Government Gazette
Staatskoerant

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Vol. 578 Cape Town, Kaapstad, 5 August 2013 **No. 36730**

THE PRESIDENCY

No. 559 5 August 2013

It is hereby notified that the President has assented to the following Act, which is hereby published for general information:—

Act No. 16 of 2013: Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013

DIE PRESIDENSIE

No. 559 5 Augustus 2013

Hierby word bekend gemaak dat die President sy goedkeuring geheg het aan die onderstaande Wet wat hierby ter algemene inligting gepubliseer word:—

Wet No 16 van 2013: Wet op Ruimtelike Beplanning en Grondgebruikbestuur, 2013

9 771682 584003 36730

AIDS HELPLINE: 0800-0123-22 Prevention is the cure

(English text signed by the President)
(Assented to 2 August 2013)

ACT

To provide a framework for spatial planning and land use management in the Republic; to specify the relationship between the spatial planning and the land use management system and other kinds of planning; to provide for the inclusive, developmental, equitable and efficient spatial planning at the different spheres of government; to provide a framework for the monitoring, coordination and review of the spatial planning and land use management system; to provide a framework for policies, principles, norms and standards for spatial development planning and land use management; to address past spatial and regulatory imbalances; to promote greater consistency and uniformity in the application procedures and decision-making by authorities responsible for land use decisions and development applications; to provide for the establishment, functions and operations of Municipal Planning Tribunals; to provide for the facilitation and enforcement of land use and development measures; and to provide for matters connected therewith.

PREAMBLE

WHEREAS many people in South Africa continue to live and work in places defined and influenced by past spatial planning and land use laws and practices which were based on—

- racial inequality;
- segregation; and
- unsustainable settlement patterns;

AND WHEREAS the continued existence and operation of multiple laws at national and provincial spheres of government in addition to the laws applicable in the previous homelands and self-governing territories have created fragmentation, duplication and unfair discrimination;

AND WHEREAS parts of our urban and rural areas currently do not have any applicable spatial planning and land use management legislation and are therefore excluded from the benefits of spatial development planning and land use management systems;

AND WHEREAS various laws governing land use give rise to uncertainty about the status of municipal spatial planning and land use management systems and procedures and frustrates the achievement of cooperative governance and the promotion of public interest;

AND WHEREAS informal and traditional land use development processes are poorly integrated into formal systems of spatial planning and land use management;

AND WHEREAS spatial planning is insufficiently underpinned and supported by infrastructural investment;

(Engelse teks deur die President geteken)
(Goedgekeur op 2 Augustus 2013)

WET

Om 'n raamwerk te voorsien vir ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur in die Republiek, om die verhouding tussen die ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuurstelsel en ander tipes beplanning te spesifiseer; om voorsiening te maak vir die inklusiewe, ontwikkelings, billike en doeltreffende ruimtelike beplanning op die verskillende regeringsfere; om 'n raamwerk vir die kontrole, koördinering en oorsig van die ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuurstelsel te voorsien; om 'n raamwerk vir beleid, beginsels, norme en standaarde vir ruimtelike ontwikkelingsbeplanning en grondgebruikbestuur te voorsien; om ruimtelike en regulatoriese wanbalanse uit die verlede reg te stel; om groter ooreenstemming en eenvormigheid in die toepassingsprosedures en besluitneming deur owerhede verantwoordelik vir grondgebruikbesluite en ontwikkelingsaansoeke te bevorder; om voorsiening te maak vir die instelling, werksaamhede en bedryf van Munisipale Beplanningstribunale; om voorsiening te maak vir die vergemakliking en afdwinging van grondgebruik- en ontwikkelingsmaatreëls; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

AANHEF

NADEMAAL baie mense in Suid-Afrika steeds in plekke omskryf en beïnvloed deur ruimtelike beplanning en grondgebruikwette en -praktyke van die verlede gebaseer op—

- rasse-ongelykheid;
- segregasie; en
- onvolhoubare nedersettingspatrone,

leef en werk;

EN NADEMAAL die voortgesette bestaan en bedryf van verskeie wette op nasionale en provinsiale regeringsfere bo en behalwe die wette van toepassing in die voormalige tuislande en selfregerende grondgebiede fragmentasie, duplisering en onregverdige diskriminasie geskep het;

EN NADEMAAL gedeeltes van ons stedelike en landelike gebiede tans nie enige toepaslike wetgewing op ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur het nie en dus uitgesluit is van die voordele van ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuurstelsels;

EN NADEMAAL verskeie wette wat grondgebruik beheer aanleiding gee tot onsekerheid oor die status van munisipale ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuurstelsels en -prosedures en ook die bereiking van samewerkende regering en die bevordering van openbare belang in die wiele ry;

EN NADEMAAL informele en tradisionele grondgebruikontwikkelingsprosesse swak by formele stelsels van ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur geïntegreer is;

EN NADEMAAL ruimtelike beplanning onvoldoende deur infrastruktuurbelegging gerugsteun en ondersteun word;

AND WHEREAS it is the State's obligation to realise the constitutional imperatives in—

- section 24 of the Constitution, to have the environment protected for the benefit of present and future generations through reasonable legislative and other measures, which include a land use planning system that is protective of the environment;
- section 25 of the Constitution, to ensure the protection of property rights including measures designed to foster conditions that enable citizens to gain access to land on an equitable basis;
- section 26 of the Constitution, to have the right of access to adequate housing which includes an equitable spatial pattern and sustainable human settlements; and
- section 27(1)(b) of the Constitution, to ensure that the State takes reasonable legislative measures, within its available resources, to achieve the progressive realisation of the right to sufficient food and water;

AND WHEREAS the State must respect, protect, promote and fulfil the social, economic and environmental rights of everyone and strive to meet the basic needs of previously disadvantaged communities;

AND WHEREAS sustainable development of land requires the integration of social, economic and environmental considerations in both forward planning and ongoing land use management to ensure that development of land serves present and future generations;

AND WHEREAS regional planning and development, urban and rural development and housing are functional areas of concurrent national and provincial legislative competence;

AND WHEREAS provincial planning is within the functional areas of exclusive provincial legislative competence, and municipal planning is primarily the executive function of the local sphere of government;

AND WHEREAS municipalities must participate in national and provincial development programmes;

AND WHEREAS it is necessary that—

- a uniform, recognisable and comprehensive system of spatial planning and land use management be established throughout the Republic to maintain economic unity, equal opportunity and equal access to government services;
- the system of spatial planning and land use management promotes social and economic inclusion;
- principles, policies, directives and national norms and standards required to achieve important urban, rural, municipal, provincial, regional and national development goals and objectives through spatial planning and land use management be established; and
- procedures and institutions to facilitate and promote cooperative government and intergovernmental relations in respect of spatial development planning and land use management systems be developed,

BE IT THEREFORE ENACTED by the Parliament of the Republic of South Africa, as follows:—

EN NADEMAAL dit die Staat se plig is om die grondwetlike opdragte te verwesenlik in—

- artikel 24 van die Grondwet, om die omgewing ten bate van huidige en toekomstige geslagte te laat beskerm deur redelike wetgewende en ander maatreëls, wat ’n grondgebruikbeplanningstelsel insluit wat die omgewing beskerm;
- artikel 25 van die Grondwet, om die beskerming van eiendomsregte te verseker, met inbegrip van maatreëls ontwerp om toestande te skep wat burgers in staat stel om op billike grondslag toegang tot grond te verkry;
- artikel 26 van die Grondwet, om die reg op toegang tot geskikte behuising te hê wat ’n billike ruimtelike patroon en volhoubare menslike nedersettings insluit; en
- artikel 27(1)(b) van die Grondwet, om te verseker dat die Staat redelike wetgewende maatreëls tref, binne sy beskikbare middele, om die toenemende verwesenliking van die reg op voldoende voedsel en water te bereik;

EN NADEMAAL die Staat die maatskaplike, ekonomiese en omgewingsregte van almal moet respekteer, beskerm, bevorder en vervul en daarna streef om aan die basiese behoeftes van voorheen benadeelde gemeenskappe te voldoen;

EN NADEMAAL volhoubare ontwikkeling van grond die integrasie van maatskaplike, ekonomiese en omgewingsoorwegings in vooruitbeplanning asook deurlopende grondgebruikbestuur vereis om te verseker dat huidige en toekomstige generasies by die ontwikkeling van grond sal baat vind;

EN NADEMAAL streeksbeplanning en -ontwikkeling, stedelike en plattelandse ontwikkeling en behuising funksionele areas is van konkurrente nasionale en provinsiale wetgewende bevoegdheid;

EN NADEMAAL provinsiale beplanning binne die funksionele areas van eksklusiewe provinsiale bevoegdheid is, en munisipale beplanning hoofsaaklik die uitvoerende werksaamheid van die plaaslike regeringsfeer is;

EN NADEMAAL munisipaliteite aan nasionale en provinsiale ontwikkelingsprogramme moet deelneem;

EN NADEMAAL dit nodig is dat—

- ’n eenvormige, herkenbare en omvattende stelsel van ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur regdeur die Republiek ingestel word ten einde ekonomiese eenheid, gelyke geleenthede en billike toegang tot regeringsdienste te handhaaf;
- die stelsel van ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur maatskaplike en ekonomiese insluiting bevorder;
- beginsels, beleid, voorskrifte en nasionale norme en standaarde wat nodig is om belangrike stedelike, landelike, munisipale, provinsiale, streeks- en nasionale ontwikkelingsdoelwitte en -oogmerke deur ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur te bereik, ingestel word; en
- prosedures en instellings om samewerkende regering en intraregeringsverhoudinge te bevorder ten opsigte van ruimtelike ontwikkelingsbeplanning ontwikkel moet word,

BEPAAL DIE PARLEMENT van die Republiek van Suid-Afrika derhalwe, soos volg—

ARRANGEMENT OF SECTIONS

CHAPTER 1

INTRODUCTORY PROVISIONS

Sections

1. Definitions
2. Application of Act
3. Objects of Act
4. Spatial planning system
5. Categories of spatial planning

CHAPTER 2

DEVELOPMENT PRINCIPLES AND NORMS AND STANDARDS

6. Application of development principles
7. Development principles
8. Norms and standards

CHAPTER 3

INTERGOVERNMENTAL SUPPORT

9. National support and monitoring
10. Provincial support and monitoring
11. Municipal differentiation

CHAPTER 4

SPATIAL DEVELOPMENT FRAMEWORKS

Part A

Preparation of spatial development frameworks

12. Preparation of spatial development frameworks

Part B

Preparation and content of national spatial development framework

13. National spatial development framework
14. Content of national spatial development framework

Part C

Preparation, content and legal effect of provincial spatial development framework

15. Provincial spatial development framework
16. Content of provincial spatial development framework
17. Legal effect of provincial spatial development framework

Part D

Preparation and content of regional spatial development framework

18. Regional spatial development framework
19. Content of regional spatial development framework

INDELING VAN ARTIKELS

HOOFSTUK 1

INLEIDENDE BEPALINGS

Artikels

1. Woordomskrywing
2. Toepassing van Wet
3. Oogmerke van Wet
4. Ruimtelike beplanningstelsel
5. Kategorieë ruimtelike beplanning

HOOFSTUK 2

ONTWIKKELINGSBEGINSELS EN NORME EN STANDAARDE

6. Toepassing van ontwikkelingsbeginsels
7. Ontwikkelingsbeginsels
8. Norme en standaarde

HOOFSTUK 3

INTRAREGERINGSONDERSTEUNING

9. Nasionale ondersteuning en kontrole
10. Provinsiale ondersteuning en kontrole
11. Munisipale onderskeid

HOOFSTUK 4

RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERKE

Deel A

Voorbereiding van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

12. Voorbereiding van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

Deel B

Voorbereiding en inhoud van nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

13. Nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk
14. Inhoud van nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Deel C

Voorbereiding, inhoud en regsgevolg van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

15. Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk
16. Inhoud van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk
17. Regsgevolg van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Deel D

Voorbereiding en inhoud van ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir streek

18. Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir streek
19. Inhoud van ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir streek

Part E

Preparation and content of municipal spatial development framework

20. Preparation of municipal spatial development framework
21. Content of municipal spatial development framework

Part F

Status of spatial development frameworks

22. Status of spatial development frameworks

CHAPTER 5

LAND USE MANAGEMENT

23. Role of executive authority
24. Land use scheme
25. Purpose and content of land use scheme
26. Legal effect of land use scheme
27. Review and monitoring of land use scheme
28. Amendment of land use scheme and rezoning
29. Consultation with other land development authorities
30. Alignment of authorisations
31. Record of amendments to land use scheme
32. Enforcement of land use scheme

CHAPTER 6

LAND DEVELOPMENT MANAGEMENT

Part A

Municipal land use planning

33. Municipal land use planning
34. Municipal cooperation

Part B

Establishment of Municipal Planning Tribunals

35. Establishment of Municipal Planning Tribunals
36. Composition of Municipal Planning Tribunals
37. Term of office of members of Municipal Planning Tribunals
38. Disqualification from membership of Municipal Planning Tribunals
39. Technical and other advisers

Part C

Processes of Municipal Planning Tribunals

40. Determination of matters before Municipal Planning Tribunals
41. Change with approval of Municipal Planning Tribunal
42. Deciding an application
43. Conditional approval of application
44. Timeframes for applications
45. Parties to land development applications
46. Notification to Surveyor-General and Registrar of Deeds
47. Restrictive conditions
48. Investigations authorised by Municipal Planning Tribunal
49. Provision of engineering services

Deel E

Voorbereiding en inhoud van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

20. Voorbereiding van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk
21. Inhoud van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Deel F

Status van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

22. Status van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

HOOFSTUK 5

GRONDGEBRUIKBESTUUR

23. Rol van uitvoerende owerheid
24. Grondgebruikskema
25. Doel en inhoud van grondgebruikskema
26. Regsgevolg van grondgebruikskema
27. Hersiening van en kontrole oor grondgebruikskema
28. Wysiging van grondgebruikskema en hersonering
29. Oorleg met ander grondontwikkelingsowerhede
30. Ooreenstemming van magtigings
31. Rekord van wysigings aan grondgebruikskema
32. Afdwinging van grondgebruikskema

HOOFSTUK 6

GRONDONTWIKKELINGSBESTUUR

Deel A

Munisipale grondgebruikbeplanning

33. Munisipale grondgebruikbeplanning
34. Munisipale samewerking

Deel B

Instelling van Munisipale Beplanningstribunale

35. Instelling van Munisipale Beplanningstribunale
36. Samestelling van Munisipale Beplanningstribunale
37. Ampstermyn van lede van Munisipale Beplanningstribunale
38. Diskwalifikasie van lidmaatskap van Munisipale Beplanningstribunale
39. Tegniese en ander adviseurs

Deel C

Prosesse van Munisipale Beplanningstribunale

40. Beslissing van aangeleenthede voor Munisipale Beplanningstribunale
41. Verandering met goedkeuring van Munisipale Beplanningstribunaal
42. Beslissing oor aansoek
43. Voorwaardelike goedkeuring van aansoek
44. Tydraamwerke vir aansoeke
45. Partye tot grondontwikkelingsaansoeke
46. Kennisgewing aan Landmeter-generaal en Registrateur van Aktes
47. Beperkende voorwaardes
48. Ondersoeke gemagtig deur Munisipale Beplanningstribunaal
49. Voorsiening van ingenieursdienste

50. Land for parks, open space and other uses

Part D

Related Land Development Matters

51. Internal appeals
52. Development application affecting national interest

CHAPTER 7

GENERAL PROVISIONS

53. Commencement of registration of ownership
54. Regulations
55. Exemptions
56. Delegation
57. Non-impediment of function
58. Offences and penalties
59. Repeal of laws
60. Transitional provisions
61. Short title and commencement

Schedule 1: Matters to be addressed in provincial legislation
Schedule 2: Scheduled land use purposes
Schedule 3: Repeal of laws

CHAPTER 1

INTRODUCTORY PROVISIONS

Definitions

1. (1) In this Act, unless the context indicates otherwise—

"applicant" means a person who makes a land development application contemplated in section 45;

"body" means any organisation or entity, whether a juristic person or not, and includes a community association;

"competent authority", in relation to land use, means the authority that is empowered to grant or approve a right to use of land for a specified purpose;

"Constitution" means the Constitution of the Republic of South Africa, 1996;

"Deeds Registries Act" means the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937);

"development rights" means any approval granted to a land development application;

"diagram" means a diagram as defined in the Land Survey Act, 1997 (Act No. 8 of 1997);

"engineering service" means a system for the provision of water, sewerage, electricity, municipal roads, stormwater drainage, gas and solid waste collection and removal required for the purpose of land development referred to in Chapter 6;

"environmental legislation" means the National Environmental Management Act, 1998 (Act No. 107 of 1998), and any other legislation that regulates a specific aspect of the environment;

"executive authority", in relation to a municipality, means the executive committee or executive mayor of the municipality or, if the municipality does not have an executive committee or executive mayor, a committee of councillors appointed by the Municipal Council;

"Executive Council" means the Executive Council of a province established under section 132 of the Constitution;

"existing planning legislation" means any planning and land use legislation existing at the time of commencement of this Act;

50. Grond vir parke, oop spasie en ander gebruike

Deel D

Verwante grondontwikkelingsaangeleenthede

51. Interne appèlle
52. Ontwikkelingsaansoek wat nasionale belang raak

HOOFSTUK 7

ALGEMENE BEPALINGS

53. Aanvang van registrasie van eienaarskap
54. Regulasies
55. Vrystellings
56. Delegering
57. Niebelemmering van werksaamheid
58. Misdrywe en strawwe
59. Herroeping van wette
60. Oorgangsbepalings
61. Kort titel en inwerkingtreding

Bylae 1: Aangeleenthede wat in provinsiale wetgewing hanteer moet word
Bylae 2: Geskeduleerde grondgebruikdoeleindes
Bylae 3: Herroeping van wette

HOOFSTUK 1

INLEIDENDE BEPALINGS

Woordomskrywing

1. (1) In hierdie Wet, tensy dit uit die samehang anders blyk, beteken—

"aansoeker" 'n persoon wat 'n grondontwikkelingsaansoek doen soos in artikel 45 beoog;

"algemene plan" 'n algemene plan ingevolge die Grondopmetingswet, 1997 (Wet No. 8 van 1997), deur die Landmeter-generaal goedgekeur;

"beperkende voorwaarde" enige voorwaarde geregistreer teen die titelakte van grond wat die gebruik, ontwikkeling of onderverdeling van die betrokke grond beperk;

"bestaande beplanningswetgewing" enige beplannings- en grondgebruik-wetgewing wat ten tyde van die inwerkingtreding van hierdie Wet bestaan;

"bevoegde owerheid", met betrekking tot grondgebruik, die owerheid wat bevoegdheid het om 'n reg op gebruik van grond vir 'n bepaalde doel toe te staan of goed te keur;

"diagram" 'n diagram soos in die Grondopmetingswet, 1997 (Wet No. 8 van 1997), omskryf;

"dorp" 'n gebied grond opgedeel in erwe, en kan openbare plekke en paaie insluit wat op 'n algemene plan as sodanig aangedui is;

"dorpregister" 'n goedgekeurde onderverdelingsregister van 'n dorp ingevolge die Registrasie van Aktes Wet;

"eienaar" die persoon in 'n akteregister geregistreer as die eienaar van grond of wat by wet die uiteindelik geregtigde is;

"eksterne ingenieursdiens" 'n ingenieursdiens geleë buite die grense van 'n grondgebied en wat nodig is om die gebruik en ontwikkeling van die grondgebied te dien;

"geïntegreerde ontwikkelingsplan" 'n plan aangeneem ingevolge Hoofstuk 5 van die Munisipale Stelselswet;

"grond" enige erf, landbouhoewe of plaasgedeelte, en ook enige verbetering of gebou op die grond en enige werklike grondreg;

"grondgebruik" die doel waarvoor grond gebruik word of wettig gebruik mag word ingevolge 'n grondgebruikskema, bestaande skema of ingevolge enige ander

"external engineering service" means an engineering service situated outside the boundaries of a land area and which is necessary to serve the use and development of the land area;

"general plan" means a general plan approved by the Surveyor-General in terms of the Land Survey Act, 1997 (Act No. 8 of 1997);

"incremental upgrading of informal areas" means the progressive introduction of administration, management, engineering services and land tenure rights to an area that is established outside existing planning legislation, and may include any settlement or area under traditional tenure;

"inspector" means a person designated or appointed as an inspector under section 32;

"integrated development plan" means a plan adopted in terms of Chapter 5 of the Municipal Systems Act;

"Intergovernmental Relations Framework Act" means the Intergovernmental Relations Framework Act, 2005 (Act No. 13 of 2005);

"internal engineering service" means an engineering service within the boundaries of a land area which is necessary for the use and development of the land area and which is to be owned and operated by the municipality or service provider;

"land" means any erf, agricultural holding or farm portion, and includes any improvement or building on the land and any real right in land;

"land development" means the erection of buildings or structures on land, or the change of use of land, including township establishment, the subdivision or consolidation of land or any deviation from the land use or uses permitted in terms of an applicable land use scheme;

"land use" means the purpose for which land is or may be used lawfully in terms of a land use scheme, existing scheme or in terms of any other authorisation, permit or consent issued by a competent authority, and includes any conditions related to such land use purposes;

"land use management system" means the system of regulating and managing land use and conferring land use rights through the use of schemes and land development procedures;

"land use scheme" means the documents referred to in Chapter 5 for the regulation of land use;

"MEC" means a member of the Executive Council of a province;

"Minister" means the Minister of Rural Development and Land Reform;

"municipal area" means the area of jurisdiction of a municipality in terms of the Local Government: Municipal Demarcation Act, 1998 (Act No. 27 of 1998);

"Municipal Council" means a Municipal Council referred to in section 157 of the Constitution;

"Municipal Planning Tribunal" means a Municipal Planning Tribunal referred to in Chapter 6;

"Municipal Systems Act" means the Local Government: Municipal Systems Act, 2000 (Act No. 32 of 2000);

"municipality" means the municipality as envisaged in section 155(1) of the Constitution, and for the purposes of this Act includes a municipal department, the Municipal Council and the municipal manager, where the context so requires;

"open space", in relation to a land area, means land set aside or to be set aside for the use by a community as a recreation area, irrespective of the ownership of such land;

"organ of state" means an organ of state as defined in section 239 of the Constitution;

"owner" means the person registered in a deeds registry as the owner of land or who is the beneficial owner in law;

"person" means any natural or juristic person, including an organ of state;

"public place" means any open or enclosed place, park, street, road or thoroughfare or other similar area of land shown on a general plan or diagram which is for use by the general public and is owned by or vests in the ownership of a Municipal Council, and includes a public open space and a servitude for any similar purpose in favour of the general public;

"publish" means the publication of a general notice in the *Gazette*;

"region", in relation to a regional spatial development framework, means a circumscribed geographical area characterised by distinctive economic, social or

magtiging, permit of toestemming deur ’n bevoegde owerheid uitgereik, en ook enige voorwaardes wat met sodanige grondgebruikdoeleindes verband hou;
“grondgebruikbestuurstelsel” die stelsel waarvolgens grondgebruik gereël en bestuur word en grondgebruikregte toegewys word deur die gebruik van skemas en grondontwikkelingsprosedures;
“grondgebruikskema” die dokumente in Hoofstuk 5 bedoel vir die reëling van grondgebruik;
“grondontwikkeling” die oprig van geboue of strukture op grond, of die verandering van gebruik van grond, ook dorpsgebiedinstelling, die onderverdeling of konsolidering van grond of enige afwyking van die grondgebruik of gebruike toegelaat ingevolge ’n toepaslike grondgebruikskema;
“Grondwet” die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996;
“hierdie Wet” ook die regulasies ingevolge hierdie Wet uitgevaardig;
“ingenieursdiens” ’n stelsel vir die voorsiening van water, riolering, elektrisiteit, munisipale paaie, stormwaterdreinering, gas en insameling en verwydering van vaste afval benodig vir die doel van grondontwikkeling in Hoofstuk 6 bedoel;
“inspekteur” ’n persoon aangewys of aangestel as ’n inspekteur kragtens artikel 32;
“Intergovernmental Relations Framework Act” die ‘‘Intergovernmental Relations Framework Act, 2005’’ (Wet No. 13 van 2005);
“interne ingenieursdiens” ’n ingenieursdiens binne die grense van ’n gebied grond wat nodig is vir die gebruik en ontwikkeling van die grond en wat deur die munisipaliteit of diensverskaffer besit en bedryf moet word;
“Landmeter-generaal” die Landmeter-generaal soos omskryf in die Grondopmetingswet, 1997 (Wet No. 8 van 1997);
“liggaam” enige organisasie of entiteit, hetsy ’n regspersoon al dan nie, en ook ’n gemeenskapsvereniging;
“LUR” ’n lid van die uitvoerende raad van ’n provinsie;
“Minister” beteken die Minister van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming;
“Munisipale Beplanningstribunaal” ’n Munisipale Beplanningstribunaal in Hoofstuk 6 bedoel;
“munisipale gebied” die regsgebied van ’n munisipaliteit ingevolge die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Afbakening, 1998 (Wet No. 27 van 1998);
“Munisipale Raad” ’n Munisipale Raad bedoel in artikel 157 van die Grondwet;
“Munisipale Stelselswet” die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels, 2000 (Wet No. 32 van 2000);
“munisipaliteit” die munisipaliteit soos beoog in artikel 155(1) van die Grondwet, en by die toepassing van hierdie Wet ook ’n munisipale departement, die Munisipale Raad en die munisipale bestuurder, waar die samehang dit vereis;
“omgewingswetgewing” die Wet op Nasionale Omgewingsbestuur, 1998 (Wet No. 107 van 1998), en enige ander wetgewing wat ’n bepaalde aspek van die omgewing reël;
“ontwikkelingsregte” enige goedkeuring toegestaan aan ’n grondontwikkelingsaansoek;
“oop spasie”, in verband met ’n stuk grond, grond wat opsygesit is of opsygesit gaan word vir gebruik deur ’n gemeenskap as ’n ontspanningsgebied, ongeag die eienaarskap van sodanige grond;
“openbare plek” enige oop of toe plek, park, straat, pad of deurpad of ander soortgelyke gebied van grond getoon op ’n algemene plan of diagram wat vir gebruik deur die algemene publiek is en besit word deur of vestig in die eienaarskap van ’n Munisipale Raad, en ook ’n openbare oop spasie en ’n servituut vir enige soortgelyke doel ten gunste van die algemene publiek;
“persoon” enige natuurlike of regspersoon, ook ’n staatsorgaan;
“publiseer” die publikasie van ’n algemene kennisgewing in die *Staatskoerant*;
“Registrasie van Aktes Wet” die Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet No. 47 van 1937);
“Registrateur van Aktes” die Registrateur van Aktes soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet;
“ruimtelike ontwikkelingsraamwerk” ’n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in Hoofstuk 4 bedoel;
“servituut” ’n servituut teen ’n titelakte van grond geregistreer;

natural features which may or may not correspond to the administrative boundary of a province or provinces or a municipality or municipalities;

"Registrar of Deeds" means the Registrar of Deeds as defined in the Deeds Registries Act;

"restrictive condition" means any condition registered against the title deed of land restricting the use, development or subdivision of the land concerned;

"servitude" means a servitude registered against a title deed of land;

"spatial development framework" means a spatial development framework referred to in Chapter 4;

"Surveyor-General" means the Surveyor-General as defined in the Land Survey Act, 1997 (Act No. 8 of 1997);

"this Act" includes the regulations made in terms of this Act;

"title deed" means any deed registered in a Deeds Registry recording the ownership of land or a real right in land;

"township register" means an approved subdivision register of a township in terms of the Deeds Registries Act;

"township" means an area of land divided into erven, and may include public places and roads indicated as such on a general plan; and

"zone" means a defined category of land use which is shown on the zoning map of a land use scheme.

