betrokke grondeenheid is, wat op ’n hoek bymekaar kom of direk oorkant die pad daarvan is, of ’n deel van ’n deeltitel op sodanige grondeenheid – mag binne 44 dae ná goedkeuring die goedgekeurde bouplan en die redes by die Stad se kantore nagaan of met betaling van die voorgeskrewe fooi elektroniese afskrifte daarvan versoek.

7.2. Die Stad moet binne 7 dae elektroniese afskrifte verskaf en moet, waar dit redelikerwys moontlik is, voor die tyd persoonlike inligting verbloem.

7.3. Enige ander persoon of ’n eienaar van omliggende eiendom mag ná die 44 dae ’n goedgekeurde bouplan en die redes by die Stad se kantore nagaan (maar nie kopieer nie).

7.4. ’n Persoon wat kragtens hierdie artikel inligting ontvang, moet dit as vertroulik hanteer en mag dit slegs vir ’n regmatige doel gebruik, soos om regsadvies of professionele advies te kry, om ingevolge die verordening ’n regsmiddel uit te voer, of om dit te gebruik tydens regsverrigtinge waarby hulle ’n party is. Die misbruik van die inligting is ’n misdryf.

7.5. Artikel 95B vind ’n ewewig tussen deursigtigheid vir bure en die privaatheid, sekuriteit en eiendomsregte van die houers van goedgekeurde bouplanne.

8. Derdepartyklagte: artikel 122GA.

8.1. Hoofstuk 8A bemagtig die Stad om ’n goedkeuring of ’n bouplangoedkeuring wat deur sekere foute geraak word, reg te stel (te herroep of te wysig). Artikel 122GA bied ’n nuwe regsmiddel vir derde partye: ’n skriftelike klagte wat inligting aan die Stad voorlê oor ’n beweerde ‘regstelbare fout’ (word hier onder verduidelik) in die proses wat tot goedkeuring lei.

8.2. Wie ’n klagte mag indien: ’n party by ’n appèl in geval van ’n goedkeuring; of ’n eienaar van omliggende eiendom in geval van ’n bouplangoedkeuring.

8.3. Die klagte moet binne 44 dae ná die goedkeuring ingedien word en moet uiteensit waarom die klaer kwalifiseer, wat hul belang is en die wesenlike feite wat aangevoer word.

8.4. ’n Derdepartyklagte is ’n inligtingbevattende verslag. Dit verplig nie die Stad om enige stappe buiten aanvanklike oorweging te doen nie, skort nie die goedkeuring op nie, en gee nie die klaer die reg op ’n bepaalde uitkoms nie. Die Stad moet binne 30 dae die klagte oorweeg en besluit of regstellingsverrigtinge ingestel moet word.

8.5. Derdepartyklagtes is slegs beskikbaar vir goedkeurings en bouplangoedkeurings wat toegestaan word nadat die 2026-wysiging in werking tree.

9. Toestemmingsgegronde regstellingsverrigtinge: artikel 122GB.

9.1. Ingevolge die voorgestelde wysigings mag die Stad ’n goedkeuring of bouplangoedkeuring ingevolge hoofstuk 8A slegs herroep of wysig as die begunstigde daarom aansoek doen of as die begunstigde skriftelik toestemming gee.

9.2. Indien die Stad op hul eie inisiatief verrigtinge instel (insluitend na aanleiding van ’n derdepartyklagte), moet die begunstigde voorsien word van die redes vir die voorgestelde herroeping of wysiging en moet die begunstigde se toestemming en kommentaar aangevra word. Indien die begunstigde nie toestem nie, word die verrigtinge beëindig. Die Stad kan in plaas daarvan by ’n hof aansoek doen, afdwinging toepas of enige ander regmatige stap doen.

9.3. Persone wie se regte of regmatige verwagtinge wesenlik en nadelig deur ’n voorgestelde herroeping of wysiging van ’n goedkeuring beïnvloed kan word, moet genooi word om kommentaar te lewer en die begunstigde kan daarop antwoord. Die Stad moet sodra dit redelikerwys moontlikis, en binne 90 dae nadat die kommentaartydperk gesluit het, ’n besluit neem en alle betrokkenes in kennis stel.

10. Opskortingsbevoegdheid: artikel 122GC en 122GD.

10.1. Ingevolge artikel 122GC kan die Stad tydens toestemmingsgegronde regstellingsverrigtinge en na aanhoor van die begunstigde die goedkeuring of bouplangoedkeuring opskort om die openbare belang of openbare veiligheid te beskerm en om te verseker dat die regstelling effektief is. Die opskorting mag hoogstens 90 dae duur, plus enige verdere tydperk wat met die begunstigde ooreengekom word. Die Stad kan nie sonder die begunstigde se aansoek of toestemming ’n goedkeuring opskort nie; en moet in plaas daarvan ’n hof nader.

