

MONTE CHRISTO

EKOLANDGOED

ARGITEKTONIESE REËLS

Hersiening 10



HERSIENINGS

Hersiene Argitektoniese Riglyne en Boureëls was goedgekeur op 'n Spesiale Algemene Vergadering op 14 Maart 2016 en bekragtig op die Algemene Jaarvergadering in Mei 2016.

Hersiening 1:

1. Verander op 20 September 2017 en deur die Bestuurskomitee goedgekeur.
2. Terminologie veranderings aangebring om te belyn met die nuwe Gedragskode vir Bouery Diensverskaffers (April 2018).

Hersiening 2:

1. 'n Nuwe grondwet is op 12 Junie 2018 deur die Mosselbaai Munisipaliteit goedgekeur en alle kruisverwysings na die nuwe grondwet is gedoen.
2. Die Monte Christo Ekolandgoed Vereniging van die 2002 grondwet is verander na die Monte Christo Ekolandgoed Huiseienaarsvereniging (HEV).
3. Verandering in paragraaf 4.6.3 (voeg by *of skadunet* motorafdak).
4. Vervang vorige paragraaf met nuwe inhoud.
5. Paragraaf 6 (Tabel 1):
 - 5.1 Verwyder *Klinkers* van aanvaarbaar na nie-aanvaarbaar.
 - 5.2 Verwyder *Koepelvormige dakke* van aanvaarbaar na nie-aanvaarbaar.
 - 5.3 Voeg *Platdakke* (met voorwaardes) by as aanvaarbaar.
 - 5.4 Voeg *Wit* by as 'n nie-aanvaarbare kleur vir eksterne mure.
 - 5.5 Voeg *Wit* by as 'n nie-aanvaarbare kleur vir dakafwerking.

Hersiening 2 goedgekeur deur Bestuurskomitee op 12 Junie 2018.

Hersiening 3:

1. Wysiging van paragraaf 4.6.1 om meer as een voertuigtoegang tot hoekerwe toe te laat.
2. Insluiting van paragraaf 4.18.3 wat die oprigting van grensmure op die sy- en agtergrense van erwe verpligtend maak.
3. Insluiting van paragraaf 4.18.6 om die oprigting van grensmure van vooraf-vervaardigde keermuurblokke te verbied en ook om uitgrawings op die bouverseel te reguleer.
4. Wysiging van paragraaf 5.2: Verwyder *plataanbome* van verkieslik na uitsluitings
5. Paragraaf 6 (Tabel 1): Grensmure, binnemure en ommuurde deel:
 - 5.1 Voeg by: *aan albei kante* as aanvaarbaar;
 - 5.2 Voeg by: *Sakgesmeerde messelwerk (geverf/ongeverf)* as onaanvaarbaar.

Hersiening 3 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 09 Julie 2019.

Hersiening 4:

- 1 Die wysiging van klousule 4.15.1 (Installering van reënwater tenks) om die kleure daarvan te reguleer.
- 2 Byvoeging van klousule 11.2 om enige afwykings van die goedgekeurde bouplanne te reguleer.

Hersiening 4 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 13 November 2019.

Hersiening 5:

- 1 Die titel van die Argitektoniese Riglyne en Boureëls word verander na “Argitektoniese Reëls”
- 2 Verwyder klousules 9, 10 and 11.
- 3 Insluiting van klousules 9, 10 and 11 in die “*Monte Christo Eco Estate Rules Regulating Building Activities*”.

Hersiening 5 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 6 Desember 2019.

Hersiening 6:

Verwyder klousule 4.3.2. wat die minimum woonoppervlakte in die groepbehuising-ontwikkeling op die landgoed voorskryf.

Hersiening 6 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 16 April 2020.