(2) The definitions in subsection (1) apply to the regulations and any land use scheme made in terms of this Act.

Application of Act

2. (1) This Act applies to the entire area of the Republic and is legislation enacted in terms of—

(a) section 155(7) of the Constitution insofar as it regulates municipal planning; and

(b) section 44(2) of the Constitution insofar as it regulates provincial planning.

(2) Except as provided for in this Act, no legislation not repealed by this Act may prescribe an alternative or parallel mechanism, measure, institution or system on spatial planning, land use, land use management and land development in a manner inconsistent with the provisions of this Act.

Objects of Act

3. The objects of this Act are to—

(a) provide for a uniform, effective and comprehensive system of spatial planning and land use management for the Republic;

(b) ensure that the system of spatial planning and land use management promotes social and economic inclusion;

(c) provide for development principles and norms and standards;

(d) provide for the sustainable and efficient use of land;

(e) provide for cooperative government and intergovernmental relations amongst the national, provincial and local spheres of government; and

(f) redress the imbalances of the past and to ensure that there is equity in the application of spatial development planning and land use management systems.

Spatial planning system

4. The spatial planning system in the Republic consists of the following components:

(a) Spatial development frameworks to be prepared and adopted by national, provincial and municipal spheres of government;

(b) development principles, norms and standards that must guide spatial planning, land use management and land development;

(c) the management and facilitation of land use contemplated in Chapter 5 through the mechanism of land use schemes; and

(d) procedures and processes for the preparation, submission and consideration of land development applications and related processes as provided for in Chapter 6 and provincial legislation.

"sone" 'n omskrewe grondgebruikkategorie wat op die soneringskaart van 'n grondgebruikskema aangetoon word;

"staatsorgaan" 'n staatsorgaan soos in artikel 239 van die Grondwet bedoel;

"stapsgewyse opgradering van informele gebiede" die stapsgewyse bekendstelling van administrasie, bestuur, ingenieursdienste en grondbesitregte in 'n gebied wat buite bestaande beplanningswetgewing gestig is, en kan enige nedersetting of gebied in tradisionele besit insluit;

"streek", in verband met 'n streeksruimtelike ontwikkelingsraamwerk, 'n omskrewe geografiese gebied gekenmerk deur onderskeibare ekonomiese, maatskaplike of natuurlike eienskappe wat ooreenstem of nie ooreenstem nie met die administratiewe grens van 'n provinsie of provinsies of 'n munisipaliteit of munisipaliteite;

"uitvoerende owerheid", met betrekking tot 'n munisipaliteit, die uitvoerende komitee of uitvoerende burgemeester van die munisipaliteit of, indien die munisipaliteit nie 'n uitvoerende komitee of uitvoerende burgemeester het nie, 'n komitee van raadgewers deur die Munisipale Raad aangestel; en

"Uitvoerende Raad" die Uitvoerende Raad van 'n provinsie ingestel kragtens artikel 132 van die Grondwet.

(2) Die omskrywings in subartikel (1) is van toepassing op die regulasies en enige grondgebruikskema ingevolge die Wet uitgevaardig.

Toepassing van Wet

2. (1) Hierdie Wet is van toepassing op die hele gebied van die Republiek en is wetgewing verorden ingevolge—

(a) artikel 115(7) van die Grondwet in soverre dit munisipale beplanning reël;

(b) artikel 44(2) van die Grondwet in soverre dit provinsiale beplanning reël.

(2) Buiten soos in hierdie Wet bepaal, kan geen wetgewing wat nie deur hierdie Wet herroep word nie 'n alternatiewe of ooreenstemmende meganisme, maatreël, instelling of stelsel oor ruimtelike beplanning, grondgebruik, grondgebruikbestuur en grondontwikkeling voorskryf op 'n wyse wat met die bepalings van hierdie Wet onbestaanbaar is nie.

Oogmerke van Wet

3. Die oogmerke van hierdie Wet is om—

(a) voorsiening te maak vir 'n eenvormige, doeltreffende en uitvoerige stelsel van ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur vir die Republiek;

(b) te verseker dat die stelsel van ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur sosiale en ekonomiese insluiting bevorder;

(c) vir ontwikkelingsbeginsels en -norme en -standaarde voorsiening te maak;

(d) vir die volhoubare en doelmatige gebruik van grond voorsiening te maak;

(e) vir samewerkende regering en intraregeringsverhoudinge tussen die nasionale, provinsiale en plaaslike regeringsfere voorsiening te maak; en

(f) die wanbalanse van die verlede reg te stel en om te verseker dat daar billikheid is in die toepassing van ruimtelike ontwikkelingsbeplanning en grondgebruikbestuurstelsels.

Ruimtelike beplanningstelsel

4. Die ruimtelike beplanningstelsel in die Republiek bestaan uit die volgende komponente:

(a) Ruimtelike beplanningsraamwerke moet deur nasionale, provinsiale en munisipale regeringsfere voorberei en ontwikkel word;

(b) ontwikkelingsbeginsels, norme en standaarde wat ruimtelike beplanning, grondgebruikbestuur en grondontwikkeling moet rig;

(c) die bestuur en vergemakliking van grondgebruik in Hoofstuk 5 beoog deur die meganisme van grondgebruikskemas; en

(d) prosedures en prosesse vir die voorbereiding, voorlegging en oorweging van grondontwikkelingsaansoeke en verwante prosesse soos voor voorsiening gemaak in Hoofstuk 6 en provinsiale wetgewing.

Categories of spatial planning

5. (1) Municipal planning, for the purposes of this Act, consists of the following elements:

(a) The compilation, approval and review of integrated development plans;

(b) the compilation, approval and review of the components of an integrated development plan prescribed by legislation and falling within the competence of a municipality, including a spatial development framework and a land use scheme; and

(c) the control and regulation of the use of land within the municipal area where the nature, scale and intensity of the land use do not affect the provincial planning mandate of provincial government or the national interest.

(2) Provincial planning, for the purposes of this Act, consists of the following elements:

(a) The compilation, approval and review of a provincial spatial development framework;

(b) monitoring compliance by municipalities with this Act and provincial legislation in relation to the preparation, approval, review and implementation of land use management systems;

(c) the planning by a province for the efficient and sustainable execution of its legislative and executive powers insofar as they relate to the development of land and the change of land use; and

(d) the making and review of policies and laws necessary to implement provincial planning.

(3) National planning, for the purposes of this Act, consists of the following elements:

(a) The compilation, approval and review of spatial development plans and policies or similar instruments, including a national spatial development framework;

(b) the planning by the national sphere for the efficient and sustainable execution of its legislative and executive powers insofar as they relate to the development of land and the change of land use; and

(c) the making and review of policies and laws necessary to implement national planning, including the measures designed to monitor and support other spheres in the performance of their spatial planning, land use management and land development functions.

CHAPTER 2

DEVELOPMENT PRINCIPLES AND NORMS AND STANDARDS

Application of development principles

6. (1) The general principles set out in this Chapter apply to all organs of state and other authorities responsible for the implementation of legislation regulating the use and development of land, and guide—

(a) the preparation, adoption and implementation of any spatial development framework, policy or by-law concerning spatial planning and the development or use of land;

(b) the compilation, implementation and administration of any land use scheme or other regulatory mechanism for the management of the use of land;

(c) the sustainable use and development of land;

(d) the consideration by a competent authority of any application that impacts or may impact upon the use and development of land; and

(e) the performance of any function in terms of this Act or any other law regulating spatial planning and land use management.

(2) Notwithstanding the categorisation of principles in this section, all principles contained in this Act apply to all aspects of spatial development planning, land development and land use management.

Kategorieë ruimtelike beplanning

5. (1) Munisipale beplanning, by die toepassing van die Wet, bestaan uit die volgende elemente:

(a) Die samestelling, goedkeuring en hersiening van geïntegreerde ontwikkelingsplanne;

(b) die samestelling, goedkeuring en hersiening van die komponente van 'n geïntegreerde ontwikkelingsplan voorgeskryf deur wetgewing en wat binne die bevoegdheid van 'n munisipaliteit val, met inbegrip van 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en 'n grondgebruikskema; en

(c) die beheer en reëling van die gebruik van grond binne die munisipale gebied waar die aard, skaal en intensiteit van die grondgebruik nie die provinsiale beplanningsmandaat van provinsiale regering of nasionale belang raak nie.

(2) Provinsiale beplanning, by die toepassing van hierdie Wet, bestaan uit die volgende elemente:

(a) Die samestelling, goedkeuring en hersiening van 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;

(b) kontrole oor nakoming deur munisipaliteite van hierdie Wet en provinsiale wetgewing in verband met die voorbereiding, goedkeuring, hersiening en inwerkingstelling van grondgebruikbestuurstelsels;

(c) die beplanning deur 'n provinsie vir die doeltreffende en volhoubare uitvoering van sy wetgewende en uitvoerende bevoegdhede in soverre dit verband hou met die ontwikkeling van grond en die verandering van grondgebruik; en

(d) die maak en hersiening van die beleid en wette benodig vir inwerkingstelling van provinsiale beplanning.

(3) Nasionale beplanning, by die toepassing van hierdie Wet, bestaan uit die volgende elemente:

(a) Die samestelling, goedkeuring en hersiening van ruimtelike ontwikkelingsplanne en beleid of soortgelyke instrumente, met inbegrip van 'n nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;

(b) die beplanning deur die nasionale sfeer vir die doeltreffende en volhoubare uitvoering van sy wetgewende en uitvoerende bevoegdhede in soverre dit verband hou met die ontwikkeling van grond en die verandering van grondgebruik; en

(c) die maak en hersiening van beleid en wette benodig om nasionale beplanning in werking te stel, met inbegrip van die maatreëls ontwerp om ander sfere in die uitvoer van hul ruimtelike beplanning, grondgebruikbestuur en grondontwikkelingsfunksies te ondersteun.

HOOFSTUK 2

ONTWIKKELINGSBEGINSELS EN NORME EN STANDAARDE

Toepassing van ontwikkelingsbeginsels

6. (1) Die algemene beginsels in hierdie Hoofstuk uiteengesit is van toepassing op alle staatsorgane en ander owerhede verantwoordelik vir die inwerkingstelling van wetgewing wat die gebruik en ontwikkeling van grond reël, en leiding gee in—

(a) die voorbereiding, aanneming en inwerkingstelling van enige ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, beleid of verordening oor ruimtelike beplanning en die ontwikkeling of gebruik van grond;

(b) die samestelling, inwerkingstelling en administrasie van enige grondgebruikskema of ander reëlingsmeganisme vir die bestuur van die gebruik van grond;

(c) die volhoubare gebruik en ontwikkeling van grond;

(d) die oorweging deur 'n bevoegde owerheid van enige aansoek wat 'n invloed het of kan hê op die gebruik en ontwikkeling van grond; en

(e) die verrigting van enige werksaamheid ingevolge hierdie Wet of enige ander wetsbepaling wat ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuur reël.

(2) Ondanks die kategorisering van beginsels in hierdie artikel, is alle beginsels in hierdie Wet vervat van toepassing op alle aspekte van ruimtelike ontwikkelingsbeplanning, grondontwikkeling en grondgebruikbestuur.

Development principles

7. The following principles apply to spatial planning, land development and land use management:

(a) The principle of spatial justice, whereby—
- (i) past spatial and other development imbalances must be redressed through improved access to and use of land;
- (ii) spatial development frameworks and policies at all spheres of government must address the inclusion of persons and areas that were previously excluded, with an emphasis on informal settlements, former homeland areas and areas characterised by widespread poverty and deprivation;
- (iii) spatial planning mechanisms, including land use schemes, must incorporate provisions that enable redress in access to land by disadvantaged communities and persons;
- (iv) land use management systems must include all areas of a municipality and specifically include provisions that are flexible and appropriate for the management of disadvantaged areas, informal settlements and former homeland areas;
- (v) land development procedures must include provisions that accommodate access to secure tenure and the incremental upgrading of informal areas; and
- (vi) a Municipal Planning Tribunal considering an application before it, may not be impeded or restricted in the exercise of its discretion solely on the ground that the value of land or property is affected by the outcome of the application;

(b) the principle of spatial sustainability, whereby spatial planning and land use management systems must—
- (i) promote land development that is within the fiscal, institutional and administrative means of the Republic;
- (ii) ensure that special consideration is given to the protection of prime and unique agricultural land;
- (iii) uphold consistency of land use measures in accordance with environmental management instruments;
- (iv) promote and stimulate the effective and equitable functioning of land markets;
- (v) consider all current and future costs to all parties for the provision of infrastructure and social services in land developments;
- (vi) promote land development in locations that are sustainable and limit urban sprawl; and
- (vii) result in communities that are viable;

(c) the principle of efficiency, whereby—
- (i) land development optimises the use of existing resources and infrastructure;
- (ii) decision-making procedures are designed to minimise negative financial, social, economic or environmental impacts; and
- (iii) development application procedures are efficient and streamlined and timeframes are adhered to by all parties;

(d) the principle of spatial resilience, whereby flexibility in spatial plans, policies and land use management systems are accommodated to ensure sustainable livelihoods in communities most likely to suffer the impacts of economic and environmental shocks; and

(e) the principle of good administration, whereby—
- (i) all spheres of government ensure an integrated approach to land use and land development that is guided by the spatial planning and land use management systems as embodied in this Act;
- (ii) all government departments must provide their sector inputs and comply with any other prescribed requirements during the preparation or amendment of spatial development frameworks;
- (iii) the requirements of any law relating to land development and land use are met timeously;
- (iv) the preparation and amendment of spatial plans, policies, land use schemes as well as procedures for development applications, include

Ontwikkelingsbeginsels

7. Die volgende beginsels is van toepassing op ruimtelike beplanning, grondontwikkeling en grondgebruikbestuur:

(a) Die beginsel van ruimtelike geregtigheid, waarvolgens—

(i) ruimtelike en ander ontwikkelingswanbalanse uit die verlede reggestel moet word deur verbeterde toegang tot en gebruik van grond;

(ii) ruimtelike ontwikkelingsraamwerke en beleid by alle regeringsfere wat die insluiting van persone en gebiede wat voorheen uitgesluit is moet hanteer, met 'n klem op informele nedersettings, voormalige tuislande en gebiede gekenmerk deur wydverspreide armoede en ontneming;

(iii) ruimtelike beplanningsmeganismes, met inbegrip van grondgebruikskemas, moet bepalings inkorporeer wat regstelling verleen in toegang tot grond deur benadeelde gemeenskappe en persone;

(iv) grondgebruikbestuurstelsels moet alle gebiede van 'n munisipaliteit insluit en moet spesifiek bepalings insluit wat buigsaam en toepaslik is vir die bestuur van benadeelde gebiede, informele nedersettings en voormalige tuislande;

(v) grondontwikkelingsprosedures moet bepalings insluit wat toegang tot sekerheid van verblyfreg en die stapsgewyse opgradering van informele gebiede akkommodeer; en

(vi) 'n Munisipale Beplanningstribunaal wat 'n aansoek voor hom gebring oorweeg, mag nie belemmer of beperk word in die uitoefening van sy diskresie alleenlik op grond daarvan dat die waarde van grond of eiendom deur die uitslag van die aansoek geraak sal word nie;

(b) die beginsel van ruimtelike volhoubaarheid, waarvolgens ruimtelike beplannings- en grondgebruikstelsels—

(i) grondontwikkeling bevorder wat binne die fiskale, institusionele en administratiewe vermoëns van die Republiek val;

(ii) verseker dat spesiale oorweging geskenk word aan die beskerming van voorste en unieke landbougrond;

(iii) konsekwentheid van grondgebruikmaatreëls ooreenkomstig omgewingsbestuursbeginsels handhaaf;

(iv) die doelmatige en billike funksionering van grondmarkte bevorder en stimuleer;

(v) alle huidige en toekomstige kostes aan alle partye vir die voorsiening van infrastruktuur en maatskaplike dienste in grondontwikkelings oorweeg;

(vi) grondontwikkeling bevorder in plekke wat volhoubaar is en stadskruip beperk; en

(vii) lei tot lewensvatbare gemeenskappe;

(c) die beginsel van doeltreffendheid, waarvolgens—

(i) grondontwikkeling die gebruik van bestaande hulpbronne en infrastruktuur optimaliseer;

(ii) besluitnemingsprosedures ontwerp word om negatiewe finansiële, maatskaplike, ekonomiese of omgewingsinvloede te minimaliseer; en

(iii) ontwikkelingtoepassingsprosedures doeltreffend en vaartbelyn is en alle partye by tydraamwerke hou;

(d) die beginsel van ruimtelike veerkragtigheid, waarvolgens buigsaamheid in ruimtelike planne, beleid en grondgebruikstelsels geakkommodeer word om volhoubare heenkomes te verseker in gemeenskappe wat die kwesbaarste is vir die invloed van ekonomiese en omgewingskokke; en

(e) die beginsel van goeie administrasie, waarvolgens—

(i) alle regeringsfere 'n geïntegreerde benadering tot grondgebruik en grondontwikkeling verseker wat gelei word deur die ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuurstelsel soos in hierdie Wet beliggaam;

(ii) alle regeringsdepartemente moet hul sektorinsette voorsien en enige ander voorgeskrewe vereistes nakom tydens die voorbereiding of wysiging van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke;

(iii) die vereistes van enige wetsbepaling betreffende grondontwikkeling en grondgebruik tydig aan voldoen word;

(iv) die voorbereiding en wysiging van ruimtelike planne, beleid, grondgebruikskemas, asook prosedures vir ontwikkelingsaansoeke, sluit

transparent processes of public participation that afford all parties the opportunity to provide inputs on matters affecting them; and

(v) policies, legislation and procedures must be clearly set in order to inform and empower members of the public.

Norms and standards

8. (1) The Minister must, after consultation with organs of state in the provincial and local spheres of government, prescribe norms and standards for land use management and land development that are consistent with this Act, the Promotion of Administrative Justice Act, 2000 (Act No. 3 of 2000), and the Intergovernmental Relations Framework Act.

(2) The norms and standards must—

(a) reflect the national policy, national policy priorities and programmes relating to land use management and land development;

(b) promote social inclusion, spatial equity, desirable settlement patterns, rural revitalisation, urban regeneration and sustainable development;

(c) ensure that land development and land use management processes, including applications, procedures and timeframes are efficient and effective;

(d) include—

(i) a report on and an analysis of existing land use patterns;

(ii) a framework for desired land use patterns;

(iii) existing and future land use plans, programmes and projects relative to key sectors of the economy; and

(iv) mechanisms for identifying strategically located vacant or under-utilised land and for providing access to and the use of such land;

(e) standardise the symbology of all maps and diagrams at an appropriate scale;

(f) differentiate between geographic areas, types of land use and development needs; and

(g) provide for the effective monitoring and evaluation of compliance with and enforcement of this Act.

(3) The Minister may, in consultation with or at the request of another Minister responsible for a related land development or land use function and after public consultation, prescribe norms and standards to guide the related sectoral land development or land use.

CHAPTER 3

INTERGOVERNMENTAL SUPPORT

National support and monitoring

9. (1) The Minister—

(a) must, within available resources, provide support and assistance in the performance of its land use management functions and related obligations to any—

(i) province as contemplated in section 125(3) of the Constitution; or

(ii) municipality as contemplated in section 154(1) of the Constitution; and

(b) must monitor—

(i) compliance with the development principles and norms and standards;

(ii) progress made by municipalities with the adoption or amendment of land use schemes;

(iii) quality and effectiveness of municipal spatial development frameworks and other spatial planning and land use management tools and instruments; and

(iv) the capacity of provinces and municipalities to implement this Act.

(2) The national government must, in accordance with this Act and the Intergovernmental Relations Framework Act, develop mechanisms to support and strengthen the

deursigtige prosesse van openbare deelname in wat alle partye die geleentheid gun om insette oor aangeleenthede wat hul raak, te gee; en

(v) beleid, wetgewing en prosedures moet duidelik gestel word ten einde lede van die publiek in te lig en te bemagtig.

Norme en standaarde

8. (1) Die Minister moet, na oorleg met staatsorgane in die provinsiale en plaaslike regeringsfere, norme en standaarde vir grondgebruikbestuur en grondontwikkeling voorskryf wat bestaanbaar is met hierdie Wet, die ''Promotion of Administrative Justice Act, 2000'' (Wet No. 3 van 2000), en die Intergovernmental Relations Framework Act.

(2) Die norme en standaarde moet—

(a) die nasionale beleid, nasionale beleidsprioriteite en programme wat met grondgebruikbestuur en grondontwikkeling verband hou weerspieël;

(b) maatskaplike insluiting, ruimtelike billikheid, gewenste nedersettingspatrone, landelike herlewing, stedelike vernuwing en volhoubare ontwikkeling bevorder;

(c) verseker dat grondontwikkeling en grondgebruikbestuurprosesse, met inbegrip van aansoeke, prosedures en tydraamwerke, doeltreffend en doelmatig is;

(d) (i) 'n verslag oor en 'n analise van bestaande grondgebruikpatrone;

(ii) 'n raamwerk vir gewenste grondgebruikpatrone;

(iii) bestaande en toekomstige grondgebruikplanne, programme en projekte met betrekking tot sleutelsektore van die ekonomie; en

(iv) meganismes vir identifikasie van strategies geleë vakante of onderbenutte grond en vir voorsiening van toegang tot gebruik van sodanige grond,

insluit;

(e) die simbologie van alle kaarte en diagramme teen 'n gepaste skaal standaardiseer;

(f) onderskeid tref tussen geografiese gebiede, tipes grondgebruik- en ontwikkelingsbehoeftes; en

(g) voorsiening maak vir die doelmatige kontrole en evaluering van nakoming van en afdwinging van hierdie Wet.