10.2. Wanneer die Stad ’n herroeping of wysiging met die begunstigde se toestemming doen, kan die Stad ingevolge artikel 122GD met billike voorwaardes die verrigtinge van die herroeping of wysiging vir ’n bepaalde tydperk opskort – byvoorbeeld om die begunstigde tyd te gee om die nodige aansoeke in te dien om die ontwikkeling wettig te maak.

11. Oorgangsbepalings vir hoofstuk 8A: artikel 122N.

11.1. Die gewysigde hoofstuk 8A geld vir elke goedkeuring en bouplangoedkeuring, wanneer dit ook al toegestaan word. Die regsmiddel vir derdepartyklagtes is egter net beskikbaar wanneer die goedkeuring na inwerkingtreding van die 2026-wysiging toegestaan word.

11.2. Versoeke en regstellingsverrigtinge wat reeds ingevolge die 2025-weergawe van hoofstuk 8A aan die gang is, sal ooreenkomstig die 2025-reëls voortgaan.

11.3. Nadat die 2026-wysiging in werking tree, mag die Stad nie niekonsensuele herroepings- of wysigingsverrigtinge ingevolge hoofstuk 8A instel nie, behalwe in gevalle waar die 2025-reëls steeds geld.

11.4. Die 2026-wysiging skep nie ’n misdryf vir optrede wat nie ’n misdryf was toe dit plaasgevind het nie.

VOORGESTELDE WESENLIKE VERANDERINGE AAN BESTAANDE BEPALINGS IN DIE VERORDENING

12. Nuwe woordomskrywings word by artikel 1 ingevoeg, naamlik ‘datum van inwerkingtreding van die 2026-verordening’, ‘bouplangoedkeuring’ (uit hoofstuk 8A geskuif sodat dit regdeur die verordening geld), ‘partye in ’n appèl’ en ‘eienaar van omliggende eiendom’.

13. Artikel 108(7)(b) sit die appèlowerheid se bevoegdhede uiteen. Hetsy ’n appèl gedeeltelik of in die geheel gehandhaaf of van die hand gewys word, al dan nie, kan die appèlowerheid: die besluit waarteen geappelleer is, wysig, insluitend om ’n minder streng straf, voorwaarde of vereiste op te lê; die besluite ter syde stel en enige nuwe besluit neem wat die besluitnemer regmatig kan neem; of die besluit ter syde stel en die saak na die besluitnemer terugverwys, met of sonder instruksies. Hierdie wysigings geld terugwerkend (vir hangende aansoeke).

14. Artikel 109(10) vereis dat die Stad binne 14 dae skriftelik kennis moet gee van ’n besluit oor ’n appèl en die redes (soos beoog in artikel 104(2)), in plaas van ’n afsonderlike tydperk van 30 dae.

15. Artikel 122A omskryf ‘regstelbare fout’. Hoofstuk 8A kan nou slegs gebruik word om ’n regstelbare fout reg te stel: ’n tekortkoming in die proses wat tot die goedkeuring lei, naamlik dat die besluitnemer nie magtiging of behoorlike delegasie gehad het nie; dat ’n verpligte prosedure of vereiste nie nagekom is nie; dat ’n persoon wat daarop geregtig is om aangehoor te word, ’n billike geleentheid geweier is om vertoë te rig; of dat die besluitnemer op inligting wat objektief verkeerd is, of op ’n verbode oorweging staatgemaak het, of versuim het om ’n verpligte oorweging te oorweeg – en dat die tekortkoming in elke geval die uitkoms kon beïnvloed. Die omskrywing van ‘derdepartyklagte’ en ‘aanleidingsdatum’ is ook ingevoeg.

16. Artikel 122B herhaal die doeleindes van hoofstuk 8A: om die Stad in staat te stel om met die begunstigde se toestemming hul eie administratiewe foute deur middel van spesialisprosedures reg te stel; om die gemeenregtelike reël dat ’n besluitnemer nie hul eie finale besluit kan heroorweeg nie, te vervang, en slegs in die mate wat die hoofstuk dit toelaat; om respek te betoon vir regsekerheid en vertroue op goedkeurings wat te goeder trou toegestaan is; en om die rol van die howe onveranderd te laat. ’n Nuwe subartikel bevestig dat hoofstuk 8A nie ’n appèl is nie.

17. Artikel 122C en 122D beperk die gronde vir die herroeping of wysiging van ’n goedkeuring ná die regstelling van ’n regstelbare fout. ’n Gewysigde goedkeuring staan as die finale goedkeuring.

18. Artikel 122E maak voorsiening dat die Stad ’n bouplangoedkeuring slegs ingevolge die Bouwet en, in die mate wat dit niestrydig met daardie Wet is, hoofstuk 8A kan wysig.

19. Artikel 122F en 122G word geskrap. Hierdie artikels word vervang deur die derdepartyklagte- en toestemmingsgegronde regstellingprosedures in artikel 122GA en 122GB wat hier bo beskryf word.