Hersiening 7:

- 1 Paragraaf 1: Interpretasie – Insluiting van die definisie vir “mindere bouwerk”.
- 2 Die wysiging van klousule 4.2 om te bevestig dat geen aansoeke vir die verslapping van boulyne oorweeg sal word nie.
- 3 Die wysiging van klousule 4.8 om sodoende die verberging van riool- en afvoerpype te reguleer.
- 4 Verwyder klousule 4.13.2 aangesien dit deur klousule 4.8 aangespreek word.
- 5 Die wysiging van klousule 4.15.2 om reënwaterafloop na strate en/of aangrensende eiendomme te reguleer.
- 6 Die wysiging van klousule 4.18.3 om sodoende die pypsteel-toegang tot die erf in te sluit.
- 7 Die wysiging van klousule 4.21 om die verberging van diensfasiliteite en loodgieterselemente te reguleer.
- 8 Die byvoeging van klousule 4.21.2 om die beveiliging van gassilinders met ‘n kapasiteit van meer as nege (9) kilogram te reguleer.
- 9 Huidige klousule 4.21.2 word nou klousule 4.21.3.
- 10 Verwyder huidige klousule 4.21.3 aangesien dit deur klousule 22 vervang word.
- 11 Insluiting van klousule 22 om die installering van sonpanele en waterverhittingstelsels te reguleer.

12 Wysiging van klousule 6 (Tabel 1) as volg:

12.1 Eksterne mure: sluit Ongepleisterde messelwerk in as onaanvaarbaar.

12.2 Grensmure, binnemure en ommuurde deel:

- sluit Ongepleisterde messelwerk in as onaanvaarbaar.
- verwyder Gegalvaniseer en staal-palissade met epoksihars behandel as aanvaarbaar en voeg by onaanvaarbaar.
- Voeg by: "PVC met geskikte interne versterking wat voldoen aan SANS en NRB vereistes en gesteun deur 230mm x 230mm baksteen pilare tussen individuele seksies".

12.3 Balustrades: Voeg by: "PVC met geskikte interne versterking wat voldoen aan SANS en NRB vereistes".

13 Wysiging van klousule 7.1 om sodoende die elemente van die deposito, wat by die indiening van bouplanne betaalbaar is, te verduidelik.

14 Wysiging van klousule 7.4 ten einde die frase "Vyf-en-twintig persent (25%) van genoemde deposito" te vervang met "Die bydraes ten opsigte van die Bouplanne en Pad Instandhoudingsfonds is nie terugbetaalbaar nie".

Hersiening 7 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 5 November 2021.

Hersiening 8:

1 Die wysiging van klousule 1.9 (a) om die die toebou van 'n bestaande, oordekte stoep met glas, aluminium, of ander soortgelyke materiaal, toe te laat.

2 Wysiging van klousule 4.2 ten einde sekere oorskrydings van boulyne soos in klousule 4.1 vervat toe te laat.

3 Wysiging van klousule 4.15.3 ten einde die rigting van reënwaterafloop sowel as die punt van ontslag duidelik op die bouplanne aan te dui.

4 Wysiging van klousule 6 (Tabel 1) as volg:

4.1 Grensmure, binnemure en ommuurde deel

- Veselcement (Nutec) en/of PVC met geskikte interne versterking wat voldoen aan SANS en NRB vereistes en gesteun deur 230 mm x 230 mm baksteen pilare tussen individuele seksies

Hersiening 8 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 20 Julie 2022

Hersiening 9:

1 Die wysiging van klousule 1.9(a) om die byvoeging van items vanuit klousule 4.2, oorskryding van boulyn, hierby in te sluit.