(3) Die Minister kan, in oorleg met of op versoek van 'n ander Minister verantwoordelik vir 'n verwante grondontwikkeling of grondgebruikfunksie en na oorleg met die publiek, norme en standaarde voorskryf om die verwante sektorale grondontwikkeling of grondgebruik te rig.

HOOFSTUK 3

INTRAREGERINGSONDERSTEUNING

Nasionale ondersteuning en kontrole

9. (1) Die Minister—

(a) moet, met beskikbare hulpbronne, ondersteuning en bystand verleen in die uitvoering van grondgebruikbestuurswerksaamhede en verwante verpligtinge aan enige—

(i) provinsie soos in artikel 125(3) van die Grondwet beoog; of

(ii) munisipaliteit soos in artikel 154(1) van die Grondwet beoog; en

(b) moet—

(i) nakoming van ontwikkelingsbeginsels en norme en standaarde;

(ii) vordering deur munisipaliteite gemaak met die aanneming of wysiging van grondgebruikskemas;

(iii) kwaliteit en doeltreffendheid van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en ander ruimtelike beplanning en grondgebruikbestuursnutsmiddels en -instrumente; en

(iv) die kapasiteit van provinsies en munisipaliteite om hierdie Wet in werking te stel,

kontroleer.

(2) Die nasionale regering moet, ooreenkomstig hierdie Wet en die Intergovernmental Relations Framework Act, meganismes ontwikkel om die kapasiteit van provinsies en

capacity of provinces and municipalities to adopt and implement an effective spatial planning and land use management system.

(3) The Minister may, after consultation with organs of state in the provincial and local spheres of government, prescribe procedures to resolve and prevent conflicts or inconsistencies which may emerge from spatial plans, frameworks and policies of different spheres of government and between a spatial plan, framework and policies relating to land use of any other organ of state.

(4) The Minister must, in the performance of a function in terms of this Chapter, consult with any Minister responsible for a national function affected by the performance of that function.

Provincial support and monitoring

10. (1) Provincial legislation which is consistent with this Act and the Intergovernmental Relations Framework Act may provide for—

(a) matters contained in Schedule 1 to this Act;

(b) matters of provincial interest;

(c) remedial measures in the event of the inability or failure of a municipality to comply with an obligation in terms of this Act or provincial legislation; or

(d) matters not specifically dealt with in this Act.

(2) Provincial legislation not inconsistent with the provisions of this Act may provide for structures and procedures different from those provided for in this Act in respect of a province.

(3) A Premier may, subject to the Constitution and any other law regulating provincial supervision and monitoring of municipalities in the province—

(a) assist a municipality with the preparation, adoption or revision of its land use scheme;

(b) facilitate the coordination and alignment of the land use management—

(i) systems of different municipalities; or

(ii) system of a municipality with structure plans, development strategies and programmes of national and provincial organs of state; or

(c) take appropriate steps consistent with the Constitution and the Intergovernmental Relations Framework Act to resolve disputes in connection with the preparation, adoption or revision of a spatial development framework, a land use scheme or related tools and planning instruments between—

(i) a municipality and its local community; or

(ii) different municipalities.

(4) A Premier may, by notice in the *Provincial Gazette*, identify matters of provincial interest in respect of which provincial legislation, policies, frameworks, norms and standards consistent with this Act must apply.

(5) Provincial governments must develop mechanisms to support, monitor and strengthen the capacity of municipalities to adopt and implement an effective system of land use management in accordance with this Act.

(6) Provincial legislation having the effect of regulating land use, land use management and land development within a province must promote the development of local government capacity to enable municipalities to perform their municipal planning functions.

Municipal differentiation

11. (1) In the development and application of measures to monitor and support the performance of the functions of municipalities in terms of this Act and other legislation relating to spatial planning, land development and land use management, the national government and provincial governments must take into account the unique circumstances of each municipality.

(2) For purposes of this section, the unique circumstances of a municipality may be determined on the basis of identified criteria, including—

munisipaliteite om ’n doeltreffende ruimtelike beplannings- en grondgebruikstelsel aan te neem en in werking te stel, te ondersteun en te versterk.

(3) Die Minister kan, na oorleg met staatsorgane in die provinsiale en plaaslike regeringsfere, prosedures voorskryf om konflik of teenstrydighede wat na vore kan kom uit ruimtelike planne, raamwerke en beleid van verskillende regeringsfere en tussen ’n ruimtelike plan, raamwerk en beleid oor grondgebruik van enige ander staatsorgaan, op te klaar en te voorkom.

(4) Die Minister moet, in die verrigting van ’n werksaamheid ingevolge hierdie Hoofstuk, oorleg pleeg met enige Minister verantwoordelik vir ’n nasionale funksie wat deur die verrigting van daardie werksaamheid geraak word.

Provinsiale ondersteuning en kontrole

10. (1) Provinsiale wetgewing wat bestaanbaar met hierdie Wet en die Intergovernmental Relations Framework Act is, kan voorsiening maak vir—

(a) aangeleenthede in Bylae 1 tot hierdie Wet vervat;

(b) aangeleenthede van provinsiale belang;

(c) regstellende stappe in die geval van die onvermoë of versuim van ’n munisipaliteit om aan ’n verpligting ingevolge hierdie Wet of provinsiale wetgewing te voldoen; of

(d) aangeleenthede wat nie spesifiek in hierdie Wet hanteer word nie.

(2) Provinsiale wetgewing bestaanbaar met die bepalings van hierdie Wet kan voorsiening maak vir strukture en prosedures wat verskil van dié waarvoor ten opsigte van ’n provinsie in hierdie Wet voorsiening gemaak word.

(3) ’n Premier kan, behoudens die Grondwet en enige ander wetsbepaling wat provinsiale toesig en kontrole oor munisipaliteite in die provinsie reël—

(a) ’n munisipaliteit bystaan in die voorbereiding, aanneming of hersiening van sy grondgebruikskema;

(b) die koördinering en groepering van die—

(i) grondgebruikbestuurstelsels van verskillende munisipaliteite; of

(ii) grondgebruikbestuurstelsel van ’n munisipaliteit met struktuurplanne, ontwikkelingstrategieë en -programme van nasionale en provinsiale staatsorgane, vergemaklik; of

(c) gepaste stappe doen in ooreenstemming met die Grondwet en die Intergovernmental Relations Framework Act om geskille in verband met die voorbereiding, aanneming of oorsig van ’n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, ’n grondgebruikskema of verwante nutsmiddels en beplanningsinstrumente tussen—

(i) ’n munisipaliteit en sy plaaslike gemeenskap; of

(ii) verskillende munisipaliteite,

op te los.

(4) ’n Premier kan, by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant*, aangeleenthede van provinsiale belang identifiseer ten opsigte waarvan provinsiale wetgewing, beleid, raamwerke, norme en standaarde bestaanbaar met hierdie Wet van toepassing moet wees.

(5) Provinsiale regerings moet meganismes ontwikkel om die kapasiteit van munisipaliteite om ’n doeltreffende stelsel van grondgebruikbestuur ooreenkomstig hierdie Wet aan te neem en in werking te stel, te ondersteun, kontroleer en versterk.

(6) Provinsiale wetgewing wat te dien effekte grondgebruik, grondgebruikbestuur en grondontwikkeling binne ’n provinsie reël, moet die ontwikkeling van plaaslike regeringskapasiteit bevorder ten einde munisipaliteite in staat te stel om hul munisipale beplanningsfunksies te verrig.

Munisipale onderskeid

11. (1) By die ontwikkeling en toepassing van maatreëls om die verrigting van die werksaamhede van munisipaliteite ingevolge hierdie Wet en ander wetgewing wat met ruimtelike beplanning, grondontwikkeling en grondgebruikbestuur verband hou te kontroleer en ondersteun, moet die nasionale regering en provinsiale regerings die unieke omstandighede van elke munisipaliteit in ag neem.

(2) By die toepassing van hierdie artikel, kan die unieke omstandighede van ’n munisipaliteit bepaal word op grond van geïdentifiseerde maatstawwe, met inbegrip van—

(a) the categories of municipalities contemplated in section 155(1) of the Constitution;
(b) the criteria identified and applied in accordance with national or provincial legislation relating to the supervision and monitoring of local government; and
(c) financial resources, capacity and financial viability of a municipality.

(3) For purposes of this section, different information may be requested from different municipalities, taking into consideration—

(a) the capacity of a municipality to administer this Act; and
(b) the compliance of a municipal spatial development framework and land use scheme with this Act.

CHAPTER 4

SPATIAL DEVELOPMENT FRAMEWORKS

Part A

Preparation of spatial development frameworks

Preparation of spatial development frameworks

12. (1) The national and provincial spheres of government and each municipality must prepare spatial development frameworks that—

(a) interpret and represent the spatial development vision of the responsible sphere of government and competent authority;
(b) are informed by a long-term spatial development vision statement and plan;
(c) represent the integration and trade-off of all relevant sector policies and plans;
(d) guide planning and development decisions across all sectors of government;
(e) guide a provincial department or municipality in taking any decision or exercising any discretion in terms of this Act or any other law relating to spatial planning and land use management systems;
(f) contribute to a coherent, planned approach to spatial development in the national, provincial and municipal spheres;
(g) provide clear and accessible information to the public and private sector and provide direction for investment purposes;
(h) include previously disadvantaged areas, areas under traditional leadership, rural areas, informal settlements, slums and land holdings of state-owned enterprises and government agencies and address their inclusion and integration into the spatial, economic, social and environmental objectives of the relevant sphere;
(i) address historical spatial imbalances in development;
(j) identify the long-term risks of particular spatial patterns of growth and development and the policies and strategies necessary to mitigate those risks;
(k) provide direction for strategic developments, infrastructure investment, promote efficient, sustainable and planned investments by all sectors and indicate priority areas for investment in land development;
(l) promote a rational and predictable land development environment to create trust and stimulate investment;
(m) take cognisance of any environmental management instrument adopted by the relevant environmental management authority;
(n) give effect to national legislation and policies on mineral resources and sustainable utilisation and protection of agricultural resources; and
(o) consider and, where necessary, incorporate the outcomes of substantial public engagement, including direct participation in the process through public meetings, public exhibitions, public debates and discourses in the media and any other forum or mechanisms that promote such direct involvement.

(2) *(a)* The national government, a provincial government and a municipality must participate in the spatial planning and land use management processes that impact on

(a) die kategorieë munisipaliteite in artikel 155(1) van die Grondwet beoog;
(b) die maatstawwe geïdentifiseer en toegepas ooreenkomstig nasionale of provinsiale wetgewing betreffende die toesig en kontrole oor plaaslike regering; en
(c) finansiële hulpbronne, kapasiteit en finansiële lewensvatbaarheid van 'n munisipaliteit.

(3) By die toepassing van hierdie artikel, kan verskillende inligting van verskillende munisipaliteite aangevra word, met oorweging van—
(a) die kapasiteit van 'n munisipaliteit om die Wet te administreer; en
(b) die voldoening van 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en grondgebruikskema aan hierdie Wet.

HOOFSTUK 4

RUIMTELIKE ONTWIKKELINGSRAAMWERKE

Deel A

Voorbereiding van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

Voorbereiding van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

12. (1) Die nasionale en provinsiale regeringsfere en elke munisipaliteit moet ruimtelike ontwikkelingsraamwerke voorberei wat—
(a) die ruimtelike ontwikkelingsvisie van die verantwoordelike regeringsfeer en bevoegde owerheid vertolk en verteenwoordig;
(b) deur 'n langtermyn ruimtelike visiestelling en plan ingelig word;
(c) die integrasie en ruiling van alle toepaslike sektorbeleide en planne verteenwoordig;
(d) beplannings- en ontwikkelingsbesluite oor alle regeringsektore rig;
(e) 'n provinsiale departement of munisipaliteit rigting gee in die neem van enige besluit of uitoefening van enige diskresie ingevolge hierdie Wet of enige ander wetsbepaling wat op ruimtelike beplannings- en grondgebruik-bestuurstelsels betrekking het;
(f) bydra tot 'n samehangende, beplande benadering tot ruimtelike ontwikkeling in die nasionale, provinsiale en munisipale sfere;
(g) duidelike en toeganklike inligting aan die publiek en private sektor voorsien en leiding vir beleggingsdoeleindes voorsien;
(h) voorheen benadeelde gebiede, gebiede onder tradisionele leierskap, landelike gebiede, informele nedersettings, krotbuurte en grondbesit van ondernemings in staatsbesit en regeringsagentskappe insluit en hul insluiting en integrasie in die ruimtelike, ekonomiese, maatskaplike en omgewingsoogmerke van die toepaslike sfeer hanteer;
(i) historiese ruimtelike wanbalanse in ontwikkeling hanteer;
(j) die langtermynrisiko's van bepaalde ruimtelike patrone van groei en ontwikkeling en die beleid en strategieë wat nodig is om daardie risiko's te versag;
(k) rigting voorsien vir strategiese ontwikkelings, infrastruktuurbelegging, doeltreffende, volhoubare en beplande beleggings deur alle sektore bevorder en voorkeurgebiede vir belegging in grondontwikkeling aandui;
(l) 'n rasionele en voorspelbare grondontwikkelingsomgewing bevorder om vertroue te skep en belegging te stimuleer;
(m) kennis neem van enige omgewingsbestuurinstrument aangeneem deur die toepaslike omgewingsbestuurowerheid;
(n) gevolg gee aan nasionale wetgewing en beleid op minerale hulpbronne en volhoubare benutting en beskerming van landbouhulpbronne; en
(o) die uitkomstes van beduidende openbare betrokkenheid, met inbegrip van direkte deelname aan die proses deur openbare vergaderings, openbare uitstallings, openbare debatte en gesprekke in die media en enige ander forum of meganismes wat sodanige direkte betrokkenheid bevorder, oorweeg en, waar nodig, inkorporeer.

(2) *(a)* Die nasionale regering, 'n provinsiale regering en 'n munisipaliteit moet deelneem aan die ruimtelike beplannings- en grondgebruikbestuursprosesse wat 'n

each other to ensure that the plans and programmes are coordinated, consistent and in harmony with each other.

(b) A spatial development framework adopted in terms of this Act must guide and inform the exercise of any discretion or of any decision taken in terms of this Act or any other law relating to land use and development of land by that sphere of government.

(3) The national spatial development framework must contribute to and give spatial expression to national development policy and plans as well as integrate and give spatial expression to policies and plans emanating from the various sectors of national government, and may include any regional spatial development framework.

(4) A provincial spatial development framework must contribute to and express provincial development policy as well as integrate and spatially express policies and plans emanating from the various sectors of the provincial and national spheres of government as they apply at the geographic scale of the province.

(5) A municipal spatial development framework must assist in integrating, coordinating, aligning and expressing development policies and plans emanating from the various sectors of the spheres of government as they apply within the municipal area.

(6) Spatial development frameworks must outline specific arrangements for prioritising, mobilising, sequencing and implementing public and private infrastructural and land development investment in the priority spatial structuring areas identified in spatial development frameworks.

Part B

Preparation and content of national spatial development framework

National spatial development framework

13. (1) The Minister must, after consultation with other organs of state and with the public, compile and publish a national spatial development framework.

(2) The Minister must review the national spatial development framework at least once every five years.

(3) A national spatial development framework must take into account—

(a) policies, plans and programmes of public and private bodies that impact on spatial planning, land development and land use management;

(b) any matter relevant to the coordination of such policies, plans and programmes that impact on spatial planning, land development and land use management; and

(c) all representations submitted to the Minister in respect of such framework and any related matter.

(4) Before determining the national spatial development framework contemplated in subsection (1) and any proposed amendments to the national spatial development framework contemplated in subsection (2), the Minister must—

(a) give notice of the proposed national spatial development framework in the *Gazette* and the media;

(b) invite the public to submit written representations in respect of the proposed national spatial development framework to the Minister within 60 days after the publication of the notice referred to in paragraph *(a)*; and

(c) consider all representations received in respect of the proposed national spatial development framework.

(5) The national spatial development framework contemplated in subsection (1) and any proposed amendments to the national spatial development framework contemplated in subsection (2) must be approved by the Cabinet and published in the *Gazette* and the media.

Content of national spatial development framework

14. The national spatial development framework must—

(a) give effect to the development principles and norms and standards set out in Chapter 2;

(b) give effect to relevant national policies, priorities, plans and legislation;

invloed op mekaar het om te verseker dat die planne en programme gekoördineerd, konsekwent en in harmonie met mekaar is.

(b) 'n Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk ingevolge hierdie Wet aangeneem moet die uitoefening van enige diskresie of van enige besluit geneem ingevolge hierdie Wet of enige ander wetsbepaling wat betrekking het op grondgebruik en ontwikkeling van grond deur daardie regeringsfeer, rig en inlig.

(3) Die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet bydra tot en ruimtelike uitdrukking gee aan nasionale ontwikkelingsbeleid en -planne, en moet ook beleid en planne wat voortvloei uit die verskeie sektore van nasionale regering integreer en ruimtelike uitdrukking daaraan gee, en kan enige ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir 'n streek insluit.

(4) 'n Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet tot provinsiale ontwikkelingsbeleid bydra en uitdrukking daaraan gee en ook beleid en planne wat voortvloei uit die verskeie nasionale regeringsfere soos hulle van toepassing is op die geografiese skaal van die provinsie, integreer en ruimtelik daaraan uitdrukking gee.

(5) 'n Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet bystand verleen in die integrasie, koördinasie, ooreenstemming en uitdrukking van ontwikkelingsbeleid en -planne wat voortvloei uit die verskeie sektore van die regeringsfere soos hulle binne die munisipale gebied van toepassing is.

(6) Ruimtelike ontwikkelingsraamwerke moet bepaalde reëlings uiteensit vir die prioritisering, mobilisasie, opeenvolging en inwerkingstelling van openbare en privaat infrastrukturele en grondontwikkelingsbelegging in die voorkeur- ruimtelike struktureringsgebiede in ruimtelike ontwikkelingsraamwerke geïdentifiseer.

Deel B

Voorbereiding en inhoud van nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

13. (1) Die Minister moet, na oorleg met ander staatsorgane en met die publiek, 'n nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk opstel en publiseer.

(2) Die Minister moet die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk ten minste eenkeer elke vyf jaar hersien.

(3) 'n Nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet in ag neem—

(a) beleid, planne en programme van openbare en private liggame wat 'n invloed het op ruimtelike beplanning, grondontwikkeling en grondgebruikbestuur;

(b) enige aangeleentheid van toepassing op die koördinasie van sodanige beleid, planne en programme wat 'n invloed het op ruimtelike beplanning, grondontwikkeling en grondgebruikbestuur; en

(c) alle vertoë aan die Minister gerig ten opsigte van sodanige raamwerk en enige verwante aangeleentheid.

(4) Voor die vasstelling van die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk beoog in subartikel (1) en enige voorgestelde wysigings op die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in subartikel (2) beoog, moet die Minister—

(a) in die *Staatskoerant* en die media kennis gee van die voorgestelde nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;

(b) die publiek nooi om skriftelike vertoë aan die Minister te rig ten opsigte van die voorgestelde nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk binne 60 dae na die publikasie van die kennisgewing in paragraaf *(a)* bedoel; en

(c) alle vertoë wat ten opsigte van die voorgestelde nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk ontvang is, oorweeg.

(5) Die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in subartikel (1) beoog en enige voorgestelde wysigings tot die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in subartikel (2) beoog, moet deur die Kabinet goedgekeur word en in die *Staatskoerant* en die media gepubliseer word.

Inhoud van nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

14. Die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet—

(a) gevolg gee aan die ontwikkelingsbeginsels en -norme en -standaarde in Hoofstuk 2 uiteengesit;

(b) gevolg gee aan toepaslike nasionale beleid, prioriteite, planne en wetgewing;

(c) coordinate and integrate provincial and municipal spatial development frameworks;
(d) enhance spatial coordination of land development and land use management activities at national level;
(e) indicate desired patterns of land use in the Republic; and
(f) take cognisance of any environmental management instrument adopted by the relevant environmental management authority.

Part C

Preparation, content and legal effect of provincial spatial development framework

Provincial spatial development framework

15. (1) The Premier of each province must compile, determine and publish a provincial spatial development framework for the province.

(2) A provincial spatial development framework must be consistent with the national spatial development framework.

(3) Provincial spatial development frameworks must coordinate, integrate and align—

(a) provincial plans and development strategies with policies of national government;
(b) the plans, policies and development strategies of provincial departments; and
(c) the plans, policies and development strategies of municipalities.

(4) An Executive Council must adopt and approve a provincial spatial development framework for the province within five years from the date of commencement of this Act.

(5) An Executive Council may amend the provincial spatial development framework when necessary and must review it at least once every five years.

(6) Before determining a provincial spatial development framework contemplated in subsection (1) and any proposed amendments to the provincial spatial development framework contemplated in subsection (5), the Premier must—

(a) give notice of the proposed provincial spatial development framework in the *Gazette* and the media;
(b) invite the public to submit written representations in respect of the proposed provincial spatial development framework to the Premier within 60 days after the publication of the notice referred to in paragraph *(a)*; and
(c) consider all representations received in respect of the proposed provincial spatial development framework.

(7) A provincial spatial development framework and any amendment must be approved by the Executive Council and published in the *Provincial Gazette* and the media.

Content of provincial spatial development framework

16. A provincial spatial development framework must—

(a) provide a spatial representation of the land development policies, strategies and objectives of the province, which must include the province's growth and development strategy where applicable;
(b) indicate the desired and intended pattern of land use development in the province, including the delineation of areas in which development in general or development of a particular type would not be appropriate;
(c) coordinate and integrate the spatial expression of the sectoral plans of provincial departments;
(d) provide a framework for coordinating municipal spatial development frameworks with each other where they are contiguous;
(e) coordinate municipal spatial development frameworks with the provincial spatial development framework and any regional spatial development frameworks as they apply in the relevant province; and

(c) provinsiale en munisipale ruimtelike en ontwikkelingsraamwerke koördineer en integreer;
(d) ruimtelike koördinasie van grondontwikkeling en grondgebruikbestuursaktiwiteite op nasionale vlak verbeter;
(e) gewenste grondgebruikpatrone in die Republiek aandui; en
(f) kennis neem van enige omgewingsbestuursinstrument wat deur die toepaslike omgewingsbestuurowerheid aangeneem is.

Deel C

Voorbereiding, inhoud en regsgevolg van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

15. (1) Die Premier van elke provinsie moet 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir die provinsie opstel, bepaal en publiseer.

(2) 'n Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet met die nasionale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk bestaanbaar wees.

(3) Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke moet—
(a) provinsiale planne en ontwikkelingstrategieë met beleid van nasionale regering;
(b) die planne, beleid en ontwikkelingstrategieë van provinsiale departemente; en
(c) die planne, beleid en ontwikkelingstrategieë van munisipaliteite, koördineer, integreer en in ooreenstemming bring.

(4) 'n Uitvoerende Raad moet binne vyf jaar vanaf die inwerkingtredingsdatum van hierdie Wet 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir die provinsie aanneem en goedkeur.

(5) 'n Uitvoerende Raad kan die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk wysig wanneer nodig en moet dit ten minste eenkeer elke vyf jaar hersien.

(6) Voor 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in subartikel (1) beoog en enige voorgestelde wysigings aan die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in subartikel (5) beoog bepaal word, moet die Premier—
(a) in die *Staatskoerant* en die media van die voorgestelde provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk kennis gee;
(b) die publiek nooi om skriftelike vertoë ten opsigte van die voorgestelde provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk aan die Premier te rig binne 60 dae na die publikasie van die kennisgewing in paragraaf *(a)* bedoel; en
(c) alle vertoë ontvang ten opsigte van die voorgestelde provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk oorweeg.

(7) 'n Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en enige wysiging moet deur die Uitvoerende Raad goedgekeur word en in die *Provinsiale Koerant* en die media gepubliseer word.

Inhoud van provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

16. 'n Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet—
(a) 'n ruimtelike verteenwoordiging van die grondontwikkelingsbeleid, strategieë en oogmerke van die provinsie voorsien, wat die provinsie se groei- en ontwikkelingstrategie insluit, waar van toepassing;
(b) die gewenste en beoogde patroon van grondgebruikontwikkeling in die provinsie aandui, met inbegrip van die uitbeelding van gebiede waarin ontwikkeling oor die algemeen of 'n bepaalde tipe ontwikkeling nie gepas sal wees nie;
(c) die ruimtelike uitdrukking van die sektorale planne van provinsiale departemente koördineer en integreer;
(d) 'n raamwerk voorsien om munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke, waar hulle naburig is, met mekaar te koördineer;
(e) munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke met die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en enige streeks- ruimtelike ontwikkelingsraamwerke soos hulle in die toepaslike provinsie van toepassing is, koördineer; en

(f) incorporate any spatial aspects of relevant national development strategies and programmes as they apply in the relevant province.