20. Artikel 136(3) reguleer die naamgewing van ’n straat. Die oorbodige verwysing na nommering is verwyder.

21. Artikel 142 handel oor die handhawing van goedkeurings wat ingevolge die vorige beplanningswette toegestaan is. Die agtergrond is soos volg:

    21.1. Die verordening en die Wet op Grondgebruikbeplanning, 2014 (**LUPA**) het albei op 1 Julie 2015 in Kaapstad in werking getree. LUPA het op dié datum die vorige beplanningswet, die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985 (**LUPO**) en Kaapstad se vorige soneringskemas herroep.

21.2. Artikel 142(1) handhaaf tans ’n goedkeuring wat ingevolge herroepte wette toegestaan is, en beskou dit as ’n verordeningsgoedkeuring slegs as dit onmiddellik voor 1 Julie 2015 bestaan het. Artikel 142(2) vereis egter dat aansoeke wat op 1 Julie 2015 hangend was, ingevolge die ou wet afgehandel word.

21.3. Die onbedoelde gevolg is dat goedkeurings wat na 1 Julie 2015 ingevolge LUPO goedgekeur is, nie deur artikel 142(1) gedek word nie: hulle word nie as verordeningsgoedkeurings beskou nie, word nie deur die ‘bly van krag’-bepaling beskerm nie, en is nie onderworpe aan die verordening se afdwingingsbepalings nie.

22. Die voorgestelde wysiging van artikel 142 stel dit reg.

22.1. Die nuwe artikel 142(1) omskryf ’n ‘**ou opdraggoedkeuring**’ as een wat ’n goedkeuring is wat onmiddellik vóór 1 Julie 2015 bestaan het, asook ’n goedkeuring wat ná daardie datum ingevolge artikel 142(2) toegestaan is.

22.2. Die nuwe artikel 142(1A) bepaal dat ’n ou opdraggoedkeuring van krag bly; dat dit, waar van toepassing, beskou word as een wat uitgereik, toegestaan of ingevolge die verordening plaasgevind het; onderworpe is aan die voorwaardes ingevolge waarvan dit uitgereik is; en, onderworpe aan die verordening se verstrykte bepaling, geldig is vir die geldigheidstydperk waarvoor dit toegestaan is indien dit tydelik was, of permanent as dit nie tydelik was nie.

22.3. Die geldigheidsbepaling verduidelik die frase ‘geld vir die tydperk waarvoor dit ingevolge die herroepte wet toegestaan is’ in die bestaande artikel 142(1): slegs tydelike goedkeurings is vir ’n geldigheidstydperk toegestaan; permanente goedkeurings is nie.

22.4. Die nuwe artikel 142(1B) maak hierdie wysigings terugwerkend, soos in artikel 142(10)(b) bepaal word. Dit is nodig aangesien die wysiging bedoel is om die wettige uitwerking op ou opdraggoedkeurings, wat almal in die verlede toegestaan is, reg te stel.

VOORGESTELDE WYSIGINGS AAN DIE DMS

23. Item 1 skrap die omskrywing van ‘plan vir risikobestuur en -voorkoming’, wat nie meer gebruik word nie.

24. Item 22(d), tabel 2, stel ’n duidelike fout reg: die maksimum hoogte na die bokant van ’n gebou vir grondeenhede van 200 m^2 of minder lui ’90 m’ en word reggestel na ‘9 m’. Die regstelling word geag op 1 Oktober 2025 in werking te getree het.

25. Item 41(e) en tabel 5 handel oor boulyne in algemeen residensiële subsonering GR2 tot GR6:

25.1. Die bepalings wat die simbool ‘H’ en die reël dat die groter van twee alternatiewe boulyne geld, beskryf, is geherstruktureer in twee afsonderlike subparagrawe, sonder om die betekenis daarvan te verander.

25.2. ’n Omskrywing van ‘**agterste grens**’ word ingevoeg: die gemeenskaplike grens wat die verste vanaf, en gewoonlik oorkant, die straatgrens is.

25.3. In tabel 5 word die selle onder ‘Gemeenskaplikegrensboulyn’ in die kolom ’Punte tot en met 25 m bo die bestaande basisvlak’ gekombineer sodat GR2 tot GR6 saam gereguleer word. Die gewysigde teks verduidelik hoe die 0 m-boulyn naby ’n straatgrens gemeet word; maak voorsiening dat die 4,5 m-

of 0,6H-reël vir ’n agterste grens geld, ongeag die afstand daarvan vanaf die straatgrens; en bevestig dat hierdie aansporingsontwikkelingsreël nie ’n alternatiewe boulyn is nie.

25.4. Hierdie wysigings geld terugwerkend – met ander woorde, vir hangende aansoeke en nie vir vorige goedkeurings nie.

26. Tabel 8, onder ‘straatboulyn en gemeenskaplike boulyn’, wysig die hoogtebande ‘meer as 30 m en tot 38 m’ en ‘meer as 38 m’ tot ‘meer as 30 m en tot 45 m’ en ‘meer as 45 m’.

INWERKINGTREDING

27. Die wysigingsverordening tree in werking op ’n datum wat deur die uitvoerende burgemeester afgekondig en in die *Provinsiale Koerant* gepubliseer word.