2 Wysiging van klousule 4.4.2 om die toelaatbare maksimum hoogte van wonings na 8,0m te verander.

3 Wysiging van bewoording van klousule 4.5.2.

4 Wysiging van klousule 4.6.5 deur die byvoeging van 'n aanbeveling t.o.v. veilige helling vir voertuie se toegangse.

- 5 Wysiging van klousule 4.13 deur die byvoeging van vereistes vir mangatdeksels in voertuigopritte.
- 6 Wysiging van bewoording van klousule 4.15.1 t.o.v. nie-sigbaarheid van waterenks vanaf die padfront.
- 7 Verander klousulebewoording van klousule 4.18.3 vir duidelikheid en minimum hoogte vir pypsteelerwe se mure.
- 8 Wysig bewoording van klousule 4.18.4 vir duidelikheid.
- 9 Wysig klousule 4.18.5 om aan te dui dat bestaande erfgrensmure nie as keermure gebruik mag word as die verwagte opvulling daarteen meer as 0,5m hoër is as die vloervlak agter die muur is nie.
- 10 Die bewoording van klousule 4.21.1 word gewysig om die nie-sigbaarheid van gassillinders, vullisbakke, wasgoedlyne en komposhope slegs vanaf die padfront te vereis.
- 11 Wysiging van klousule 4.22.5 t.o.v. sonkragstelsels se vereistes.
- 12 Nuwe item: Klousule 4.22.10 t.o.v. prosedure vir aansoek vir 'n sonkragstelsel.
- 13 Wysiging van klousule 6 Tabel 1 t.o.v. aanvaarbare materiale, byvoeging van 'n handreling asook maksimum woninghoogte van 8,0m.
- 14 Nuwe item as byvoeging tot klousule 7.1 – Verwys na Bylae 2.
- 15 Wysig klousule 7.2 se subitem se bewoording vir duidelikheid.
- 16 Wysig klousule 8.2.1 ter beperking van opvulling teen bestaande erfgrensmure vir veiligheid.
- 17 Byvoeging van aanbeveling by klousule 8.2.5 ter beperking van motoropritte se hellings vir veiligheid.
- 18 Wysiging klousule 8.2.7 t.o.v. 8,0m hoogbeperking.
- 19 Wysiging van klousule 8.5 ter verduideliking van fooie.

Hersiening 9 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 20 April 2023.

Hersiening 10:

- 1 Wysig Bylaag 2

Hersiening 10 goedgekeur deur die Bestuurskomitee op 24 Augustus 2023.

INHOUDSOPGAWE

- 1. Interpretasie**
- 2. Inleiding**
- 3. Estetiese sub-komitee**
- 4. Ontwikkelingsriglyne**
- 5. Landskapselemente**
- 6. Materiaalspesifikasies**
- 7. Indiening van bouplanne**
- 8. Goedkeuring van bouplanne**

1. INTERPRETASIE

Tensy die konteks duidelik 'n ander bedoeling aandui, sluit 'n uitdrukking wat 'n natuurlike persoon aandui, 'n kunsmatige persoon in en omgekeerd;

Die onderstaande uitdrukkings sal die betekenisse hê wat hier onder aan toegeskryf word en verwante uitdrukkings sal ooreenstemmende betekenisse hê:

- 1.1 **'Bestuurskomitee'** beteken die komitee daargestel ingevolge klousule 9 van die grondwet.
- 1.2 **'Diensverskaffer'** beteken enige persoon en/of entiteit wat ontwikkeling en bouwerk op die landgoed verrig en sal, boukontraakteurs, projekbestuurders, verskaffers van boumateriaal, ontwikkelaars en eienaarbouers insluit maar is nie daartoe beperk nie. Hierdie definisie van diensverskaffer is nie allesinsluitend nie en waar die interpretasie van die paragraaf dit regverdig, sal dit ook werknemers, agente, tydelike werkers en subkontraakteurs van genoemde diensverskaffer wat aangestel kan word vir uitvoering van ontwikkeling en boudienste op die landgoed, insluit.
- 1.3 **'Die Reëls'** beteken die *Argitektoniese Reëls* en die *Gedragreëls vir Eienaars en Inwoners* soos vasgestel ingevolge onderskeidelik klousules 22 en 23 van die grondwet van die HEV.
- 1.4 **'Die Huiseienaarsvereniging (HEV)'** is die Monte Christo Ekolandgoed Huiseienaarsvereniging daargestel ingevolge artikel 29 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, no. 15 van 1985. Ingevolge klousule 9 van die grondwet van die HEV sal die sake van die HEV deur 'n Bestuurskomitee bestuur en beheer word.
- 1.5 **'Estetiese sub-komitee'** is daargestel ingevolge klousule 22 van die grondwet en implementeer argitektoniese riglyne en boureëls.
- 1.6 **'Eienaar(s)'** is die geregistreerde **eienaar(s)** van 'n erf soos geregistreer by die betrokke aktekantoor.
- 1.7 **'Gemeenskaplike area'** is sodanige gedeeltes van die Landgoed soos paaie, parke, sypaadjies, hoofpad, erwe, natuurreservaat, asook die verbeterings daarop, wat gemeenskaplike eiendom van HEV-lede is en wat deur HEV-lede gewysig kan word.
- 1.8 **'Landgoedbestuurder'** beteken enige natuurlike of regspersoon aangestel deur die HEV wat as geskik beskou word om die doelstellings van die HEV te bereik.