Legal effect of provincial spatial development framework

17. (1) A provincial spatial development framework comes into operation upon approval by the Executive Council and publication to that effect in the *Provincial Gazette*.

(2) All provincial development plans, projects and programmes must be consistent with the provincial spatial development framework.

(3) The provincial spatial development framework cannot confer on any person the right to use or develop any land except as may be approved in terms of this Act, relevant provincial legislation or a municipal land use scheme.

Part D

Preparation and content of regional spatial development frameworks

Regional spatial development framework

18. (1) The Minister, after consultation with the Premier and the Municipal Council responsible for a geographic area, may by notice in the *Gazette* publish a regional spatial development framework to guide spatial planning, land development and land use management in any region of the Republic.

(2) The Minister must review the regional spatial development framework at least once every five years from the date of its last publication or amendment and may, after consultation with the Premier and the Municipal Council responsible for a geographic area, propose amendments to the regional spatial development framework.

(3) The Minister, after consultation with the Premier and the Municipal Council responsible for a geographic area, may declare any geographic area of the Republic to be a region for the purpose of this section when necessary to give effect to national land use policies or priorities in any specific geographic area of the Republic in addition to the spatial development framework applicable to such area.

(4) Before determining the regional spatial development framework contemplated in subsection (1) and any proposed amendments to the regional spatial development framework contemplated in subsection (2), the Minister must—

(a) give notice of the proposed regional spatial development framework in the *Gazette* and the media;

(b) invite the public to submit written representations in respect of the proposed regional spatial development framework to the Minister within 60 days after the publication of the notice referred to in paragraph *(a)*; and

(c) consider all representations received in respect of the proposed regional spatial development framework.

Content of regional spatial development framework

19. A regional spatial development framework must—

(a) give effect to the development principles and applicable norms and standards set out in Chapter 2;

(b) give effect to national and provincial policies, priorities, plans and planning legislation;

(c) reflect the current state of affairs in that area from a spatial and land use perspective of the region;

(d) indicate desired patterns of land use in that area;

(e) provide basic guidelines for spatial planning, land development and land use management in that area;

(f) propose how the framework is to be implemented and funded; and

(g) comply with environmental legislation.

(f) enige ruimtelike aspekte van toepaslike nasionale ontwikkelingstrategieë en programme soos hulle in die toepaslike provinsie van toepassing is, inkorporeer.

Regsgevolg van provinsiale ontwikkelingsraamwerk

17. (1) 'n Provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk tree in werking by goedkeuring deur die Uitvoerende Raad en publikasie te dien effekte in die *Provinsiale Koerant*.

(2) Alle provinsiale ontwikkelingsplanne, projekte en programme moet bestaanbaar wees met die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk.

(3) Die provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk kan nie die reg om enige grond te gebruik of te ontwikkel aan enige persoon toestaan nie, buiten soos ingevolge hierdie Wet, toepaslike provinsiale wetgewing of 'n munisipale grondgebruikskema goedgekeur kan word.

Deel D

Voorbereiding en inhoud van ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir streek

Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir streek

18. (1) Die Minister, na oorleg met die Premier en die Munisipale Raad verantwoordelik vir 'n geografiese gebied, kan by kennisgewing in die *Staatskoerant* 'n ruimtelike ontwikkelingsraamwerk publiseer om ruimtelike beplanning, grondontwikkeling en grondgebruik in enige streek van die Republiek te rig.

(2) Die Minister moet die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir die streek ten minste eenkeer elke vyf jaar vanaf die datum van die laaste publikasie of wysiging daarvan hersien en kan, na oorleg met die Premier en die Munisipale Raad verantwoordelik vir 'n geografiese gebied, wysigings aan die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir die streek voorstel.

(3) Die Minister kan, na oorleg met die Premier en die Munisipale Raad verantwoordelik vir 'n geografiese gebied, enige geografiese gebied van die Republiek as 'n streek verklaar vir die doeleindes van hierdie artikel wanneer dit nodig is om gevolg te gee aan nasionale grondgebruikbeleid of -prioriteite in enige bepaalde geografiese gebied van die Republiek bo en behalwe die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk van toepassing op sodanige gebied.

(4) Voor die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir die streek in subartikel (1) beoog en enige voorgestelde wysigings aan die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in subartikel (2) beoog bepaal word, moet die Minister—

(a) in die *Staatskoerant* en die media kennis gee van die voorgestelde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk;

(b) die publiek nooi om binne 60 dae na die publikasie van die kennisgewing in paragraaf *(a)* bedoel, skriftelike vertoë ten opsigte van die voorgestelde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir die streek aan die Minister te rig; en

(c) alle vertoë ten opsigte van die voorgestelde ruimtelike ontwikkelingsraamwerk ontvang, oorweg.

Inhoud van ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir streek

19. 'n Ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir 'n streek moet—

(a) gevolg gee aan die ontwikkelingsbeginsels en toepaslike norme en standaarde in Hoofstuk 2 uiteengesit;

(b) gevolg gee aan nasionale en provinsiale beleid, prioriteite, planne en beplanningswetgewing;

(c) die huidige stand van sake in daardie gebied vanuit 'n ruimtelike en grondgebruikperspektief van die streek weerspieël;

(d) gewenste grondgebruikpatrone in daardie gebied aandui;

(e) basiese riglyne verskaf vir ruimtelike beplanning, grondontwikkeling en grondgebruikbestuur in daardie gebied;

(f) voorstel hoe die raamwerk in werking gestel en befonds moet word; en

(g) aan omgewingswetgewing voldoen.

Part E

Preparation and content of municipal spatial development framework

Preparation of municipal spatial development framework

20. (1) The Municipal Council of a municipality must by notice in the *Provincial Gazette* adopt a municipal spatial development framework for the municipality.

(2) The municipal spatial development framework must be prepared as part of a municipality's integrated development plan in accordance with the provisions of the Municipal Systems Act.

(3) Before adopting the municipal spatial development framework contemplated in subsection (1) and any proposed amendments to the municipal spatial development framework, the Municipal Council must—

(a) give notice of the proposed municipal spatial development framework in the *Gazette* and the media;

(b) invite the public to submit written representations in respect of the proposed municipal spatial development framework to the Municipal Council within 60 days after the publication of the notice referred to in paragraph *(a)*; and

(c) consider all representations received in respect of the proposed municipal spatial development framework.

Content of municipal spatial development framework

21. A municipal spatial development framework must—

(a) give effect to the development principles and applicable norms and standards set out in Chapter 2;

(b) include a written and spatial representation of a five-year spatial development plan for the spatial form of the municipality;

(c) include a longer term spatial development vision statement for the municipal area which indicates a desired spatial growth and development pattern for the next 10 to 20 years;

(d) identify current and future significant structuring and restructuring elements of the spatial form of the municipality, including development corridors, activity spines and economic nodes where public and private investment will be prioritised and facilitated;

(e) include population growth estimates for the next five years;

(f) include estimates of the demand for housing units across different socio-economic categories and the planned location and density of future housing developments;

(g) include estimates of economic activity and employment trends and locations in the municipal area for the next five years;

(h) identify, quantify and provide location requirements of engineering infrastructure and services provision for existing and future development needs for the next five years;

(i) identify the designated areas where a national or provincial inclusionary housing policy may be applicable;

(j) include a strategic assessment of the environmental pressures and opportunities within the municipal area, including the spatial location of environmental sensitivities, high potential agricultural land and coastal access strips, where applicable;

(k) identify the designation of areas in the municipality where incremental upgrading approaches to development and regulation will be applicable;

(l) identify the designation of areas in which—

(i) more detailed local plans must be developed; and

(ii) shortened land use development procedures may be applicable and land use schemes may be so amended;

(m) provide the spatial expression of the coordination, alignment and integration of sectoral policies of all municipal departments;

(n) determine a capital expenditure framework for the municipality's development programmes, depicted spatially;

Deel E

Voorbereiding en inhoud van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

Voorbereiding van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

20. (1) Die Munisipale Raad van 'n munisipaliteit moet by kennisgewing in die *Provinsiale Koerant* 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk vir die munisipaliteit aanneem.

(2) Die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet as deel van 'n munisipaliteit se geïntegreerde ontwikkelingsplan ooreenkomstig die bepalings van die Munisipale Stelselswet voorberei word.

(3) Voor die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in subartikel (1) beoog en enige voorgestelde wysigings aan die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk aangeneem word, moet die Munisipale Raad—

(a) kennis van die voorgestelde munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk in die *Staatskoerant* en die media gee;

(b) die publiek nooi om skriftelike vertoë ten opsigte van die voorgestelde munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk binne 60 dae na die publikasie van die kennisgewing in paragraaf *(a)* bedoel, aan die Munisipale Raad te rig;

(c) alle vertoë wat ten opsigte van die voorgestelde munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk ontvang is, oorweeg.

Inhoud van munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk

21. 'n Munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk moet—

(a) gevolg gee aan die ontwikkelingsbeginsels en toepaslike norme en standaarde in Hoofstuk 2 uiteengesit;

(b) 'n skriftelike en ruimtelike verteenwoordiging van 'n vyfjaarplan vir ruimtelike ontwikkeling vir die ruimtelike vorm van die munisipaliteit insluit;

(c) 'n langertermyn visiestelling vir ruimtelike ontwikkeling vir die munisipale gebied insluit wat 'n gewenste ruimtelike groei- en ontwikkelingspatroon vir die volgende 10 tot 20 jaar aandui;

(d) huidige en toekomstige noemenswaardige strukturering en herstruktureringselemente van die ruimtelike vorm van die munisipaliteit, met inbegrip van ontwikkelingskorridors, aktiwiteitsrugstringe en ekonomiese nodale punte waar openbare en private belegging geprioritiseer en vergemaklik sal word, identifiseer;

(e) bevolkingsgroeiskattings vir die volgende vyf jaar insluit;

(f) skattings insluit van die aanvraag vir behuisingseenhede oor verskillende sosio-ekonomiese kategorieë en die beplande ligging en digtheid van toekomstige behuisingsontwikkelings;

(g) skattings insluit van ekonomiese aktiwiteit en indiensnemingstendense en liggings in die munisipale gebied vir die volgende vyf jaar;

(h) liggingsvereistes van ingenieursinfrastruktuur en dienslewering vir bestaande en toekomstige ontwikkelingsbehoeftes vir die volgende vyf jaar identifiseer, kwantifiseer en voorsien;

(i) die aangewese gebiede identifiseer waar 'n nasionale of provinsiale inklusiewe behuisingsbeleid van toepassing kan wees;

(j) 'n strategiese assessering insluit van die omgewingsdruk en -geleenthede binne die munisipale gebied, met inbegrip van die ruimtelike ligging van omgewingsensitiwiteite, landbougrond met hoë potensiaal en kus-toegangstroke, waar van toepassing;

(k) die benaming van gebiede in die munisipaliteit identifiseer waar stapsgewyse opgraderingsbenaderings tot ontwikkeling en regulering van toepassing sal wees;

(l) die benaming van gebiede identifiseer waarin—

(i) uitvoeriger plaaslike planne ontwikkel moet word; en

(ii) verkorte grondgebruikontwikkelingsprosedures van toepassing kan wees en grondgebruikskemas so gewysig kan word;

(m) die ruimtelike uitdrukking van die koördinering, ooreenstemming en integrasie van sektorale beleide van alle munisipale departemente voorsien;

(n) 'n kapitaaluitgaweraamwerk bepaal vir die munisipaliteit se ontwikkelingsprogramme, ruimtelik uitgebeeld;

(o) determine the purpose, desired impact and structure of the land use management scheme to apply in that municipal area; and

(p) include an implementation plan comprising of—

(i) sectoral requirements, including budgets and resources for implementation;

(ii) necessary amendments to a land use scheme;

(iii) specification of institutional arrangements necessary for implementation;

(iv) specification of implementation targets, including dates and monitoring indicators; and

(v) specification, where necessary, of any arrangements for partnerships in the implementation process.

Part F

Status of spatial development frameworks

Status of spatial development frameworks

22. (1) A Municipal Planning Tribunal or any other authority required or mandated to make a land development decision in terms of this Act or any other law relating to land development, may not make a decision which is inconsistent with a municipal spatial development framework.

(2) Subject to section 42, a Municipal Planning Tribunal or any other authority required or mandated to make a land development decision, may depart from the provisions of a municipal spatial development framework only if site-specific circumstances justify a departure from the provisions of such municipal spatial development framework.

(3) Where a provincial spatial development framework is inconsistent with a municipal spatial development framework, the Premier must, in accordance with the Intergovernmental Relations Framework Act, take the necessary steps, including the provision of technical assistance, to support the revision of those spatial development frameworks in order to ensure consistency between the two.

CHAPTER 5

LAND USE MANAGEMENT

Role of executive authority

23. (1) *(a)* The executive authority of a municipality must, in the development, preparation and adoption or amendment by such municipality of its land use scheme, subject to the provisions of this Act, provide general policy and other guidance.

(b) The executive authority must, in providing such guidance as referred to in paragraph *(a)*, monitor and, to the extent provided for in this Act and other laws on the administration of the municipal sphere of government, oversee such responsibilities as it may designate to officials of such municipality and non-officials in the implementation of this Act.

(2) Subject to section 81 of the Local Government: Municipal Structures Act, 1998 (Act No. 117 of 1998), and the Traditional Leadership and Governance Framework Act, 2003 (Act No. 41 of 2003), a municipality, in the performance of its duties in terms of this Chapter must allow the participation of a traditional council.

Land use scheme

24. (1) A municipality must, after public consultation, adopt and approve a single land use scheme for its entire area within five years from the commencement of this Act.

(2) A land use scheme adopted in terms of subsection (1) must—

(o) die doel, gewenste invloed en struktuur van die grondgebruikbestuurskema om in daardie munisipale gebied toe te pas, bepaal; en

(p) sluit 'n inwerkingstellingsplan in wat bestaan uit—

(i) sektorale vereistes, met inbegrip van begrotings en hulpbronne vir inwerkingstelling;

(ii) nodige wysigings aan 'n grondgebruikskema;

(iii) spesifisering van institusionele reëlings nodig vir inwerkingstelling;

(iv) spesifisering van inwerkingstellingsteikens, met inbegrip van datums en kontrole-aanduiders; en

(v) spesifisering, waar nodig, van enige reëlings vir vennootskappe in die inwerkingstellingsproses.

Deel F

Status van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

Status van ruimtelike ontwikkelingsraamwerke

22. (1) 'n Munisipale Beplanningstribunaal of enige ander owerheid waarvan vereis word of wat 'n mandaat het om 'n grondontwikkelingsbeslissing ingevolge hierdie Wet of enige ander wetsbepaling betreffende grondontwikkeling te maak, mag nie 'n beslissing maak wat onbestaanbaar is met 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk nie.

(2) Behoudens artikel 42, kan 'n Munisipale Beplanningstribunaal of enige ander owerheid waarvan vereis word of wat 'n mandaat het om 'n grondontwikkelingsbesluit te maak, afwyk van die bepalings van 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk slegs indien terreinspesifieke omstandighede 'n afwyking van die bepalings van sodanige munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk regverdig.

(3) Waar 'n provinsiale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk onbestaanbaar is met 'n munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk, moet die Premier ooreenkomstig die Intergovernmental Relations Framework Act, die nodige stappe doen, met inbegrip van die voorsiening van tegniese bystand, om die hersiening van daardie ruimtelike ontwikkelingsraamwerke te ondersteun ten einde bestaanbaarheid tussen die twee te verseker.

HOOFSTUK 5

GRONDGEBRUIKBESTUUR

Rol van uitvoerende owerheid

23. (1) *(a)* Die uitvoerende owerheid van 'n munisipaliteit moet, by die ontwikkeling, voorbereiding en aanneming of wysiging deur sodanige munisipaliteit van sy grondgebruikskema, behoudens die bepalings van hierdie Wet, algemene beleids- en ander leiding gee.

(b) Die uitvoerende owerheid moet, by die voorsiening van sodanige leiding soos in paragraaf *(a)* bedoel, sodanige verantwoordelikhede wat hy aan beamptes van sodanige munisipaliteit en niebeamptes in die inwerkingstelling van hierdie Wet mag opdra, kontroleer, en tot die mate in hierdie Wet en ander wette oor die administrasie van die munisipale regeringsfere voor voorsiening gemaak, toesig daaroor hou.

(2) Behoudens die bepalings van artikel 81 van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Strukture, 1998 (Wet No. 117 van 1998), en die ''Traditional Leadership and Governance Framework Act, 2003'' (Wet No. 41 van 2003), moet 'n munisipaliteit, in die uitvoering van sy pligte ingevolge hierdie Hoofstuk, deelname deur 'n tradisionele raad toelaat.

Grondgebruikskema

24. (1) 'n Munisipaliteit moet, na openbare raadpleging, 'n enkele grondgebruikskema vir sy hele gebied aanneem en goedkeur binne vyf jaar vanaf die inwerkingtreding van hierdie Wet.

(2) 'n Grondgebruikskema ingevolge subartikel (1) aangeneem moet—

(a) include appropriate categories of land use zoning and regulations for the entire municipal area, including areas not previously subject to a land use scheme;
(b) take cognisance of any environmental management instrument adopted by the relevant environmental management authority, and must comply with environmental legislation;
(c) include provisions that permit the incremental introduction of land use management and regulation in areas under traditional leadership, rural areas, informal settlements, slums and areas not previously subject to a land use scheme;
(d) include provisions to promote the inclusion of affordable housing in residential land development;
(e) include land use and development incentives to promote the effective implementation of the spatial development framework and other development policies;
(f) include land use and development provisions specifically to promote the effective implementation of national and provincial policies; and
(g) give effect to municipal spatial development frameworks and integrated development plans.

(3) A land use scheme may include provisions relating to—
(a) the use and development of land only with the written consent of the municipality;
(b) specific requirements regarding any special zones identified to address the development priorities of the municipality; and
(c) the variation of conditions of a land use scheme other than a variation which may materially alter or affect conditions relating to the use, size and scale of buildings and the intensity or density of land use.

(4) The local municipalities within a district municipality may by agreement request the district municipality to prepare a land use scheme applicable to the municipal areas of the constituent local municipalities within that district municipality.

Purpose and content of land use scheme

25. (1) A land use scheme must give effect to and be consistent with the municipal spatial development framework and determine the use and development of land within the municipal area to which it relates in order to promote—
(a) economic growth;
(b) social inclusion;
(c) efficient land development; and
(d) minimal impact on public health, the environment and natural resources.

(2) A land use scheme must include—
(a) scheme regulations setting out the procedures and conditions relating to the use and development of land in any zone;
(b) a map indicating the zoning of the municipal area into land use zones; and
(c) a register of all amendments to such land use scheme.

Legal effect of land use scheme

26. (1) An adopted and approved land use scheme—
(a) has the force of law, and all land owners and users of land, including a municipality, a state-owned enterprise and organs of state within the municipal area are bound by the provisions of such a land use scheme;
(b) replaces all existing schemes within the municipal area to which the land use scheme applies; and
(c) provides for land use and development rights.

(2) Land may be used only for the purposes permitted—
(a) by a land use scheme;

(a) toepaslike kategorieë grondgebruiksonering en -regulasies vir die hele munisipale gebied, met inbegrip van gebiede wat nie voorheen aan ’n grondgebruikskema onderworpe was nie, insluit;
(b) kennis neem van enige omgewingsbestuurinstrument aangeneem deur die toepaslike omgewingsbestuurowerheid, en moet aan omgewingswetgewing voldoen;
(c) bepalings insluit wat die stapsgewyse bekendstelling van grondgebruikbestuur en regulasie in gebiede onder tradisionele leierskap, landelike gebiede, nedersettings, krotbuurte en gebiede wat nie voorheen aan ’n grondgebruikskema onderworpe was nie, toelaat;
(d) bepalings insluit om die insluiting van bekostigbare behuising in residensiële grondontwikkeling te bevorder;
(e) grondgebruik en ontwikkelingsinisiatiewe insluit om die doeltreffende inwerkingstelling van die ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en ander ontwikkelingsbeleid te bevorder;
(f) grondgebruik en ontwikkelingsbepalings insluit spesifiek om die doeltreffende inwerkingstelling van nasionale en provinsiale beleid te bevorder; en
(g) gevolg gee aan munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerke en geïntegreerde ontwikkelingsplanne.

(3) ’n Grondgebruikskema kan bepalings insluit wat verband hou met—
(a) die gebruik en ontwikkeling van grond slegs met die skriftelike instemming van die munisipaliteit;
(b) bepaalde vereistes oor enige spesiale sones geïdentifiseer om die ontwikkelingsprioriteite van die munisipaliteite te hanteer;
(c) die variasie van voorwaardes van ’n grondgebruikskema buiten ’n variasie wat voorwaardes betreffende die gebruik, grootte en skaal van geboue en die intensiteit of digtheid van grondgebruik wesenlik kan verander of raak.

(4) Die plaaslike munisipaliteite in ’n distriksmunisipaliteit kan by ooreenkoms die distriksmunisipaliteit vra om ’n grondgebruikskema van toepassing op die munisipale gebiede van die samestellende plaaslike munisipaliteite in daardie distriksmunisipaliteit, voor te berei.

Doel en inhoud van grondgebruikskema

25. (1) ’n Grondgebruikskema moet gevolg gee aan en bestaanbaar wees met die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk en die gebruik en ontwikkeling van grond binne die munisipale gebied waarop dit betrekking het bepaal ter bevordering van—
(a) ekonomiese groei;
(b) maatskaplike insluiting;
(c) doeltreffende grondontwikkeling; en
(d) minimale invloed op openbare gesondheid, die omgewing en natuurlike hulpbronne.

(2) ’n Grondgebruikskema moet insluit—
(a) skemaregulasies wat die prosedures en voorwaardes betreffende die gebruik en ontwikkeling van grond in enige sone uiteensit;
(b) ’n kaart wat die sonering van die munisipale gebied in grondgebruiksones aandui; en
(c) ’n register van alle wysigings aan sodanige grondgebruikskema.

Regsgevolg van grondgebruikskema

26. (1) ’n Aangeneemde en goedgekeurde grondgebruikskema—
(a) het regskrag, en alle grondeienaars en grondgebruikers, met inbegrip van ’n munisipaliteit, ’n onderneming in staatsbesit en staatsorgane binne die munisipale gebied word deur die bepalings van sodanige grondgebruikskema gebind;
(b) vervang alle bestaande skemas binne die munisipale gebied waarop die grondgebruikskema van toepassing is; en
(c) maak voorsiening vir grondgebruik- en ontwikkelingsregte.

(2) Grond kan slegs gebruik word vir die doeleindes toegelaat—
(a) deur ’n grondgebruikskema;

(b) by a town planning scheme, until such scheme is replaced by a land use scheme; or

(c) in terms of subsection (3).

(3) Where no town planning or land use scheme applies to a piece of land, before a land use scheme is approved in terms of this Act such land may be used only for the purposes listed in Schedule 2 to this Act and for which such land was lawfully used or could lawfully have been used immediately before the commencement of this Act.

(4) A permitted land use may, despite any other law to the contrary, be changed with the approval of a Municipal Planning Tribunal in terms of this Act.

(5) A municipality may, after public consultation, amend its land use scheme if the amendment is—

(a) in the public interest;

(b) to advance, or is in the interest of, a disadvantaged community; and

(c) in order to further the vision and development goals of the municipality.

(6) A land use scheme developed and approved in terms of this Act must address and resolve any conflict with an existing scheme not repealed or replaced by the new land use scheme.

Review and monitoring of land use scheme

27. (1) A municipality may review its land use scheme in order to achieve consistency with the municipal spatial development framework, and must do so at least every five years.

(2) Where the boundaries of a municipal area are altered—

(a) the affected municipalities must, in consultation with each other, amend their respective land use schemes accordingly; and

(b) until the necessary amendments are effected, the provisions of the land use scheme remain in force in the areas to which they applied before the boundaries were altered, but the new municipality must assume responsibility for their enforcement.

(3) Every municipality must, within a time prescribed by or in terms of provincial legislation, submit its approved land use scheme to the Premier for purposes of monitoring the performance of the municipalities.