1.9 'Mindere Bouwerk' beteken :

a) Die oprigting van enige –

- 1) Tuingereedskapstoor met 'n oppervlakte wat nie 6m^2 oorskry nie;
 - 2) Pophuis met 'n oppervlakte wat nie 5m^2 oorskry nie;
 - 3) Oop motorafdak, waar sodanige afdak 'n oppervlakte het wat nie 18m^2 oorskry nie, en wat aan die vereistes van klousule 4.6.4 van hierdie reëls voldoen;
 - 4) Enige vrystaande muur van messelwerk of beton waar die hoogte van sodanige muur nie hoër is as 1,8m, van enige punt bo die grond is nie en nie grond terughou nie;
 - 5) Die toebou van 'n bestaande, oordekte stoep met glas, aluminium, of ander soortgelyke materiaal;
 - 6) Enige pergola;
 - 7) Private swembad nie nader as 1,0m vanaf erfgrens nie: 'n Ingenieursaanstelling vir die keermuurbestutting word verlang, asook 'n elektriese voldoeningssertifikaat vir die pompinstallasie word benodig;
 - 8) Oop- en onbedekte stoepe/houtdekke wat minder as 0,5m hoog bo natuurlike grondvlak is.
 - 9) Ingangstrappe, landingsvloere en ingangstoepe, nie wyer as 1 meter, uitgesluit deur ingange.
 - 10) Dakrante en sonskerms wat nie meer as 1 meter van die muur van die gebou uitsteek nie.
 - 11) Kroonlyste, skoorsteenborse, blombakke, dreineringspype en geringe dekoratiewe kenmerke wat nie meer as 500mm van die muur van 'n gebou uitsteek nie.
- b) Die vervanging van 'n dak, of gedeelte daarvan, met dieselfde of soortgelyke materiaal;
- c) Die vervanging van 'n deur met 'n venster, of 'n venster met 'n deur, sonder om die wydte van die opening te vergroot;
- d) Die maak van 'n opening in 'n muur wat nie die strukturele veiligheid van die gebou beïnvloed nie;
- e) Die afskorting of vergroting van enige vertrek deur die oprigting of sloping van 'n interne muur waar sodanige oprigting of sloping nie die strukturele veiligheid van die gebou beïnvloed nie;
- f) Die oprigting van enige sonverwarmingstelsel op enige dak onderworpe aan die voorwaardes van klousule 4.22 van hierdie reëls.

Bostaande items moet op 'n A3-grootte papier met 'n aanduiding van die terreinplan, erfnummer, afmetings en beskrywing van die mindere bouwerk aan die MC Estetiese komitee asook aan die Mosselbaai Munisipaliteit tesame met die aansoek vir mindere bouwerk vir goedkeuring voorgelê word (Verwys na Bylae 1).

- 1.10 **'Woning'** beteken die huis en/of alle buitegeboue en enige ander bouwerk op 'n erf, met inbegrip van alle vaste toebehore van 'n permanente aard.

2. INLEIDING

- 2.1 Die missie van die HEV is om 'n omgewing te skep waarin die natuurlike skoonheid van die omgewing verhoog word deur die argitektuur en tuinuitleg, wat dit moontlik maak om veilig te voel asook om die rustigheid en 'n gevoel van oopte te geniet.
- 2.2 Die oogmerk is om 'n interessante reeks onderling-aanpasbare huisontwerpe te verkry binne die buigsaamheid verskaf deur die goedgekeurde argitektoniese style, terwyl die eentonige eenvormigheid wat in baie behuisingskemas ervaar word, vermy word.
- 2.3 Die gedagte is nie om die ontwerp van geboue op onredelike wyse te beperk nie, nog minder om 'n 'taal' of argitektoniese styl te vestig, maar dus eerder 'n metodologie vir argitekte en tegniese tekenaars wat tot voordeel van die inwoners en uiteindelik die algemene atmosfeer van die gebied sal wees.
- 2.4 Ten einde 'n harmonieuse en esteties aangename omgewing te verkry, word sekere argitektoniese reëls hierin vervat.
- 2.5 Alle nuwe geboue wat opgerig gaan word, veranderinge of byvoegings aan bestaande geboue, moet deur die Estetiese sub-komitee van die HEV goedgekeur word.
- 2.6 Die Estetiese sub-komitee wat daargestel is volgens klousule 22 van die grondwet sal daarop geregtig wees om die goedkeuring van enige bouplan(ne) vir enige woning te weerhou wat geheel en al volgens hulle mening en uitsluitlike diskresie afbreuk sou doen aan die estetiese voorkoms van ander bestaande huise op die landgoed of die waarde daarvan sou verminder. Die HEV en/of sy Bestuurskomitee of sub-komitees, sal nie deur dit te doen enige aanspreeklikheid teenoor enige persoon of instansie aanvaar nie.
- 2.7 Die Estetiese sub-komitee sal redes verskaf vir sodanige afkeuring van genoemde bouplanne.