Amendment of land use scheme and rezoning

28. (1) A municipality may amend its land use scheme by rezoning any land considered necessary by the municipality to achieve the development goals and objectives of the municipal spatial development framework.

(2) Where a municipality intends to amend its land use scheme in terms of subsection (1), a public participation process must be undertaken to ensure that all affected parties have the opportunity to make representations on, object to and appeal the decision.

(3) The Minister must, after consultation with the competent authorities, provide further guidance to provinces and municipalities to achieve national norms and standards relating to land use changes.

(4) Despite sections 35 and 41, any change to the land use scheme of a municipality affecting the scheme regulations setting out the procedures and conditions relating to the use and development of land in any zone in terms of section 25(2)*(a)* may only be authorised by the Municipal Council.

Consultation with other land development authorities

29. (1) A municipality must consult any organ of state responsible for administering legislation relating to any aspect of an activity that also requires approval in terms of this Act in order to coordinate activities and give effect to the respective requirements of such legislation, and to avoid duplication.

(2) A municipality, in giving effect to Chapter 3 of the Constitution, may, after consultation with the organ of state contemplated in subsection (1), enter into a written

(b) deur 'n dorpsbeplanningskema, totdat sodanige skema deur 'n grondgebruikskema vervang word; of

(c) ingevolge subartikel (3).

(3) Waar geen dorpsbeplannings- of grondgebruikskema op 'n stuk grond van toepassing is voordat 'n grondgebruikskema ingevolge hierdie Wet goedgekeur word nie, mag sodanige grond slegs vir die doeleindes in Bylae 2 tot hierdie Wet gebruik word vir die doeleindes waarvoor sodanige grond wetlik gebruik is of gebruik kon word net voor die inwerkingtreding van hierdie Wet.

(4) 'n Toegelate grondgebruik mag, ondanks enige ander wetsbepaling tot die teendeel, met die goedkeuring van 'n Munisipale Beplanningstribunaal ingevolge hierdie Wet verander word.

(5) 'n Munisipaliteit kan, na openbare oorlegpleging, sy grondgebruikskema wysig indien die wysiging—

(a) in die openbare belang is;

(b) ter bevordering van, of in die belang van, 'n benadeelde gemeenskap is; en

(c) ter aanhelping van die visie en ontwikkelingsdoelwitte van die munisipaliteit is.

(6) 'n Grondgebruikskema ingevolge hierdie Wet ontwikkel en goedgekeur moet enige konflik met 'n bestaande skema wat nie deur die nuwe grondgebruikskema herroep of vervang word nie, hanteer en oplos.

Hersiening van en kontrole oor grondgebruikskema

27. (1) 'n Munisipaliteit kan sy grondgebruikskema hersien ten einde bestaanbaarheid met die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk te behaal, en moet dit ten minste elke vyf jaar doen.

(2) Waar die grense van 'n munisipale gebied verskuif word—

(a) moet die geraakte munisipaliteite, in oorleg met mekaar, hul onderskeie grondgebruikskemas ooreenstemmend wysig; en

(b) totdat die nodige wysigings aangebring is, bly die bepalings van die grondgebruikskema van krag in die gebied waarop hulle van toepassing was voordat die grense verskuif is, maar die nuwe munisipaliteit moet verantwoordelikheid vir die afdwinging daarvan neem.

(3) Elke munisipaliteit moet, binne 'n tyd soos voorgeskryf deur of ingevolge provinsiale wetgewing, sy goedgekeurde grondgebruikskema aan die Premier voorlê vir die doeleinde van kontrole oor die prestasie van die munisipaliteite.

Wysiging van grondgebruikskema en hersonering

28. (1) 'n Munisipaliteit kan sy grondgebruikskema wysig deur enige grond te hersoneer wat deur die munisipaliteit nodig geag word om die ontwikkelingsdoelwitte en -oogmerke van die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk te bereik.

(2) Waar 'n munisipaliteit beoog om sy grondgebruikskema ingevolge subartikel (1) te wysig, moet 'n proses onderneem word om te verseker dat alle geraakte partye die geleentheid het om vertoë te rig oor, beswaar aan te teken teen en appèl aan te teken teen die beslissing.

(3) Die Minister moet, na oorleg met die bevoegde owerhede, verdere leiding aan provinsies en munisipaliteite verskaf om nasionale norme en standaarde betreffende grondgebruikveranderinge te behaal.

(4) Ondanks artikels 35 en 41, kan enige verandering aan die grondgebruikskema van 'n munisipaliteit wat die skemaregulasies raak wat die prosedures en voorwaardes met betrekking tot die gebruik en ontwikkeling van grond in enige sone ingevolge artikel 25(2)*(a)* uiteensit, slegs deur die Munisipale Raad gemagtig word.

Oorleg met ander grondontwikkelingsowerhede

29. (1) 'n Munisipaliteit moet oorleg pleeg met enige staatsorgaan verantwoordelik vir administrasie van wetgewing wat verband hou met enige aspek van 'n handeling wat ook goedkeuring ingevolge hierdie Wet vereis, ten einde aktiwiteite te koördineer en gevolg te gee aan die onderskeie vereistes van sodanige wetgewing, en om duplisering te vermy.

(2) 'n Munisipaliteit, wanneer gevolg gegee word aan Hoofstuk 3 van die Grondwet kan, na oorleg met die staatsorgaan in subartikel (1) beoog, 'n skriftelike ooreenkoms

agreement with that organ of state to avoid duplication in the submission of information or the carrying out of a process relating to any aspect of an activity that also requires authorisation under this Act.

(3) After a municipality has concluded an agreement contemplated in subsection (2), the relevant Municipal Planning Tribunal may take account of any process authorised under the legislation covered by that agreement as adequate for meeting the requirements of this Act.

Alignment of authorisations

30. (1) Where an activity requiring authorisation in terms of this Act is also regulated in terms of another law, the relevant municipality and the organ of state empowered to authorise the activity in terms of the other law may exercise their respective powers jointly by issuing—

(a) separate authorisations; or

(b) an integrated authorisation.

(2) An integrated authorisation contemplated in subsection (1)*(b)* may be issued only if—

(a) the relevant provisions of all applicable legislation have been complied with; and

(b) the integrated authorisation specifies the—

(i) provisions in terms of which it has been issued; and

(ii) relevant authorities that have issued it.

(3) The relevant municipality may regard an authorisation in terms of any other legislation that meets all the requirements set out in this Act or in provincial legislation as an authorisation in terms of this Act.

Record of amendments to land use scheme

31. (1) The municipality must keep and maintain a written record of all applications submitted and the reasons for decisions in respect of such applications for the amendment of its land use scheme.

(2) The written record referred to in subsection (1) must be accessible to members of the public during normal office hours at the municipality's publicly accessible office.

Enforcement of land use scheme

32. (1) A municipality may pass by-laws aimed at enforcing its land use scheme.

(2) A municipality may apply to a court for an order—

(a) interdicting any person from using land in contravention of its land use scheme;

(b) authorising the demolition of any structure erected on land in contravention of its land use scheme, without any obligation on the municipality or the person carrying out the demolition to pay compensation; or

(c) directing any other appropriate preventative or remedial measure.

(3) A municipality—

(a) may designate a municipal official or appoint any other person as an inspector to investigate any non-compliance with its land use scheme; and

(b) must issue each inspector with a written designation or appointment in the prescribed form, stating that the person has been appointed in terms of this Act.

(4) When an inspector contemplated in subsection (3) performs any function of an inspector in terms of this Act, the inspector—

(a) must on request produce his or her written designation or appointment; and

(b) may not be a person having a direct or indirect personal or private interest in the matter to be investigated.

(5) An inspector contemplated in subsection (3) may, subject to subsection (8)—

met daardie staatsorgaan aangaan om duplisering in die voorlegging van inligting of die uitvoer van 'n proses in verband met enige aspek van 'n handeling wat ook magtiging kragtens hierdie Wet vereis, te vermy.

(3) Nadat 'n munisipaliteit 'n ooreenkoms in subartikel (2) beoog aangegaan het, kan die toepaslike Munisipale Beplanningstribunaal enige proses gemagtig kragtens die wetgewing gedek deur daardie ooreenkoms as voldoende om aan die vereistes van hierdie Wet te voldoen, in aanmerking neem.

Ooreenstemming van magtigings

30. (1) Waar 'n handeling wat magtiging ingevolge hierdie Wet vereis ook ingevolge 'n ander wetsbepaling gereël word, kan die toepaslike Munisipale Beplanningstribunaal en die staatsorgaan met die bevoegdheid om die aktiwiteit te magtig ingevolge die ander wetsbepaling hul onderskeie bevoegdhede gesamentlik uitoefen deur—

(a) aparte magtigings uit te reik; of

(b) 'n geïntegreerde magtiging uit te reik.

(2) 'n Geïntegreerde magtiging in subartikel (1)*(b)* beoog kan slegs uitgereik word indien—

(a) die relevante bepalings van alle toepaslike wetgewing nagekom is; en

(b) die geïntegreerde magtiging die—

(i) bepalings ingevolge waarvan dit uitgereik is vermeld; en

(ii) relevante owerhede wat dit uitgereik het vermeld.

(3) Die betrokke munisipaliteit kan 'n magtiging ingevolge enige ander wetgewing wat aan die vereistes soos in hierdie Wet of in provinsiale wetgewing uiteengesit, voldoen, beskou as 'n magtiging ingevolge hierdie Wet.

Rekord van wysigings aan grondgebruikskema

31. (1) Die munisipaliteit moet 'n skriftelike rekord byhou van alle aansoeke ingedien en die redes vir beslissings oor sodanige aansoeke vir die wysiging van sy grondgebruikskema.

(2) Die skriftelike rekord in subartikel (1) bedoel, moet toeganklik wees aan lede van die publiek tydens normale kantoorure by die munisipaliteit se kantoor met publieke toegang.

Afdwinging van grondgebruikskema

32. (1) 'n Munisipaliteit kan verordeninge deurvoer wat daarop gemik is om sy grondgebruikskema af te dwing.

(2) 'n Munisipaliteit kan by 'n hof om 'n bevel aansoek doen—

(a) wat enige persoon daarvan belet om grond in stryd met sy grondgebruikskema te gebruik;

(b) wat die sloping magtig van enige struktuur wat in stryd met sy grondgebruikskema op grond opgerig is, sonder enige verpligting op die munisipaliteit of die persoon wat die sloping uitvoer om vergoeding te betaal; of

(c) wat enige ander gepaste voorkomende of regstellende stap gelas.

(3) 'n Munisipaliteit—

(a) kan 'n munisipale beampte aanwys of enige ander persoon aanstel as 'n inspekteur om enige nienakoming van sy grondgebruikskema te ondersoek; en

(b) moet 'n skriftelike aanwysing of aanstelling in die voorgeskrewe vorm aan elke inspekteur uitreik, wat stel dat die persoon ingevolge hierdie Wet aangestel is.

(4) Wanneer 'n inspekteur in subartikel (3) beoog, enige werksaamheid van 'n inspekteur ingevolge hierdie Wet verrig—

(a) moet die inspekteur by versoek sy of haar skriftelike aanwysing of aanstelling toon; en

(b) mag die inspekteur nie 'n persoon met 'n direkte of indirekte persoonlike of private belang in die aangeleentheid wat ondersoek moet word, wees nie.

(5) 'n Inspekteur in subartikel (3) bedoel, mag behoudens subartikel (8)—

(a) enter any land at any reasonable time without previous notice for the purpose of ascertaining an issue required to ensure compliance with this Act;

(b) question any person who is or was on or in such land, either alone or in the presence of any other person, on any matter to which this Act relates;

(c) require from any person who has control over or custody of a book, record or other document on or in such land, to produce to the inspector forthwith, or at such time and place as may be determined by the inspector, such book, record or other document;

(d) examine any such book, record or other document or make a copy thereof or an extract therefrom;

(e) require from such a person an explanation of any entry in such book, record or other document;

(f) inspect any article, substance, plant or machinery which is or was on the land, or any work performed on the land or any condition prevalent on the land, or remove for examination or analysis any article, substance, plant or machinery or a part or sample thereof;

(g) seize any book, record or other document or any article, substance, plant or machinery or a part or sample thereof which in his or her opinion may serve as evidence at the trial of any person charged with an offence under this Act or the common law: Provided that the user of the article, substance, plant or machinery concerned, as the case may be, may make copies of such book, record or document before such seizure; and

(h) direct any person to appear before him or her at such time and place as may be determined by the inspector and question such person either alone or in the presence of any other person on any matter to which this Act relates.

(6) When an investigator enters any land in terms of subsection (5), a person who controls or manages the land must at all times provide such facilities as are reasonably required by the inspector to enable him or her to perform his or her functions effectively and safely under this Act.

(7) When an inspector removes or seizes any article, substance, plant, machinery, book, record or other document as contemplated in subsection (4)*(f)* or *(g)*, he or she must issue a receipt to the owner or person in control thereof and return it as soon as practicable after achieving the purpose for which it was removed or seized**.**

(8) An inspection of a private dwelling may only be carried out by an inspector when authorised in terms of a warrant issued by a competent court**.**

(9) An inspector may, where necessary, be accompanied by a police official or any other person reasonably required to assist him or her in conducting the inspection.

(10) An inspector may issue a compliance notice in the prescribed form to the person who controls or manages the land or the owner or person in control of a private dwelling if a provision of this Act has not been complied with.

(11) A compliance notice remains in force until the relevant provision of the Act has been complied with and the inspector has issued a compliance certificate in respect of that notice.

(12) An inspector who enters and searchers any land or private dwelling under this section, must conduct such search or seizure with strict regard for decency and order, and with regard for each person's right to dignity, freedom, security and privacy.

(a) enige grond te eniger redelike tyd betree sonder vooraf kennisgewing met die doel om seker te maak van ’n aangeleentheid wat vereis word om nakoming van hierdie Wet te verseker;

(b) ’n persoon wat op of in sodanige grond is of was, hetsy alleen of in die teenwoordigheid van ’n ander persoon, ondervra oor enige aangeleentheid waarop hierdie Wet van toepassing is;

(c) van enige persoon wat beheer of toesig het oor ’n boek, rekord of ander dokument op of in sodanige grond, vereis om sodanige boek, rekord of ander dokument onmiddellik, of op sodanige tyd en plek wat die inspekteur kan vasstel, aan die inspekteur te toon;

(d) enige sodanige boek, rekord of ander dokument bestudeer of ’n afskrif daarvan of ’n uittreksel daaruit maak;

(e) ’n verduideliking oor enige inskrywing in sodanige boek, rekord of ander dokument van sodanige persoon vereis;

(f) enige artikel, stof, plant of masjinerie wat op die grond is of was, of enige werk op die grond gedoen of enige toestand wat op die grond voorkom, inspekteer, of enige artikel, stof, plant of masjinerie of ’n deel of monster daarvan vir ondersoek of analise verwyder;

(g) beslag lê op enige boek, rekord of ander dokument of enige artikel stof, plant of masjinerie of ’n deel of monster daarvan wat na sy of haar mening as bewys kan dien by die verhoor van ’n persoon wat van ’n misdryf kragtens hierdie Wet of die gemenereg aangekla word: Met dien verstande dat die gebruiker van die betrokke artikel, stof, plant of masjinerie, na gelang van die geval, voor sodanige beslagleggings afskrifte van sodanige boek, rekord of dokument mag maak; en

(h) enige persoon gelas om voor hom of haar te verskyn op sodanige tyd en plek wat die inspekteur bepaal en sodanige persoon alleen of in die teenwoordigheid van enige ander persoon, ondervra oor enige aangeleentheid waarop hierdie Wet betrekking het.

(6) Wanneer ’n ondersoeker enige grond ingevolge subartikel (5) betree, moet ’n persoon wat die grond beheer of bestuur te alle tye sodanige fasiliteite voorsien wat rederlikerwys deur die inspekteur benodig word om hom of haar doeltreffend en veilig kragtens hierdie Wet van sy of haar taak te kwyt.

(7) Wanneer ’n inspekteur enige artikel, stof, plant, masjinerie, boek, rekord of ander dokument verwyder of daarop beslag lê soos in subartikel (4)*(f)* of *(g)* beoog, moet hy of sy ’n kwitansie aan die eienaar of persoon in beheer daarvan uitreik en dit so gou doenlik terugbesorg na bereiking van die doel waarvoor dit verwyder of op beslag gelê is.

(8) ’n Inspeksie van ’n privaatwoning kan slegs deur ’n inspekteur uitgevoer word met magtiging ingevolge ’n lasbrief deur ’n bevoegde hof uitgereik.

(9) ’n Inspekteur kan, waar nodig, vergesel word deur ’n polisiebeampte of ’n ander persoon van wie redelikerwys vereis word om hom of haar in die doen van die inspeksie by te staan.

(10) ’n Inspekteur kan ’n voldoeningskennisgewing in die voorgeskrewe vorm uitreik aan die persoon wat die grond beheer of bestuur of die eienaar of persoon in beheer van ’n privaatwoning indien ’n bepaling van hierdie Wet nie aan voldoen is nie.

(11) ’n Voldoeningskennisgewing bly van krag totdat die betrokke bepaling van die Wet aan voldoen is en die inspekteur ’n voldoeningsertifikaat ten opsigte van daardie kennisgewing uitgereik het.

(12) ’n Inspekteur wat enige grond of privaatwoning kragtens hierdie artikel betree en deursoek, moet sodanige deursoeking of beslaglegging met streng behoud vir welvoeglikheid en orde doen, en met behoud van elke persoon se reg op waardigheid, vryheid, sekerheid en privaatheid.

CHAPTER 6

LAND DEVELOPMENT MANAGEMENT

Part A

Municipal land use planning

Municipal land use planning

33. (1) Except as provided in this Act, all land development applications must be submitted to a municipality as the authority of first instance.

(2) Despite subsection (1), where an application or authorisation is required in terms of any other legislation for a related land use, such application must also be made or such authorisation must also be requested in terms of that legislation.

Municipal cooperation

34. (1) The councils of two or more municipalities may, in writing, agree to establish a joint Municipal Planning Tribunal to exercise the powers and perform the functions of a Municipal Planning Tribunal in terms of this Act in respect of all the municipalities concerned.

(2) A district municipality may, with the agreement of the local municipalities within the area of such district municipality, establish a Municipal Planning Tribunal to receive and dispose of land development applications and land use applications within the district municipal area.

(3) The agreement entered into in terms of this section must be published in the *Provincial Gazette* and a local newspaper in each of the affected municipalities.

Part B

Establishment of Municipal Planning Tribunals

Establishment of Municipal Planning Tribunals

35. (1) A municipality must, in order to determine land use and development applications within its municipal area, establish a Municipal Planning Tribunal.

(2) Despite subsection (1), a municipality may authorise that certain land use and land development applications may be considered and determined by an official in the employ of the municipality.

(3) A municipality must, in order to determine land use and land development applications within its municipal area, categorise development applications to be considered by an official and those to be referred to the Municipal Planning Tribunal.

(4) Subject to subsection (3), where a municipal official is authorised in terms of subsection (2) to consider and determine a land use and land development application, the provisions of sections 40(4), (5), (6), (7) and (9), 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 and 51 apply to such an official as if the reference to a Municipal Planning Tribunal in such provisions refer to such official.

Composition of Municipal Planning Tribunals

36. (1) A Municipal Planning Tribunal must consist of—

(a) officials in the full-time service of the municipality; and

(b) persons appointed by the Municipal Council who are not municipal officials and who have knowledge and experience of spatial planning, land use management and land development or the law related thereto.

(2) Municipal councillors may not be appointed as members of a Municipal Planning Tribunal.

HOOFSTUK 6

GRONDONTWIKKELINGSBESTUUR

Deel A

Munisipale grondgebruikbeplanning

Munisipale grondgebruikbeplanning

33. (1) Buiten soos in hierdie Wet bepaal, moet alle grondontwikkelingsaansoeke aan ’n munisipaliteit as die owerheid van eerste instansie voorgelê word.

(2) Ondanks subartikel (1), waar ’n aansoek of magtiging ingevolge enige ander wetgewing vir ’n verwante grondgebruik vereis word, moet sodanige aansoek ook gemaak word of moet sodanige magtiging ook ingevolge daardie wetgewing aangevra word.

Munisipale samewerking

34. (1) Die rade van twee of meer munisipaliteite kan, skriftelik, ooreenkom om ’n gesamentlike Munisipale Beplanningstribunaal in te stel om die bevoegdhede uit te oefen en die werksaamhede te verrig van ’n Munisipale Beplanningstribunaal ingevolge hierdie Wet ten opsigte van al die betrokke munisipaliteite.

(2) ’n Distriksmunisipaliteit kan, met die ooreenstemming van die plaaslike munisipaliteite binne die gebied van sodanige distriksmunisipaliteit, ’n Munisipale Beplanningstribunaal instel om enige grondontwikkelingsaansoeke en grondgebruik-aansoeke binne die distriksmunisipale gebied te ontvang en daaroor te beskik.

(3) Die ooreenkoms ingevolge hierdie artikel aangegaan moet in die *Provinsiale Koerant* en ’n plaaslike koerant in elk van die geraakte munisipaliteite, gepubliseer word.

Deel B

Instelling van Munisipale Beplanningstribunale

Instelling van Munisipale Beplanningstribunale

35. (1) ’n Munisipaliteit moet ’n Munisipale Beplanningstribunaal instel, ten einde te beslis oor aansoeke oor grondgebruik en -ontwikkeling in sy munisipale gebied.

(2) Ondanks subartikel (1), kan ’n munisipaliteit magtig dat ’n beampte in diens van die munisipaliteit sekere grondgebruik- en grondontwikkelingsaansoeke mag oorweeg en daaroor mag beslis.

(3) ’n Munisipaliteit moet, ten einde grondgebruik en grondontwikkelingsaansoeke binne sy munisipale gebied te bepaal, ontwikkelingsaansoeke kategoriseer volgens die wat deur ’n beampte oorweeg moet word en die wat na die Munisipale Beplannings-tribunaal verwys moet word.

(4) Behoudens subartikel (3), waar ’n munisipale beampte ingevolge subartikel (2) gemagtig is om ’n grondgebruik- en grondontwikkelingsaansoek te oorweeg en daaroor te beslis, is die bepalings van artikels 40(4), (5), (6), (7) en (9), 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 en 51 van toepassing op sodanige beampte asof die verwysing na ’n Munisipale Beplanningstribunaal in sodanige bepalings na sodanige beampte verwys.

Samestelling van Munisipale Beplanningstribunale

36. (1) ’n Munisipale Beplanningstribunaal moet bestaan uit—

(a) beamptes in die voltydse diens van die munisipaliteit; en

(b) persone wat deur die Munisipale Raad aangestel is wat nie munisipale beamptes is nie en wat kennis en ervaring het van ruimtelike beplanning, grondgebruikbestuur en grondontwikkeling of die reg wat daarmee verband hou.

(2) Munisipale raadslede mag nie as lede van ’n Munisipale Beplanningstribunaal aangestel word nie.

(3) A Municipal Planning Tribunal must consist of at least five members or more as the Municipal Council deems necessary.

(4) The Municipal Council must designate—

(a) a member of the Municipal Planning Tribunal as chairperson; and

(b) another member as deputy chairperson, to act as chairperson of the Municipal Planning Tribunal when the chairperson is absent or is unable to perform his or her duties.

Term of office of members of Municipal Planning Tribunals

37. (1) The term of office of members of a Municipal Planning Tribunal is five years or such shorter period as the Municipal Council may determine, provided that a member may not serve as a member for a continuous period of ten years.

(2) The terms and conditions of service of members appointed in terms of section 36(1)*(b)* must be determined by the Municipal Council, in line with norms and standards published by the Minister.

(3) Where a Municipal Council fails to appoint persons referred to in section 36(1)*(b)*, the Premier of the province in which the municipality is situated may, after consultation with the Municipal Council and subject to section 139 of the Constitution, appoint such persons on behalf of the Municipal Council, and, where necessary, the Premier must determine the terms and conditions of that person's appointment.

(4) Upon the first appointment of members to a Municipal Planning Tribunal and when the Municipal Council is satisfied that the tribunal is in a position to commence its operations, the municipal manager must publish a notice to that effect in the *Provincial Gazette*.

(5) A Municipal Planning Tribunal may only commence its operations as contemplated in this Act or the applicable provincial legislation after publication of the notice contemplated in subsection (4).

Disqualification from membership of Municipal Planning Tribunals

38. (1) A person may not be appointed or continue to serve as a member of a Municipal Planning Tribunal if that person—

(a) is not a citizen or permanent resident of the Republic of South Africa;

(b) is a member of Parliament, a provincial legislature, a Municipal Council or a House of Traditional Leaders;

(c) is an unrehabilitated insolvent;

(d) has been declared by a court of law to be mentally incompetent or has been detained under the Mental Health Care Act, 2002 (Act No. 17 of 2002);

(e) has at any time been convicted of an offence involving dishonesty;

(f) has at any time been removed from an office of trust on account of misconduct;

(g) has previously been removed from a tribunal for a breach of any provision of this Act or provincial legislation enacted in terms of this Act;

(h) has been found guilty of misconduct, incapacity or incompetence; or

(i) fails to comply with the provisions of this Act or any provincial legislation.

(2) A member must vacate office if that member becomes subject to a disqualification as contemplated in subsection (1).

(3) A member of a Municipal Planning Tribunal—

(a) must make full disclosure of any conflict of interest, including any potential conflict; and

(b) may not attend, participate or vote in any proceedings of the tribunal in relation to any matter in respect of which the member has a conflict of interest.

(4) For the purposes of this section, a member has a conflict of interest if—

(a) the member, a family member, partner or business associate of the member is the applicant or has a pecuniary or other interest in the matter before a planning tribunal;

(b) the member has any other interest that may preclude or may reasonably be perceived as precluding the member from performing the functions of the member in a fair, unbiased and proper manner;

(3) 'n Munisipale Beplanningstribunaal moet uit ten minste vyf of meer lede bestaan, soos die Munisipale Raad nodig ag.

(4) Die Munisipale Raad moet—

(a) 'n lid van die Munisipale Beplanningstribunaal as voorsitter aanwys; en

(b) nog 'n lid as ondervoorsitter aanwys, om as voorsitter van die Munisipale Beplanningsraad waar te neem wanneer die voorsitter afwesig is of nie sy of haar pligte kan uitvoer nie.

Ampstermyn van lede van Munisipale Beplanningstribunale

37. (1) Die ampstermyn van lede van 'n Munisipale Beplanningstribunaal is vyf jaar of sodanige korter tydperk wat die Munisipale Raad kan bepaal, met dien verstande dat 'n lid vir 'n aaneenlopende tydperk van tien jaar nie as 'n lid mag dien nie.

(2) Die bedinge en voorwaardes van diens van lede ingevolge artikel 36 aangestel moet deur die Munisipale Raad vasgestel word, in ooreenstemming met norme en standaarde deur die Minister gepubliseer.

(3) Waar 'n Munisipale Raad versuim om persone in artikel 36(1)*(b)* bedoel aan te stel, kan die Premier van die provinsie waar die munisipaliteit geleë is, na oorleg met die Munisipale Raad en behoudens artikel 139 van die Grondwet, sodanige persone namens die Munisipale Raad aanstel, en waar nodig, moet die Premier die bedinge en voorwaardes van daardie persoon se aanstelling bepaal.

(4) By die eerste aanstelling van lede tot 'n munisipale beplanningstribunaal en wanneer die Munisipale Raad tevrede is dat die tribunaal in 'n posisie is om sy werksaamhede te begin, moet die munisipale bestuur 'n kennisgewing te dien effekte in die *Provinsiale Koerant* publiseer.

(5) 'n Munisipale Beplanningstribunaal kan slegs sy werksaamhede begin soos in hierdie Wet of die toepaslike provinsiale wetgewing beoog na publikasie van die kennisgewing in subartikel (4) beoog.

Diskwalifikasie van lidmaatskap van Munisipale Beplanningstribunale

38. (1) 'n Persoon mag nie aangestel word of voortgaan om te dien as 'n lid van 'n Munisipale Beplanningsraad nie indien daardie persoon—

(a) nie 'n burger of permanente inwoner van die Republiek van Suid-Afrika is nie;

(b) 'n lid van die Parlement, 'n provinsiale wetgewer, 'n Munisipale Raad of 'n Huis van Tradisionele Leiers is;

(c) 'n ongerehabiliteerde insolvent is;

(d) deur 'n geregshof as geestelik onbevoeg verklaar is of kragtens die "Mental Health Care Act, 2002" (Wet No. 17 van 2002), aangehou is;

(e) te eniger tyd aan 'n misdryf wat oneerlikheid behels, skuldig bevind is;

(f) te eniger tyd weens wangedrag uit 'n vertrouensamp verwyder is;

(g) voorheen uit 'n tribunaal verwyder is vir 'n oortreding van enige bepaling van hierdie Wet of provinsiale wetgewing wat ingevolge hierdie Wet verorden is;

(h) aan wangedrag, ongeskiktheid of onbevoegdheid skuldig bevind is; of

(i) versuim om aan die bepalings van hierdie Wet of enige provinsiale wetgewing te voldoen.

(2) 'n Lid moet 'n amp ontruim indien daardie lid onderhewig word aan 'n diskwalifikasie soos in subartikel (1) beoog.

(3) 'n Lid van 'n Munisipale Beplanningstribunaal—

(a) moet enige botsing van belange, met inbegrip van enige potensiële botsing, ten volle verklaar; en

(b) mag nie enige verrigtinge van die tribunaal in verband met enige aangeleentheid ten opsigte waarvan die lid 'n botsing van belange het, bywoon, daaraan deelneem of daaroor stem nie.

(4) By die toepassing van hierdie artikel, het 'n lid 'n botsing van belange indien—

(a) die lid, 'n familielid, vennoot of sakevennoot van die lid die aansoeker is of 'n geldelike of ander belang in die aangeleentheid voor 'n beplanningstribunaal het;

(b) die lid enige ander belang het wat die lid daarvan kan verhinder of redelikerwys waargeneem word as dat dit die lid daarvan verhinder om die werksaamhede van die lid op 'n regverdige, onbevooroordeelde en deeglike manier te verrig;

(c) the member is an official in the employ of national, provincial or local government, if the department by which such an official is employed, has a direct or substantial interest in the outcome of the matter.

(5) The Municipal Council may at any time remove any member of an applicable Municipal Planning Tribunal from office—

(a) if, there are reasonable grounds justifying the removal; or

(b) where a member has been disqualified in terms of subsection (1), after giving such a member an opportunity to be heard.

(6) If a member's appointment is terminated or the member resigns, the Municipal Council may appoint a person to fill the vacancy for the unexpired portion of the vacating member's term of office, in accordance with subsection (1).

Technical and other advisers

39. (1) A Municipal Planning Tribunal, an executive authority of a municipality as the appeal authority, and the Minister acting in terms of section 52 may, in the performance of duties, co-opt, appoint or employ the services of technical or other advisers.

(2) An adviser contemplated in subsection (1) is not a member of, and has no voting rights in meetings of, the Municipal Planning Tribunal.

(3) An adviser who is not a public service official or in the employ of a municipality, may be remunerated in accordance with applicable treasury regulations by the relevant authority that made the appointment.

Part C

Processes of Municipal Planning Tribunals

Determination of matters before Municipal Planning Tribunals

40. (1) A Municipal Planning Tribunal may designate at least three members of the Tribunal to hear, consider and decide a matter which comes before it.

(2) The persons designated in terms of subsection (1) must include at least one member who is not a municipal official.

(3) The chairperson must designate one of the members referred to in subsection (1) to be the presiding officer.

(4) A Municipal Planning Tribunal must consider and determine all applications lawfully referred or submitted to it.

(5) A Municipal Planning Tribunal must keep a record of all its proceedings.

(6) A Municipal Planning Tribunal must provide reasons for any decision made by it.

(7) A Municipal Planning Tribunal may—

(a) approve, in whole or in part, or refuse any application referred to it in accordance with this Act;

(b) in the approval of any application, impose any reasonable conditions, including conditions related to the provision of engineering services and the payment of any development charges;

(c) make an appropriate determination regarding all matters necessary or incidental to the performance of its functions in terms of this Act and provincial legislation;

(d) conduct any necessary investigation;

(e) give directions relevant to its functions to any person in the service of a municipality or municipal entity;

(f) decide any question concerning its own jurisdiction; or

(g) appoint a technical adviser to advise or assist in the performance of the Municipal Planning Tribunal's functions in terms of this Act.

(8) A decision of a majority of members of the Municipal Planning Tribunal, is a decision of the Municipal Planning Tribunal, and in the event of an equality of votes the presiding officer has a deciding vote.

(9) A Municipal Planning Tribunal must decide a land use application without undue delay and within a prescribed period.

(c) die lid 'n beampte in diens van nasionale, provinsiale of plaaslike regering is, indien die departement in wie se diens die beampte is, 'n regstreekste of onregstreekse belang by die uitkoms van die aangeleentheid het.

(5) Die Munisipale Raad kan te eniger tyd enige lid van 'n toepaslike Munisipale Beplanningstribunaal uit sy of haar amp verwyder—

(a) indien daar redelike gronde is wat die verwydering regverdig; of

(b) waar 'n lid ingevolge subartikel (1) onbevoeg is, na sodanige lid 'n geleentheid gegun is om aangehoor te word.

(6) Indien 'n lid se diens beëindig word of die lid bedank, kan die Munisipale Raad 'n persoon aanstel om die vakature te vul vir die onverstreke gedeelte van die uitgaande lid se ampstermyn, ooreenkomstig subartikel (1).

Tegniese en ander adviseurs

39. (1) 'n Munisipale Beplanningstribunaal, 'n uitvoerende owerheid van 'n munisipaliteit as die appèlowerheid, beplanningstribunaal en die Minister wat ingevolge artikel 52 optree kan, by die verrigting van pligte, die dienste van tegniese of ander adviseurs koöpteer, aanstel of gebruik.

(2) 'n Adviseur in subartikel (1) beoog is nie 'n lid van nie, en het geen stemreg nie in vergaderings van, die Munisipale Beplanningstribunaal.

(3) 'n Adviseur wat nie 'n staatsamptenaar is nie of in diens van 'n munisipaliteit is nie, kan ooreenkomstig toepaslike skatkisregulasies deur die gepaste owerheid wat die aanstelling gemaak het, vergoed word.

Deel C

Prosesse van Munisipale Beplanningstribunale

Beslissing van aangeleenthede voor Munisipale Beplanningstribunale

40. (1) 'n Munisipale Beplanningstribunaal kan ten minste drie lede van die Tribunaal aanwys om 'n aangeleentheid voor die Tribunaal aan te hoor, te oorweeg en daaroor te beslis.

(2) Die persone ingevolge subartikel (1) aangewys moet ten minste een lid insluit wat nie 'n munisipale beampte is nie.

(3) Die voorsitter moet een van die lede in subartikel (1) bedoel as voorsittende beampte aanwys.

(4) 'n Munisipale Beplanningstribunaal moet alle aansoeke wat wettig daarheen verwys is of daaraan voorgelê is, oorweeg en daaroor beslis.

(5) 'n Munisipale Beplanningstribunaal moet 'n rekord van al sy verrigtinge hou.

(6) 'n Munisipale Beplanningstribunaal moet redes vir enige beslissing deur die Tribunaal geneem, verskaf.

(7) 'n Munisipale Beplanningstribunaal kan—

(a) enige aansoek ooreenkomstig hierdie Wet na hom verwys, in die geheel of gedeeltelik weier of goedkeur;

(b) by die goedkeuring van enige aansoek, enige redelike voorwaardes oplê, met inbegrip van voorwaardes oor die voorsiening van ingenieursdienste en die betaling van enige ontwikkelingsfooie;

(c) 'n gepaste bepaling maak betreffende alle aangeleenthede nodig of insidenteel tot die verrigting van sy werksaamhede ingevolge hierdie Wet en provinsiale wetgewing;

(d) enige nodige ondersoek doen;

(e) aanwysings van toepassing op sy werksaamhede aan enige persoon in diens van 'n munisipaliteit of munisipale entiteit gee;

(f) beslis oor enige vraagstuk betreffende sy eie jurisdiksie; of

(g) 'n tegniese adviseur aanstel om raad of bystand te verleen in die verrigting van die Munisipale Beplanningstribunaal se werksaamhede ingevolge hierdie Wet.

(8) 'n Beslissing van 'n meerderheid van lede van die Munisipale Beplanningstribunaal, is 'n beslissing van die Munisipale Beplanningstribunaal, en in die geval van 'n staking van stemme, het die voorsittende beampte 'n beslissende stem.

(9) 'n Munisipale Beplanningstribunaal moet sonder onbehoorlike vertraging en binne 'n voorgeskrewe tydperk oor 'n grondgebruikaansoek beslis.

Change with approval of Municipal Planning Tribunal

41. (1) The Municipal Planning Tribunal, upon application in the prescribed manner, may—

(a) change the use, form or function of land; or

(b) remove, amend or suspend a restrictive condition.

(2) An application contemplated in subsection (1) includes an application for—

(a) township establishment;

(b) the subdivision of land;

(c) the consolidation of different pieces of land;

(d) the amendment of a land use or town planning scheme, except any change affecting the scheme regulations in terms of section 25(2)*(a)*; or

(e) the removal, amendment or suspension of a restrictive condition.

Deciding an application

42. (1) In considering and deciding an application a Municipal Planning Tribunal must—

(a) be guided by the development principles set out in Chapter 2;

(b) make a decision which is consistent with norms and standards, measures designed to protect and promote the sustainable use of agricultural land, national and provincial government policies and the municipal spatial development framework; and

(c) take into account—

(i) the public interest;

(ii) the constitutional transformation imperatives and the related duties of the State;

(iii) the facts and circumstances relevant to the application;

(iv) the respective rights and obligations of all those affected;

(v) the state and impact of engineering services, social infrastructure and open space requirements; and

(vi) any factors that may be prescribed, including timeframes for making decisions.

(2) When considering an application affecting the environment, a Municipal Planning Tribunal must ensure compliance with environmental legislation.

(3) An application may be approved in whole or in part, or rejected.

Conditional approval of application

43. (1) An application may be approved subject to such conditions as—

(a) are determined by the Municipal Planning Tribunal; or

(b) may be prescribed.

(2) A conditional approval of an application lapses if a condition is not complied with, within—

(a) a period of five years from the date of such approval, if no period for compliance is specified in such approval; or

(b) the period for compliance specified in such approval, which, together with any extension which may be granted, may not exceed five years.

Timeframes for applications

44. (1) The Minister must, after public consultation, prescribe timeframes for the consideration and determination of an application before a Municipal Planning Tribunal.

(2) A Municipal Planning Tribunal must consider, hear and determine a land development application within a timeframe prescribed by the Minister in terms of subsection (1).

(3) Regulations relating to timeframes may—

(a) apply differently to Municipal Planning Tribunals; or

(b) differentiate types of land development applications to which different timeframes apply.

Verandering met goedkeuring van Munisipale Beplanningstribunaal

41. (1) Die Munisipale Beplanningstribunaal, by aansoek op die voorgeskrewe wyse, kan—

(a) die gebruik, vorm of funksie van grond verander; of

(b) 'n beperkende voorwaarde verwyder, wysig of opskort.

(2) 'n Aansoek in subartikel (1) beoog sluit in 'n aansoek om—

(a) dorpsgebiedinstelling;

(b) die onderverdeling van grond;

(c) die konsolidasie van verskillende stukke grond;

(d) die wysiging van 'n grondgebruik- of dorpsbeplanningskema, buiten enige verandering wat die skemaregulasies ingevolge artikel 25(2)*(a)* raak; of

(e) die verwydering, wysiging of opskorting van 'n beperkende voorwaarde.

Beslissing oor aansoek

42. (1) By die oorweging en beslissing van 'n aansoek moet 'n Munisipale Beplanningstribunaal—

(a) deur die ontwikkelingsbeginsels in Hoofstuk 2 uiteengesit, gelei word;

(b) 'n beslissing maak wat bestaanbaar is met norme en standaarde, maatreëls ontwerp om die volhoubare gebruik van landbougrond, nasionale en provinsiale regeringsbeleid en die munisipale ruimtelike ontwikkelingsraamwerk is; en

(c) in ag neem—

(i) die openbare belang;

(ii) die grondwetlike transformasie-opdragte en die verwante pligte van die staat;

(iii) die feite en omstandighede relevant tot die aansoek;

(iv) die onderskeie regte en verpligtinge van diegene wat geraak is;

(v) die toestand en invloed van ingenieursdienste, maatskaplike infrastruktuur en vereistes vir oop spasies; en

(vi) enige faktore wat voorgeskryf kan word, met inbegrip van tydraamwerke vir maak van beslissings.

(2) Wanneer 'n aansoek oorweeg word wat 'n invloed op die omgewing sal hê, moet 'n Munisipale Beplanningstribunaal voldoening met omgewingswetgewing verseker.

(3) 'n Aansoek kan as 'n geheel of gedeeltelik goedgekeur word, of geweier word.

Voorwaardelike goedkeuring van aansoek

43. (1) 'n Aansoek kan goedgekeur word behoudens sodanige voorwaardes soos—

(a) vasgestel deur die Munisipale Beplanningstribunaal; of

(b) voorgeskryf kan word.

(2) 'n Voorwaardelike goedkeuring van 'n aansoek verval indien 'n voorwaarde nie aan voldoen word nie, binne—

(a) 'n tydperk van vyf jaar vanaf die datum van sodanige goedkeuring, indien geen tydperk vir voldoening in sodanige goedkeuring gespesifiseer word nie; of

(b) die tydperk vir voldoening in sodanige goedkeuring gespesifiseer, wat, tesame met enige verlenging wat toegestaan mag word, nie vyf jaar mag oorskry nie.

Tydraamwerke vir aansoeke

44. (1) Die Minister moet, na openbare oorlegpleging, tydraamwerke voorskryf vir oorweging en beslissing oor 'n aansoek voor 'n Munisipale Beplanningstribunaal.

(2) 'n Munisipale Beplanningstribunaal moet 'n grondontwikkelingsaansoek oorweeg, aanhoor en bepaal binne 'n tydraamwerk ingevolge subartikel (1) deur die Minister voorgeskryf.

(3) Regulasies wat met tydraamwerke verband hou mag—

(a) verskillend op die Munisipale Beplanningstribunale van toepassing wees;

(b) onderskeid tref tussen tipes grondontwikkelingsaansoeke waarop verskillende tydraamwerke van toepassing is.

Parties to land development applications

45. (1) A land development application may only be submitted by—

(a) an owner, including the State, of the land concerned;

(b) a person acting as the duly authorised agent of the owner;

(c) a person to whom the land concerned has been made available for development in writing by an organ of state or such person's duly authorised agent; or

(d) a service provider responsible for the provision of infrastructure, utilities or other related services.

(2) An interested person may petition to intervene in an existing application before a Municipal Planning Tribunal or an appeal authority and if granted intervener status, the interested person may be allowed to participate in such proceeding in the manner prescribed by the Minister or in provincial legislation.

(3) A person claiming to be an interested person in a land development application or an appeal has the burden of establishing his or her status as an interested person.

(4) In the event that a question arises as to whether a person is an interested person in a land development application or an appeal, the Municipal Planning Tribunal or appeal authority concerned may make a determination as to whether such person qualifies as an interested person.

(5) If an interested person has not demonstrated an interest in all of the issues presented in a particular land development application or an appeal, the Municipal Planning Tribunal or appeal authority may limit the interested person's participation to only those issues in which an interest has been established.

(6) Where a condition of title, a condition of establishment of a township or an existing scheme provides for a purpose with the consent or approval of the administrator, a Premier, the townships board or any controlling authority, such consent may be granted by the municipality and such reference to the administrator, a Premier, the townships board or controlling authority is deemed to be a reference to the municipality.

(7) For the purposes of this section, ''service provider'' includes a person or institution that performs a function which affects the use, form or function of land.

Notification to Surveyor-General and Registrar of Deeds

46. (1) A Municipal Planning Tribunal must, within the prescribed period after a land use decision affecting the use of land not in accordance with a condition in a title deed, notify the—

(a) Registrar of Deeds in whose office the deed or document is filed of such approval; and

(b) office of the Surveyor-General, where such approval affects a diagram or general plan filed in that office.

(2) Upon receipt of the notification, the Registrar of Deeds or the Surveyor-General must endorse the affected records to give effect to such decision.

Restrictive conditions

47. (1) A restrictive condition may, with the approval of a Municipal Planning Tribunal and in the prescribed manner, be removed, amended or suspended.

(2) A removal, amendment or suspension of a restrictive condition contemplated in subsection (1) must, in the absence of the contemplated written consent, be effected—

(a) in accordance with section 25 of the Constitution and this Act;

(b) with due regard to the respective rights of all those affected, and to the public interest; and

(c) in the prescribed manner,

if such removal, amendment or suspension will deprive any person of property as contemplated in section 25 of the Constitution.

Partye tot grondontwikkelingsaansoeke

45. (1) 'n Grondontwikkelingsaansoek mag slegs voorgelê word deur—
(a) 'n eienaar, met inbegrip van die Staat, van die betrokke grond;
(b) iemand wat as die behoorlik gemagtigde agent van die eienaar optree;
(c) iemand aan wie die betrokke grond skriftelik beskikbaar gestel is vir ontwikkeling deur 'n staatsorgaan of sodanige persoon se behoorlik gemagtigde agent; of
(d) 'n diensverskaffer verantwoordelik vir die voorsiening van infrastruktuur, geriewe of ander verwante dienste.

(2) 'n Belanghebbende persoon kan by wyse van petisie aansoek doen om toe te tree tot 'n bestaande aansoek voor 'n Munisipale Beplanningstribunaal of 'n appèlowerheid en indien toetrederstatus toegestaan word, kan die belanghebbende persoon toegelaat word om aan sodanige verrigtinge deel te neem op die wyse deur die Minister of in provinsiale wetgewing voorgeskryf.

(3) 'n Persoon wat beweer dat hy of sy 'n belanghebbende persoon in 'n grondontwikkelingsaansoek of 'n appèl is, het die onus om sy of haar status as 'n belangstellende persoon te bevestig.

(4) Indien 'n vraag ontstaan oor of 'n persoon 'n belanghebbende persoon in 'n grondontwikkelingsaansoek of 'n appèl is, kan die betrokke Munisipale Beplanningstribunaal of appèlowerheid bepaal of sodanige persoon as 'n belanghebbende persoon kwalifiseer, al dan nie.

(5) Indien 'n belanghebbende persoon nie 'n belang in al die kwessies voorgelê in 'n bepaalde grondontwikkelingsaansoek of appèl gedemonstreer het nie, kan die Munisipale Beplanningstribunaal of appèlowerheid die belanghebbende persoon se deelname beperk tot slegs dié aangeleenthede waarin 'n belang gestaaf is.

(6) Waar 'n titelvoorwaarde, 'n dorpstigtingsvoorwaarde of 'n bestaande skema voorsiening maak vir 'n oogmerk met die instemming of goedkeuring van die administrateur, 'n Premier, die dorperaad of enige beherende owerheid, kan sodanige instemming deur die munisipaliteit toegestaan word en sodanige verwysing na die administrateur, 'n Premier, die dorperaad of beherende owerheid geag word 'n verwysing na die munisipaliteit te wees.

(7) By die toepassing van hierdie artikel, sluit ''diensverskaffer'' 'n persoon of instelling in wat 'n funksie verrig wat die gebruik, vorm of funksie van grond raak.

Kennisgewing aan Landmeter-generaal en Registrateur van Aktes

46. (1) 'n Munisipale Beplanningstribunaal moet, binne die voorgeskrewe tydperk nadat 'n grondgebruikbeslissing wat die gebruik van grond raak wat nie ooreenkomstig 'n voorwaarde in 'n titelakte is nie, die—
(a) Registrateur van Aktes in wie se kantoor die akte of dokument ingedien is van sodanige goedkeuring; en
(b) kantoor van die Landmeter-generaal, waar sodanige goedkeuring 'n diagram of algemene plan in daardie kantoor geliasseer raak,
in kennis stel.

(2) By ontvangs van die kennisgewing, moet die Registrateur van Aktes of Landmeter-generaal die geraakte rekords endosseer om gevolg aan sodanige beslissing te gee.

Beperkende voorwaardes

47. (1) 'n Beperkende voorwaarde kan, met die goedkeuring van 'n Munisipale Beplanningstribunaal en op die voorgeskrewe wyse, verwyder, gewysig of opgeskort word.

(2) 'n Verwydering, wysiging of opskorting van 'n beperkende voorwaarde in subartikel (1) beoog moet, in die afwesigheid van die beoogde skriftelike instemming, in werking gestel word—
(a) ooreenkomstig artikel 25 van die Grondwet en hierdie Wet;
(b) met behoorlike inagneming van die onderskeie regte van alle geraakte partye, en van die openbare belang; en
(c) op die voorgeskrewe wyse,
indien sodanige verwydering, wysiging of opskorting enige persoon van eiendom sal ontneem soos in artikel 25 van die Grondwet beoog.

(3) A Municipal Planning Tribunal considering an application to remove, amend or suspend a restrictive condition is not liable to compensate any person for any loss arising from or related to a decision made in good faith and in terms of this Act to remove, amend or suspend a restrictive condition.

(4) Notice of an application to remove, amend or suspend a restrictive condition which operates for the benefit of the State must be in writing and given in the prescribed manner to the organ of state which is responsible for the administration of the law or the performance of the function to which such condition relates.

(5) An applicant at whose instance a restrictive condition is removed, amended or suspended in terms of this Act, must, within the prescribed period and in the prescribed manner, apply to the Registrar of Deeds concerned for the appropriate recording of such removal, amendment or suspension, and the Registrar of Deeds must in the prescribed manner record such removal, amendment or suspension.

Investigations authorised by Municipal Planning Tribunal

48. (1) A Municipal Planning Tribunal or its designate may conduct an investigation into any matter relevant to an application being considered by that Municipal Planning Tribunal.

(2) The Municipal Council may, at the request of a Municipal Planning Tribunal, designate a municipal official or appoint any other person in terms of section 32(3) as an inspector to conduct an inspection required by the Municipal Planning Tribunal.

Provision of engineering services

49. (1) An applicant is responsible for the provision and installation of internal engineering services.

(2) A municipality is responsible for the provision of external engineering services.

(3) Where a municipality is not the provider of an engineering service, the applicant must satisfy the municipality that adequate arrangements have been made with the relevant service provider for the provision of that service.

(4) An applicant may, in agreement with the municipality or service provider, install any external engineering service instead of payment of the applicable development charges, and the fair and reasonable cost of such external services may be set off against development charges payable.

(5) If external engineering services are installed by an applicant instead of payment of development charges, the provision of the Local Government: Municipal Finance Management Act, 2003 (Act No. 56 of 2003), pertaining to procurement and the appointment of contractors on behalf of the municipality does not apply.

Land for parks, open space and other uses

50. (1) The approval of a development application which provides for the use of land for residential purposes is subject to the provision of land for parks or open space by the applicant.

(2) The land required for parks or open space must be provided within the land area to which the development application refers or may be provided elsewhere within the municipal area, at the discretion of the municipality.

Part D

Related Land Development Matters

Internal appeals

51. (1) A person whose rights are affected by a decision taken by a Municipal Planning Tribunal may appeal against that decision by giving written notice of the appeal and reasons to the municipal manager within 21 days of the date of notification of the decision.

(3) 'n Munisipale Beplanningstribunaal wat 'n aansoek oorweeg om 'n beperkende voorwaarde te verwyder, te wysig of op te skort is nie aanspreeklik om enige persoon te vergoed vir enige verlies wat ontstaan uit of wat betrekking het op 'n beslissing wat ter goeder trou en ingevolge hierdie Wet gemaak is nie om 'n beperkende voorwaarde te verwyder, te wysig of op te skort.

(4) Kennis van 'n aansoek om 'n beperkende voorwaarde wat ten bate van die Staat in plek is te verwyder, te wysig of op te skort moet skriftelik wees en op die voorgeskrewe wyse aan die staatsorgaan verantwoordelik vir die administrasie van die wet of die verrigting van die werksaamheid waarop sodanige toestand van toepassing is, gegee word.

(5) 'n Aansoeker op wie se aandrang 'n beperkende voorwaarde ingevolge hierdie Wet verwyder, gewysig of opgeskort word moet, binne die voorgeskrewe tydperk en op die voorgeskrewe wyse, by die betrokke Registrateur van Aktes aansoek doen om die gepaste aantekening van sodanige verwydering, wysiging of opskorting en die Registrasie van Aktes moet op die voorgeskrewe wyse sodanige verwydering, wysiging of opskorting aanteken.

Ondersoeke gemagtig deur Munisipale Beplanningstribunaal

48. (1) 'n Munisipale Beplanningstribunaal of sy aangewesene kan 'n ondersoek doen na enige aangeleentheid van toepassing op 'n aansoek wat deur daardie Munisipale Beplanningstribunaal oorweeg word.

(2) Die Munisipale Raad kan, op versoek van 'n Munisipale Beplanningstribunaal, 'n munisipale beampte aanwys of iemand anders ingevolge artikel 32(3) aanstel as 'n inspekteur om 'n inspeksie deur die Munisipale Beplanningstribunaal vereis, te doen.

Voorsiening van ingenieursdienste

49. (1) 'n Aansoeker is verantwoordelik vir die voorsiening en installering van interne ingenieursdienste.

(2) 'n Munisipaliteit is verantwoordelik vir die voorsiening van eksterne ingenieursdienste.

(3) Waar 'n munisipaliteit nie die voorsiener van 'n ingenieursdiens is nie, moet die aansoeker die munisipaliteit tevrede stel dat voldoende reëlings met die toepaslike diensverskaffer getref is vir die voorsiening van daardie diens.

(4) 'n Aansoeker kan, in ooreenstemming met die munisipaliteit of diensverskaffer, enige eksterne ingenieursdiens installeer in stede van betaling van die toepaslike ontwikkelingsheffings, en die regverdige en redelike koste van sodanige eksterne dienste kan teenoor betaalbare ontwikkelingsheffings verreken word.

(5) Indien eksterne ingenieursdienste deur 'n aansoeker geïnstalleer word in stede van betaling van ontwikkelingsheffings, is die bepaling van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Finansiële Bestuur, 2003 (Wet No. 56 van 2003), in verband met verkryging en die aanstelling van kontrakteurs namens die munisipaliteit, nie van toepassing nie.

Grond vir parke, oop spasie en ander gebruike

50. (1) Die goedkeuring van 'n ontwikkelingsaansoek wat voorsiening maak vir die gebruik van grond vir residensiële doeleindes is onderhewig aan die voorsiening van grond vir parke of oop spasie deur die aansoeker.

(2) Die grond benodig vir parke of oop spasie moet binne die stuk grond waarna die ontwikkelingsaansoek verwys voorsien word of kan elders binne die munisipale gebied voorsien word, op diskresie van die munisipaliteit.

Deel D

Verwante grondontwikkelingsaangeleenthede

Interne appèlle

51. (1) 'n Persoon wie se regte deur 'n beslissing deur 'n Munisipale Beplanningstribunaal geneem geraak word, kan teen daardie beslissing appèl aanteken deur skriftelik kennis van die appèl en redes aan die munisipale bestuurder te gee binne 21 dae van die datum van kennis van die beslissing.

(2) The municipal manager must within a prescribed period submit the appeal to the executive authority of the municipality as the appeal authority.

(3) The appeal authority must consider the appeal and confirm, vary or revoke the decision.

(4) A person whose rights are affected within the provisions of subsection (1) includes—

(a) an applicant contemplated in section 45(1);

(b) the municipality where the land affected by the application is located;

(c) an interested person who may reasonably be expected to be affected by the outcome of the land development application proceedings.

(5) An interested person for the purpose of subsection (4)*(c)* must be a person having a pecuniary or proprietary interest who is adversely affected or able to demonstrate that she or he will be adversely affected by the decision of the planning tribunal or an appeal in respect of such a decision.

(6) A municipality may, in the place of its executive authority, authorise that a body or institution outside of the municipality or in a manner regulated in terms of a provincial legislation, assume the obligations of an appeal authority in terms of this section.

(7) No appeal in respect of a decision taken in terms of or pursuant to this Act may be lodged in terms of section 62 of the Municipal Systems Act.

Development application affecting national interest

52. (1) Subject to the Promotion of Administrative Justice Act, 2000 (Act No. 3 of 2000), a land development application must be referred to the Minister where such an application materially impacts on—

(a) matters within the exclusive functional area of the national sphere in terms of the Constitution;

(b) strategic national policy objectives, principles or priorities, including food security, international relations and co-operation, defence and economic unity; or

(c) land use for a purpose which falls within the functional area of the national sphere of government.

(2) A land development application must be referred to the Minister where the outcome of the application—

(a) may be prejudicial to the economic, health or security interests of one or more provinces or the Republic as a whole; or

(b) may impede the effective performance of the functions by one or more municipalities or provinces relating to matters within their functional area of legislative competence.

(3) Where an applicant believes that his or her application is likely to affect the national interest, he or she must submit a copy of that application to the Minister.

(4) Despite subsection (1) or (2), if an application that affects the national interest is lodged with a Municipal Planning Tribunal, such tribunal must inform the Minister and provide him or her with a copy thereof.

(5) The Minister, within 21 days of receipt of an application referred to him or her in terms of any of subsections (2), (3) or (4) and within a reasonable period after becoming aware of a land development application that affects the national interest—

(a) may join as a party in such application; or

(b) may direct that such application be referred to him or her to decide.

(6) The Minister must, before the exercise of a power or the performance of a function contemplated in this section and after public consultation, prescribe a set of criteria to guide the implementation of this section, including—

(a) the types, scale and nature of land development applications that affect the national interest; and

(b) measures to guide Municipal Planning Tribunals, municipalities and parties to land development applications in determining applications which are regulated in terms of this section.

(7) Nothing in this section authorises the lodgement or referral of an application for land use or land development to the Minister without such application having first been lodged and considered by the relevant municipality in terms of section 33(1).

(2) Die munisipale bestuurder moet die appèl binne ’n voorgeskrewe tydperk aan die uitvoerende owerheid van die munisipaliteit as die appèlowerheid, voorlê.

(3) Die appèlowerheid moet die appèl oorweeg en die beslissing bevestig, varieer of terugtrek.

(4) Iemand wie se regte binne die bepalings van subartikel (1) geraak word sluit in—

(a) ’n aansoeker in artikel 45(1) beoog;

(b) die munisipaliteit waar die grond deur die aansoek geraak geleë is;

(c) ’n belanghebbende persoon wat na redelike verwagting deur die uitkoms van grondontwikkelingsaansoekverrigtinge geraak kan word.

(5) ’n Belanghebbende persoon vir die doeleindes van subartikel (4)*(c)* moet ’n persoon met ’n geldelike of eienaarsbelang wees wat nadelig geraak word, of kan demonstreer dat sy of hy nadelig geraak sal word, deur die beslissing van die beplanningstribunaal of ’n appèl ten opsigte van sodanige beslissing.

(6) ’n Munisipaliteit kan, in die plek van sy uitvoerende owerheid, magtig dat ’n liggaam of instelling buite die munisipaliteit of op ’n wyse gereël ingevolge provinsiale wetgewing, die verpligtings opneem van ’n appèlowerheid ingevolge hierdie artikel.

(7) Geen appèl ten opsigte van ’n beslissing ingevolge van of in navolging van hierdie Wet geneem, kan ingevolge artikel 62 van die Munisipale Stelselswet aangeteken word nie.

Ontwikkelingsaansoek wat landsbelang raak

52. (1) Behoudens die ‘‘Promotion of Administrative Justice Act, 2000’’ (Wet No. 3 van 2000), moet ’n grondontwikkelingsaansoek na die Minister verwys word waar sodanige aansoek ’n wesenlike invloed het op—

(a) aangeleenthede binne die uitsluitlike funksionele gebied van die nasionale sfeer ingevolge die Grondwet;

(b) strategiese nasionale beleidsoogmerke, -beginsels of -prioriteite, met inbegrip van voedselsekuriteit, internasionale verhoudings en samewerking, verdediging en ekonomiese eenheid; of

(c) grondgebruik vir ’n doel wat binne die funksionele gebied van die nasionale regeringsfeer val.

(2) ’n Grondontwikkelingsaansoek moet na die Minister verwys word waar die uitslag van die aansoek—

(a) nadelig vir die ekonomiese, gesondheids- of veiligheidsbelange van een of meer provinsie of die Republiek in die geheel kan wees; of

(b) die doeltreffende verrigting van die werksaamhede deur een of meer munisipaliteite of provinsies betreffende aangeleenthede binne hul funksionele gebied van wetgewende bevoegdheid kan belemmer.

(3) Waar ’n aansoeker meen dat sy of haar aansoek waarskynlik nasionale belang sal raak, moet hy of sy ’n afskrif van daardie aansoek aan die Minister voorlê.

(4) Ondanks subartikel (1) of (2), moet ’n Munisipale Beplanningstribunaal by wie ’n aansoek wat die nasionale belang raak ingedien word, die Minister inlig en hom of haar van ’n afskrif daarvan voorsien.

(5) Die Minister, binne 21 dae van ontvangs van ’n aansoek ingevolge enige van subartikels (2), (3) of (4) na hom verwys en binne ’n redelike tydperk nadat hy of sy bewus geword het van ’n grondontwikkelingsaansoek wat nasionale belang raak—

(a) kan as ’n party aansluit in sodanige aansoek; of

(b) kan gelas dat sodanige aansoek na hom of haar verwys word om oor te beslis.

(6) Die Minister moet, voor die uitoefening van ’n bevoegdheid of die uitvoering van ’n werksaamheid in hierdie artikel beoog en na openbare raadpleging, ’n stel maatstawwe voorskryf om die inwerkingstelling van hierdie artikel te lei, met inbegrip van—

(a) die tipes, skaal en aard van grondontwikkelingsaansoeke wat die nasionale belang raak; en

(b) maatreëls om Munisipale Beplanningstribunale, munisipaliteite en partye tot grondontwikkelingsaansoeke te rig in die bepaling van aansoeke wat gereeld ingevolge hierdie artikel gereël word.

(7) Niks in hierdie artikel magtig die indiening of verwysing van ’n aansoek om grondgebruik of grondontwikkeling na die Minister sonder dat die aansoek eers ingevolge artikel 33(1) deur die betrokke munisipaliteit ingedien en oorweeg is nie.

CHAPTER 7

GENERAL PROVISIONS

Commencement of registration of ownership

53. The registration of any property resulting from a land development application may not be performed unless the municipality certifies that all the requirements and conditions for the approval have been complied with.

Regulations

54. (1) The Minister may, after public consultation, make regulations consistent with this Act prescribing—

(a) any matter to be prescribed in terms of this Act;
(b) national norms and standards, policies and directives pertaining to spatial development planning, land use management and land development;
(c) the implementation measures required to give effect to the development principles contemplated in Chapter 2;
(d) corrective measures or procedures to be taken should a municipality fail to adopt and implement a land use scheme as provided for in this Act;
(e) procedures concerning the lodging of applications and the consideration and decision of such applications, including the—
  (i) submission by applicants and objectors of additional information, explanations and environmental impact assessments;
  (ii) conduct of investigations in terms of sections 32 and 48; and
  (iii) guidelines for the determination of what amounts to an undue delay for consideration and disposal of application by a Municipal Planning Tribunal for the purposes of this Act;
(f) procedures concerning the lodging of any appeals and the consideration and decision of such appeals in terms of this Act;
(g) procedures concerning the lodging of applications in terms of sections 41 and 52;
(h) fees payable in connection with applications and appeals;
(i) a code of conduct for members of Municipal Planning Tribunals;
(j) the process for public participation in the preparation, adoption or amendment of a land use scheme or the performance of any other function in terms of this Act;
(k) the operating procedure of a Municipal Planning Tribunal; and
(l) in general any ancillary or incidental matter that is necessary for the proper implementation and administration of this Act.

(2) Before promulgating regulations as contemplated in subsection (1) and any proposed amendments to regulations, the Minister must—

(a) give notice of the proposed regulations in the media;
(b) invite the public to submit written representations in respect of the proposed regulations to the Minister within 60 days after the publication of the notice referred to in paragraph *(a)*;
(c) consider all representations received in respect of the proposed regulations; and
(d) table the regulations in Parliament.

(3) Different regulations may be made for different categories of—

(a) Municipal Planning Tribunals;
(b) land use schemes;
(c) development applications; or
(d) appeals.

(4) Until the Minister makes regulations in terms of this section, the regulations in force under any law repealed by section 59 must, despite the repeal and to the extent that such regulations can be applied and are not inconsistent with the provisions of this Act, continue to apply.

HOOFSTUK 7

ALGEMENE BEPALINGS

Aanvang van registrasie van eienaarskap

53. Die registrasie van enige eiendom as gevolg van ’n grondontwikkelingsaansoek, mag nie gedoen word nie tensy die munisipaliteit sertifiseer dat aan al die vereistes en voorwaardes vir die goedkeuring voldoen is.

Regulasies

54. (1) Die Minister kan, na openbare oorlegpleging, regulasies uitvaardig wat bestaanbaar is met hierdie Wet wat voorskryf—

(a) enige aangeleentheid wat ingevolge hierdie Wet voorgeskryf moet word;
(b) nasionale norme en standaarde, beleid en lasgewings met betrekking tot ruimtelike ontwikkelingsbeplanning, grondgebruikbestuur en grondontwikkeling;
(c) die inwerkingstellingsmaatreëls wat nodig is om gevolg te gee aan die ontwikkelingsbeginsels in Hoofstuk 2 beoog;
(d) regstellende maatreëls of prosedures wat geneem moet word indien ’n munisipaliteit sou versuim om ’n grondgebruikskema aan te neem en in werking te stel soos in hierdie Wet voor voorsiening gemaak;
(e) prosedures aangaande die indiening van aansoeke en die oorweging en beslissing oor sodanige aansoeke, met inbegrip van die—
  (i) voorlegging deur aansoekers en beswaarmakers van bykomende inligting, verduidelikings en omgewingsinvloedbepalings;
  (ii) doen van ondersoeke ingevolge artikels 32 en 48; en
  (iii) riglyne vir die bepaling van wat neerkom op ’n onbehoorlike vertraging vir oorweging en beskikking oor aansoek deur ’n Munisipale Beplanningsraad by die toepassing van hierdie Wet;
(f) prosedures aangaande die aanteken van enige appèlle en die oorweging van en beslissing oor sodanige appèlle ingevolge hierdie Wet;
(g) prosedures aangaande die indien van aansoeke ingevolge artikels 41 en 52;
(h) gelde betaalbaar in verband met aansoeke en appèlle;
(i) ’n gedragskode vir lede van Munisipale Beplanningstribunale;
(j) die proses vir openbare deelname in die voorbereiding, aanname of wysiging van ’n grondgebruikskema of die verrigting van enige ander werksaamheid ingevolge hierdie Wet;
(k) die bedryfsprosedure van die Munisipale Beplanningstribunaal; en
(l) oor die algemeen enige bykomstige of insidentele aangeleentheid wat nodig is vir die behoorlike inwerkingstelling en administrasie van hierdie Wet.

(2) Voor regulasies soos in subartikel (1) beoog en enige voorgestelde wysigings aan regulasies afgekondig word, moet die Minister—

(a) in die media kennis gee van die voorgestelde regulasies;
(b) die publiek nooi om skriftelike vertoë ten opsigte van die voorgestelde regulasies aan die Minister voor te lê binne 60 dae na publikasie van die kennisgewing in paragraaf *(a)* bedoel;
(c) alle vertoë wat ten opsigte van die voorgestelde regulasies ontvang is, oorweeg; en
(d) die regulasies in die Parlement ter tafel lê.

(3) Verskillende regulasies kan uitgevaardig word vir verskillende kategorieë van—

(a) Munisipale Beplanningstribunale;
(b) grondgebruikskemas;
(c) ontwikkelingsaansoeke; of
(d) appèlle.

(4) Totdat die Minister regulasies ingevolge hierdie artikel uitvaardig, moet die regulasies van krag kragtens enige wet deur artikel 59 herroep, ondanks die herroeping en tot die mate wat sodanige regulasies toegepas kan word en nie onbestaanbaar is met die bepalings van hierdie Wet nie, steeds van toepassing wees.

Exemptions

55. (1) The Minister may, in the public interest, on request from a province or municipality, by notice in the *Gazette*—

(a) exempt from one or all the provisions of this Act—
  (i) a piece of land specified in the notice;
  (ii) an area specified in the notice;
(b) substitute alternative provisions consistent with this Act to apply in such a case; and
(c) withdraw an exemption granted in terms of paragraph *(a)*.

(2) The exemption or withdrawal contemplated in subsection (1) may be made subject to such conditions, inclusive of directives relevant to the performance of any function by any organ of state or competent authority within a specified time limit as the Minister, after consultation with the said organ of state or competent authority, considers appropriate.

Delegation

56. Any power, except the power to make regulations and the power to determine land use and land development applications as contemplated in section 35, conferred in this Act upon a Minister, a Premier or a municipality, may, in general or in cases of a particular nature, be delegated by the person or body entrusted with that power to a political office holder or an official in the employ or service of the relevant sphere of government: Provided that any such delegation must be in writing and must specify full particulars and the limitations of such a delegation.

Non-impediment of function

57. Without derogating from the provisions of other laws governing the compensation for expropriation, an exercise of a power and a performance of a function in terms of this Act may not be impeded or stopped solely on the ground that the value of a property is affected by such exercise of power or performance of function.

Offences and penalties

58. (1) A person is guilty of an offence if that person—

(a) contravenes section 38(3);
(b) uses land contrary to a permitted land use as conteplated in section 26(2);
(c) alters the form and function of land without prior approval in terms of this Act for such alteration;
(d) hinders or obstructs any inspector in the performance of any function in terms of this Act;
(e) wilfully disrupts the proceedings of a Municipal Planning Tribunal or of a person holding a public hearing or conducting an investigation for the purposes of this Act.

(2) A person convicted of an offence in terms of subsection (1) may be sentenced to a term of imprisonment for a period not exceeding 20 years or to a fine calculated according to the ratio determined for such imprisonment in terms of the Adjustment of Fines Act, 1991 (Act No. 101 of 1991), or to both a fine and such imprisonment.

(3) A person convicted of an offence under this Act who, after conviction, continues with the conduct for which he or she was so convicted, shall be guilty of a continuing offence and liable on conviction to a term of imprisonment for a period not exceeding three months or to a fine calculated according to the ratio determined for such imprisonment in terms of the Adjustment of Fines Act, 1991 (Act No. 101 of 1991), or to both a fine and such imprisonment in respect of each day on which he or she so continues or has continued with such conduct.

Vrystellings

55. (1) Die Minister kan, in die openbare belang, op versoek van ’n provinsie of munisipaliteit, by kennisgewing in die *Staatskoerant*—

(a) (i) ’n stuk grond in die kennisgewing vermeld;
(ii) ’n gebied in die kennisgewing vermeld,
vrystel van een of al die bepalings van hierdie Wet;

(b) alternatiewe bepalings bestaanbaar met hierdie Wet in plek stel om in so ’n geval van toepassing te wees; en

(c) ’n vrystelling ingevolge paragraaf *(a)* toegestaan, onttrek.

(2) Die vrystelling of onttrekking in subartikel (1) beoog kan aan sodanige voorwaardes onderwerp word, met inbegrip van lasgewings relevant tot die verrigting van enige werksaamheid deur enige staatsorgaan of bevoegde owerheid binne ’n bepaalde tydsbeperking wat die Minister, na oorleg met die genoemde staatsorgaan of bevoegde owerheid, gepas ag.

Delegering

56. Enige bevoegdheid, buiten die bevoegdheid om regulasies uit te vaardig en die mag om grondgebruik- en grondontwikkelingsaansoeke te beslis soos in artikel 35 beoog, in hierdie Wet aan ’n Minister, Premier of ’n munisipaliteit verleen, mag oor die algemeen of in gevalle van ’n bepaalde aard, deur die persoon of liggaam met daardie bevoegdheid toevertrou, aan ’n politieke ampsbekleër in diens van die toepaslike regeringsfeer gedelegeer word: Met dien verstande dat enige sodanige delegering skriftelik moet wees en volle besonderhede en die beperkings van so ’n delegering moet spesifiseer.

Niebelemmering van werksaamheid

57. Sonder om afbreuk te doen aan die bepalings van ander wette wat vergoeding vir onteiening beheer, mag die uitoefening van ’n bevoegdheid en verrigting van ’n werksaamheid ingevolge hierdie Wet nie belemmer word of gestop word bloot op grond daarvan dat die waarde van ’n eiendom geraak word deur die uitoefening van ’n bevoegdheid of verrigting van ’n werksaamheid nie.

Misdrywe en strawwe

58. (1) ’n Persoon is skuldig aan ’n oortreding indien daardie persoon—

(a) artikel 38(3) oortree;

(b) grond gebruik in stryd met ’n toegelate grondgebruik soos in artikel 26(2) beoog;

(c) die vorm en funksie van grond verander sonder vooraftoestemming ingevolge hierdie Wet vir sodanige verandering;

(d) iemand dwarsboom, hinder of dreig in die uitvoering van ’n plig of die uitoefening van ’n bevoegdheid ingevolge hierdie Wet;

(e) die verrigtinge van ’n Munisipale Beplanningstribunaal of van ’n persoon wat ’n openbare verhoor hou of ’n ondersoek doen vir die toepassing van hierdie Wet opsetlik ontwrig.

(2) ’n Persoon skuldig bevind aan ’n misdryf ingevolge subartikel (1), kan gevonnis word tot gevangenisstraf vir ’n tydperk van hoogstens 20 jaar of tot ’n boete bereken ingevolge die verhouding vasgestel vir sodanige gevanggenisstraf ingevolge die Wet op die Aanpassing van Boetes, 1991 (Wet No. 101 van 1991), of tot beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf.

(3) Iemand wat kragtens hierdie Wet aan ’n misdryf skuldig bevind word wat, na skuldigbevinding, voortgaan met die optrede waarvoor hy of sy skuldig bevind is, is skuldig aan ’n voortgesette misdryf en kan by skuldigbevinding gevonnis word tot gevangenisstraf vir ’n tydperk van hoogstens drie maande of tot ’n boete bereken volgens die verhouding vasgestel vir sodanige gevangenisstraf ingevolge die Wet op die Aanpassing van Boetes, 1991 (Wet No. 101 van 1991), of tot beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf ten opsigte van elke dag waarop hy of sy voortgaan of voortgegaan het met sodanige gedrag.

Repeal of laws

59. The laws mentioned in Schedule 3 are hereby repealed to the extent indicated in the third column of that Schedule.

Transitional provisions

60. (1) The repeal of laws referred to in section 59 or by a provincial legislature in relation to provincial or municipal planning does not affect the validity of anything done in terms of that legislation.

(2) *(a)* All applications, appeals or other matters pending before a tribunal established in terms of section 15 of the Development Facilitation Act, 1995 (Act No. 67 of 1995) at the commencement of this Act that have not been decided or otherwise disposed of, must be continued and disposed of in terms of this Act.

(b) A reference to a tribunal in terms of section 15 of the Development Facilitation Act, 1995 must for the purposes of deciding or otherwise disposing of any application, appeal or other matters pending before a tribunal at the commencement of this Act must be construed as a reference to a local or metropolitan municipality.

(c) References to a designated officer and the registrar in terms of the Development Facilitation Act, 1995 must for the purposes of deciding or otherwise disposing of any application, appeal or other matters pending before a tribunal at the commencement of this Act must be construed as references to an official of a local or metropolitan municipality designated by such municipality to perform such function.

(d) The Minister may prescribe a date by which such applications, appeals or other matters must be disposed of, and may prescribe arrangements in respect of such matters not disposed of by that date.

(3) Despite the repeal of the Development Facilitation Act, 1995, a municipality must continue to perform the functions conferred on a designated officer in terms of the Development Facilitation Act, 1995—

(a) to inform the Registrar of Deeds that the conditions of establishment which have to be complied with prior to the commencement of registration, have been complied with as contemplated in section 38(1)*(c)* of the Development Facilitation Act, 1995; and

(b) to inform the Registrar of Deeds that the applicant and the municipality have fulfilled their obligations relating to the provision of services as contemplated in section 38(1)*(d)* of the Development Facilitation Act, 1995.

Short title and commencement

61. (1) This Act is called the Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013, and comes into operation on a date fixed by the President by proclamation in the *Gazette*.

(2) The President may set different dates for different provisions of this Act to come into operation.

Herroeping van wette

59. Die wette in Bylae 3 vermeld word hierby herroep tot die mate in die derde kolom van daardie Bylae aangedui.

Oorgangsmaatreëls

60. (1) Die herroeping van wette in artikel 59 bedoel of deur ’n provinsiale wetgewer in verband met provinsiale of munisipale beplanning, raak nie die geldigheid van enigiets ingevolge daardie wetgewing gedoen nie.

(2) *(a)* Alle aansoeke, appèlle of ander aangeleenthede hangende voor ’n tribunaal ingestel ingevolge artikel 15 van die ‘‘Development Facilitation Act, 1995’’ (Wet No. 67 van 1995), wanneer hierdie Wet in werking tree wat nog nie beslis is of andersins oor beskik is nie, moet ingevolge hierdie Wet voortgesit en oor beskik word.

(b) ’n Verwysing na ’n tribunaal ingevolge artikel 15 van die ‘‘Development Facilitation Act, 1995’’, moet vir die doeleindes van beslissing of andersins beskikking oor enige aansoek, appèl of ander aangeleenthede wat by inwerkingtreding van hierdie Wet, vertolk word as ’n verwysing na ’n plaaslike of metropolitaanse munisipaliteit.

(c) Verwysings na ’n aangewese beampte en die registrateur ingevolge die ‘‘Development Facilitation Act, 1995’’, moet vir die doeleindes van beslissing of andersins beskikking oor enige aansoek, appèl of ander aangeleenthede hangende voor ’n tribunaal by inwerkingtreding van hierdie Wet, vertolk word as verwysings na ’n beampte van ’n plaaslike of metropolitaanse munisipaliteit deur sodanige munisipaliteit aangewys om sodanige werksaamheid te verrig.

(d) Die Minister kan ’n datum waarteen sodanige aansoeke, appèlle of ander aangeleenthede oor beskik moet word voorskryf en kan reëlings ten opsigte van sodanige aangeleenthede waaroor teen daardie datum nog nie beskik is nie, voorskryf.

(3) Ondanks die herroeping van die ‘‘Development Facilitation Act, 1995’’, moet ’n munisipaliteit voortgaan om die werksaamhede wat ingevolge die ‘‘Development Facilitation Act, 1995’’, aan ’n aangewese beampte toegewys is, te verrig—

(a) om die Registrateur van Aktes in te lig dat die voorwaardes van instelling waaraan voldoen moet word voor die aanvang van registrasie, aan voldoen is soos in artikel 38(1)*(c)* van die ‘‘Development Facilitation Act, 1995’’, beoog; en

(b) om die Registrateur van Aktes in te lig dat die aansoeker en die munisipaliteit hul verpligtinge aangaande die voorsiening van dienste soos beoog in artikel 38(1)*(d)* van die ‘‘Development Facilitation Act, 1995’’, nagekom het.

Kort titel en inwerkingtreding

61. (1) Hierdie Wet heet die Wet op Ruimtelike Beplanning en Grondgebruikbestuur, 2013, en tree in werking op ’n datum deur die President by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.

(2) Die President kan verskillende datums bepaal waarop verskillende bepalings van hierdie Wet in werking sal tree.

SCHEDULE 1

MATTERS TO BE ADDRESSED IN PROVINCIAL LEGISLATION

Provincial legislation regulating land development, land use management, township establishment, spatial planning, subdivision of land, consolidation of land, the removal of restrictions and other matters related to provincial planning and municipal planning may—

(a) provide a uniform set of land use zones to be used by municipalities in land use schemes;

(b) prescribe provisions to deal with the use of existing buildings and the submission of building plans in terms of schemes pre-dating the adoption of a land use scheme in terms of this Act;

(c) prescribe provisions for the review of land use schemes by municipalities, including public consultation and the preparation of a review report;

(d) repeal or amend provincial legislation, including ordinances—

(i) which is inconsistent with this Act;

(ii) that apply to land development, land use management, township establishment, spatial planning, subdivision of land, consolidation of land or the removal of restrictions; and

(iii) that deals with other matters related to municipal and provincial planning in the province;

(e) provide a single uniform system for land use and development, consistent with the provisions, objects, development principles, norms and standards prescribed by this Act;

(f) establish the procedures for conducting public consultation, advertising and notification to be undertaken, where a municipality amends the land use scheme or rezones land falling within its municipal area;

(g) determine procedures relevant to the approval of an application for—

(i) the establishment of a township;

(ii) the amendment of a land use scheme;

(iii) the suspension, alteration or cancellation of servitudes or conditions of the title deed of property;

(iv) the subdivision of land, including land use for agricultural purposes or farming land;

(v) the consolidation of land;

(vi) the closure of any public place;

(vii) the determination of a settlement;

(viii) the formalisation or incremental upgrading of an informal settlement or slums, including any matters related to tenure, land use control and the provision of services to such areas;

(ix) the amendment or cancellation of a general plan;

(x) the extension of boundaries of approved townships;

(xi) any matter arising from the provisions of an approved land use scheme for which provision has not been made in such scheme; and

(xii) the manner in which a single application may be submitted for more than one of the applications described in this paragraph;

(h) provide measures related to the approval of a development application which requires the use of land for identified inclusionary residential and economic purposes, and which is subject to any national policy;

(i) provide the form and content of development applications;

(j) determine measures for expediting the processing and determination of any development application;

(k) determine whether any procedure for development applications may include different procedures determined by the extent, location, impact or complexity of the different applications;

BYLAE 1

AANGELEENTHEDE WAT IN PROVINSIALE WETGEWING HANTEER MOET WORD

Provinsiale wetgewing wat grondontwikkeling, grondgebruikbestuur, dorpsgebied-instelling, ruimtelike beplanning, onderverdeling van grond, konsolidasie van grond, die verwydering van beperkings en ander aangeleenthede aangaande provinsiale beplanning en munisipale beplanning reël, kan—

(a) 'n stel grondgebruiksones voorsien om in grondgebruikskemas deur munisipaliteite gebruik te word;

(b) bepalings voorskryf om die gebruik van bestaande geboue en die voorlegging van bouplanne ingevolge skemas wat dateer van voor die aanneming van 'n grondgebruikskema ingevolge hierdie Wet te hanteer;

(c) bepalings voorskryf vir die hersiening van grondgebruikskemas deur munisipaliteite, met inbegrip van openbare oorlegpleging en die voorbereiding van 'n hersieningsverslag;

(d) provinsiale wetgewing herroep of wysig, met inbegrip van ordonnansies—

(i) wat onbestaanbaar met hierdie Wet is;

(ii) wat op grondontwikkeling, grondgebruikbestuur, dorpsinstelling, ruimtelike beplanning, onderverdeling van grond, konsolidasie van grond of die verwydering van beperkings van toepassing is; en

(iii) wat ander aangeleenthede aangaande munisipale en provinsiale beplanning in die provinsie hanteer;

(e) 'n enkele, eenvormige stelsel vir grondgebruik en -ontwikkeling voorsien, bestaanbaar met die bepalings, oogmerke, ontwikkelingsbeginsels, norme en standaarde deur hierdie Wet voorgeskryf;

(f) die prosedures daarstel vir die hou van openbare oorlegpleging, reklame en kennisgewing wat onderneem moet word, waar 'n munisipaliteit die grondgebruikskema wysig of die grond wat binne sy munisipale gebied val, hersoneer;

(g) prosedures bepaal van toepassing op die goedkeuring van 'n aansoek om—

(i) die stigting van 'n dorp;

(ii) die wysiging van 'n grondgebruikskema;

(iii) die opskorting, verstelling of kansellasie van eienaarskappe of voorwaardes van die titelakte van die eiendom;

(iv) die onderverdeling van grond met inbegrip van grondgebruik vir landboudoeleindes of plaasgrond;

(v) die konsolidasie van grond;

(vi) die sluiting van enige openbare plek;

(vii) die bepaling van 'n skikking;

(viii) die formalisering van stapsgewyse opgradering van 'n informele nedersetting of krotbuurte, met inbegrip van enige aangeleenthede wat verband hou met besitreg, grondgebruikbeheer en die voorsiening van dienste aan sodanige gebiede;

(ix) die wysiging of kansellasie van 'n algemene plan;

(x) die uitbreiding van grense van goedgekeurde dorpsgebiede;

(xi) enige aangeleentheid na aanleiding van die bepalings van 'n goedgekeurde grondgebruikskema waarvoor voorsiening nie in sodanige skema gemaak is nie; en

(xii) die wyse waarop 'n enkelaansoek ingedien mag word vir meer as een van die aansoeke in hierdie paragraaf beskryf;

(h) maatreëls voorsien wat verband hou met die goedkeuring van 'n ontwikkelingsaansoek wat die gebruik van grond vir geïdentifiseerde inklusiewe verblyfs- en ekonomiese-doeleindes vereis, en wat aan enige nasionale beleid onderhewig is;

(i) die vorm en inhoud van ontwikkelingsaansoeke voorsien;

(j) maatreëls bepaal vir die bespoediging van die verwerking en bepaling van enige ontwikkelingsaansoek;

(k) bepaal of enige prosedure vir ontwikkelingsaansoeke verskillende prosedures kan insluit wat bepaal word deur die omvang, ligging, invloed of kompleksiteit van die verskillende aansoeke;

(l) determine procedures pertaining to public involvement, participation, notification, advertising and circulation procedures;

(m) determine the circumstances under which municipalities are obliged to accept, process and determine development applications as well as remedies available to parties should municipalities fail to comply with the said obligations;

(n) provide a uniform form and content of determinations and conditions of approval for the province;

(o) provide procedures relevant to the amendment of development applications, decisions and conditions of approval;

(p) provide procedures relevant to the lapsing, withdrawal and abandonment of development applications and approvals;

(q) provide procedures for the request for reasons for decisions and the supply of such reasons;

(r) provide procedures relevant to the granting of condonation and other interlocutory applications;

(s) provide for the granting of cost orders, the issuing of subpoenas and the procurement of information by a planning tribunal;

(t) provide procedures and form for the application of changes relating to the changes in ownership of land subject to a development application, and the continuance of such application by a new owner;

(u) provide post-approval processes, including provisions relating to the submission of documents to the Surveyor-General and the Registrar of Deeds;

(v) determine the process for payment of application fees;

(w) provide for timeframes within which development decisions must be taken and the consequences of such non-compliance;

(x) provide for the determination relating to the grant of tenure, the provision of services or the control of land uses relative to the upgrading of an informal settlement or slums;

(y) regulate the provision of engineering services and the imposition of development charges, including—

(i) the form and content of service agreements;

(ii) the installation of internal engineering services;

(iii) the installation of external engineering services;

(iv) the calculation of development charges;

(v) the definition of areas to be provided for parks or open space;

(vi) the calculation of development charges payable by an applicant in respect of land for parks or open space;

(vii) the transfer of land to a municipality intended for public open space; and

(viii) any other development contributions required to meet the strategic objectives of the municipality;

(z) provide for appeal and review procedures; and

(aa) provide dispute resolution measures relating to any matter prescribed in terms of this Act, subject to section 41 of the Constitution and the Intergovernmental Relations Framework Act.

(l) prosedures bepaal oor publieke betrokkenheid, deelname, kennisgewing, reklame en sirkulasieprosedures;

(m) die omstandighede bepaal waaronder munisipaliteite verplig is om ontwikkelingsaansoeke te aanvaar, te verwerk en te bepaal, asook regstellings beskikbaar aan partye sou 'n munisipaliteit versuim om aan die genoemde verpligtinge te voldoen;

(n) 'n eenvormige vorm en inhoud vir bepalings en voorwaardes vir goedkeurings vir die provinsie voorsien;

(o) prosedures voorsien wat relevant is tot die wysiging van ontwikkelingsaansoeke, beslissings en voorwaardes vir goedkeuring;

(p) prosedures voorsien wat betrekking het op die verstryking, onttrekking en afstanddoening van ontwikkelingsaansoeke en -goedkeurings;

(q) prosedures voorsien vir die aanvra van redes vir beslissings en die voorsiening van sodanige redes;

(r) prosedures voorsien van toepassing op die toestaan van kondonasie en ander tussenaansoeke;

(s) voorsiening maak vir die toestaan van kostebevele, die uitreiking van subpoenas en die verkryging van inligting deur 'n beplanningstribunaal;

(t) prosedures en vorms voorsien vir die toepassing van veranderings met betrekking tot die veranderinge in eienaarskap van grond behoudens 'n ontwikkelingsaansoek, en die voortsetting van sodanige aansoek deur 'n nuwe eienaar;

(u) na-goedkeuringsprosesse voorsien, met inbegrip van bepalings wat betrekking het op die voorlegging van dokumente aan die Landmeter-generaal en Registrateur van Aktes;

(v) die proses vir betaling van aansoekgelde bepaal;

(w) voorsiening maak vir tydraamwerke waarbinne ontwikkelingsbeslissings gemaak moet word en die gevolge van sodanige nienakoming;

(x) voorsiening maak vir die bepalings wat betrekking het op die toestaan van besitreg, die voorsiening van dienste of beheer van grondgebruike met betrekking tot die opgradering van 'n informele nedersetting of krotbuurte;

(y) die voorsiening van ingenieursdienste en die heffing van ontwikkelingstariewe reguleer, met inbegrip van—

(i) die vorm en inhoud van diensooreenkomste;

(ii) die installering van interne ingenieursdienste;

(iii) die installering van eksterne ingenieursdienste;

(iv) die berekening van ontwikkelingstariewe;

(v) die omskrywing van gebiede wat vir parke of oop spasie voorsien moet word;

(vi) die berekening van ontwikkelingstariewe betaalbaar deur 'n aansoeker ten opsigte van grond vir parke of oop spasie;

(vii) die oordrag aan 'n munisipaliteit van grond bedoel vir publieke oop spasie; en

(viii) enige ander ontwikkelingsbydraes vereis om te voldoen aan die strategiese oogmerke van die munisipaliteit;

(z) vir appèl- en hersieningsprosedures voorsiening maak; en

(aa) geskilbeslegtingsmaatreëls voorsien met betrekking tot enige aangeleenheid voorgeskryf ingevolge hierdie Wet, behoudens artikel 41 van die Grondwet en die Intergovernmental Relations Framework Act.

SCHEDULE 2

SCHEDULED LAND USE PURPOSES

List of land use purposes

1. List of scheduled purposes:
(a) Agricultural purposes;
(b) business purposes;
(c) commercial purposes;
(d) community purposes;
(e) conservation purposes;
(f) educational purposes;
(g) government purposes;
(h) industrial purposes;
(i) institutional purposes;
(j) mining purposes;
(k) public purposes;
(l) recreational purposes;
(m) residential purposes;
(n) transport purposes; and
(o) any other purpose as may be prescribed.

Definitions

2. In this Schedule—
"agricultural purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for agricultural activities, including the use of land for structures, buildings and dwelling units reasonably necessary for or related to the use of the land for agricultural activities;
"business purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for business activities, including shops, offices, showrooms, restaurants or similar businesses other than places of instruction, public garages, builder's yards, scrap yards and industrial activities;
"commercial purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for distribution centres, wholesale trade, storage warehouses, carriage and transport services, laboratories or computer centres, including offices and other facilities that are subordinate and complementary to such use;
"community purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for cultural activities, social meetings, gatherings, non-residential clubs, gymnasiums, sport clubs or recreational or other activities where the primary aim is not profit-seeking, excluding a place of amusement;
"conservation purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for the preservation or protection of the natural or built environment, including the preservation or protection of the physical, ecological, cultural or historical characteristics of land against undesirable change or human activity;
"educational purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land primarily for instruction or teaching purposes, including crèches, schools, lecture halls, monasteries, public libraries, art galleries, museums, colleges and universities;
"government purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land by the national government, a provincial government or a municipality to give effect to its governance role;
"industrial purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for the manufacture, altering, repairing, assembling or processing of a product, or the dismantling or breaking up of a product, or the processing of raw materials, including a noxious activity;

BYLAE 2

GESKEDULEERDE GRONDGEBRUIKDOELEINDES

Lys van grondgebruikdoeleindes

1. Lys van geskeduleerde doeleindes:
(a) Landboudoeleindes;
(b) sakedoeleindes;
(c) kommersiële doeleindes;
(d) gemeenskapsdoeleindes;
(e) bewaringsdoeleindes;
(f) opvoedkundige doeleindes;
(g) regeringsdoeleindes;
(h) nywerheidsdoeleindes;
(i) institusionele doeleindes;
(j) mynboudoeleindes;
(k) publieke doeleindes;
(l) ontspanningsdoeleindes;
(m) residensiële doeleindes;
(n) vervoerdoeleindes; en
(o) enige ander doel, soos voorgeskryf kan word.

Woordomskrywing

2. In hierdie Bylae beteken—
"landboudoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond vir landbouaktiwiteite, met inbegrip van die gebruik van grond vir strukture, geboue en wooneenhede redelik nodig vir of tersaaklik tot die gebruik van grond vir landbou-aktiwiteite;
"sakedoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond vir sake-aktiwiteite, met inbegrip van winkels, kantore, toonkamers, restaurante of soortgelyke sake, buiten plekke van instruksie, publieke motorhawens, en ander fasiliteite wat ondergeskik aan en aanvullend tot sodanige gebruik is;
"kommersiële doeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik vir verspreidingsentrums, groothandel, store, karwei- en transportdienste, laboratoriums of rekenaarsentrums, met inbegrip van kantore en ander fasiliteite wat ondergeskik aan en aanvullend tot sodanige gebruik is;
"gemeenskapsdoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond vir kulturele aktiwiteite, sosiale vergaderings, byeenkomste, nieresidensiële klubs, gimnasiums, sportklubs of ontspannings of ander aktiwiteite waar die hoofdoel nie winsbejag is nie, uitgesluit 'n plek van vermaak;
"bewaringsdoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins vereenselwig met die bewaring of beskerming van die natuurlike of beboude omgewing, met inbegrip van die bewaring of beskerming van die fisieke, ekologiese, kulturele of historiese karaktertrekke van grond teen ongewenste verandering of menslike aktiwiteit;
"opvoedkundige doeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond vir hoofsaaklik instruksie of onderrig, met inbegrip van crèches, skole, lesingsale, monnikekloosters, openbare biblioteke, kunsgalerye, museums, kolleges en universiteite;
"regeringsdoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond deur die nasionale regering, 'n provinsiale regering of 'n munisipaliteit om gevolg te gee aan sy beheerrol;
"nywerheidsdoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond vir die vervaardiging, verstelling, herstel, montering of verwerking van 'n produk, of die uitmekaarhaal of afbreek van 'n produk, of die verwerking van grondstowwe, met inbegrip van 'n skadelike aktiwiteit;

"institutional purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for charitable institutions, hospitals, nursing homes, old-age homes, clinics and sanatoriums, either public or private;

"mining purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land for mining;

"public purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land as open spaces, public parks, public gardens, recreation sites, sport fields or public squares or for religious gatherings;

"recreation purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land primarily for recreation, including entertainment, leisure, sports and amusement facilities;

"residential purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land primarily for human habitation, including a dwelling house, group housing, hotels, flats, boarding houses, residential clubs, hostels, residential hotels and rooms to let; and

"transport purposes" means purposes normally or otherwise reasonably associated with the use of land primarily as a point for the pick-up or off-load of people or goods, including taxi ranks, bus bays, bus stations, bus terminuses, railway stations and ancillary uses, including roads and streets.

"institusionele doeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond vir welsynsinstellings, hospitale, verpleeginrigtings, ouetehuise, klinieke en sanatoriums, hetsy publiek of privaat;
"mynboudoeleindes" doeleindes normaalweg of oor die algemeen vereenselwig met die gebruik van grond vir mynbou;
"openbare doeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond as oop spasies, openbare parke, openbare tuine, ontspanningsplekke, sportvelde of openbare pleine vir geloofsbyeenkomste;
"ontspanningsdoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond hoofsaaklik vir ontspanning, met inbegrip van vermaak, stokperdjies, sport- en pretfasiliteite;
"residensiële doeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond hoofsaaklik vir menslike bewoning, met inbegrip van 'n woonhuis, groepsbehuising, hotelle, woonstelle, losieshuise, residensiële klubs, koshuise, residensiële hotelle en huurkamers; en
"vervoerdoeleindes" doeleindes normaalweg of andersins redelik vereenselwig met die gebruik van grond hoofsaaklik as 'n punt vir die oplaai of aflaai van mense of goedere, met inbegrip van taxistaanplekke, bushaltes, busstasies, busterminusse, treinstasies en aanvullende gebruike, met inbegrip van paaie en strate.

SCHEDULE 3

REPEAL OF LAWS

(Section 59)

No. and year of law	Short title	Extent of repeal
Act No. 84 of 1967	Removal of Restrictions Act	The whole
Act No. 88 of 1967	Physical Planning Act	The whole
Act No. 113 of 1991	Less Formal Township Establishment Act	The whole
Act No. 125 of 1991	Physical Planning Act	The whole
Act No. 67 of 1995	Development Facilitation Act	The whole

BYLAE 3

HERROEPING VAN WETTE

(Artikel 59)

No. en Jaar van Wet	**Kort titel**	**Omvang van herroeping**
Wet No. 84 van 1967	Wet op Opheffing van Beperkings	Die geheel
Wet No. 88 van 1967	Wet op Fisiese Beplanning	Die geheel
Wet No. 113 van 1991	Wet op Minder Formele Dorpstigting	Die geheel
Wet No. 125 van 1991	Wet op Fisiese Beplanning	Die geheel
Wet No. 67 van 1995	"Development Facilitation Act"	Die geheel