- 2.8 In die geval van 'n dispuut, sal die bouplanne na die Bestuurskomitee verwys word wie se besluit finaal sal wees.

3. ESTETIESE SUB-KOMITEE

- 3.1 Die Estetiese sub-komitee sal bestaan uit nie minder nie as drie persone, van wie:
- 3.1.1 Een 'n lid van die Bestuurskomitee sal wees, die ander die Landgoedbestuurder; en
 - 3.1.2 Sodanige ander persoon of persone, wat op grond van hulle kundigheid deur die lede van die Bestuurskomitee vir hierdie doel genomineer sal word.
- 3.2 Die hoofogmerk van die Estetiese sub-komitee sal wees om alle bouplanne wat vir goedkeuring voorgelê word, te evalueer en om 'n besluit te neem ten opsigte van die aanvaarbaarheid daarvan in die lig van die doelstellings vervat in 2.1 tot 2.4 hierbo, met besondere verwysing na die estetiese eienskappe van die geboue wat opgerig moet word.
- 3.3 Die reëls, prosedures van toepassing, en gelde betaalbaar sal van tyd tot tyd deur die Bestuurskomitee uiteengesit word.
- 3.4 Die verantwoordelikheid vir die finale goedkeuring van bouplanne sal te alle tye by die betrokke plaaslike owerheid berus, op voorwaarde egter dat planne slegs aan die plaaslike owerheid voorgelê mag word ná evaluering en goedkeuring daarvan deur die Estetiese sub-komitee.

4. ONTWIKKELINGSREËLS

Die doel van reëls vir die ontwerp van geboue, is om praktiese akkommodasie op hoofsaaklik steil hellings, waarvan party see- uitsigte veral na die suide het, te verkry.

Gefragmenteerde planvorme sal uitsig en liggingsbepaling verhoog terwyl dit visuele vorm en skaal verskaf.

Alle eienaars sal verseker dat die onderstaande beheermaatreëls gerespekteer en gehandhaaf word:

- eienaars van omliggende eiendom se reg op privaatheid;
- die uitsigte van omliggende wonings;
- die verpligting om die voorwaardes van goedkeuring van die Bestuurskomitee na te kom;
- die verpligting om 'n argitektonies-harmonieuse ontwikkeling te bied

- en;
- dat 'n vloeiende vooraansig na die straat geskep word ten einde 'n muur van geboue te voorkom, wat uitsigte en privaatheid sal verbeter.

Faktore soos uitsig, privaatheid en oriëntasie vir voldoende sonlig moet in ag geneem word met die plasing van strukture op erwe. Dominante wind en reënrigtings moet ook in gedagte gehou word met die plasing en oriëntering van huise. Oorweging moet aan privaatheid gegee word met die plasing van werf- en onthaalareas.

4.1 Boulyne

Alle bewoonbare strukture, met inbegrip van verandas, moet binne die voorgeskrewe boulyne beperk word.

- 4.1.1 Erwe sal onderworpe wees aan 'n frontale (straat-) boulyn van 'n minimum van 4,5 meter.
- 4.1.2 Sy- (laterale) ruimtes is onderworpe aan 'n minimum 2-meter boulyn.
- 4.1.3 Agterste boulyne is onderworpe aan 'n minimum van 3 meter.

4.2 Verslapping van boulyne

Eienaars en argitekte moet kennis neem van die beperkte grootte en erwe in die Monte Christo Ekolandgoed en moet dus die woning sodanig beplan en ontwerp dat verslapping van die boulyne vermy word aangesien geen verslapping van die boulyne, uitgesluit onderstaande 'oorskryding van boulyne', oorweeg sal word nie.

Oorskryding van boulyne

Nieteenstaande die boulynvereistes vervat in klousules 4.1 en 4.2 mag die volgende strukture of gedeeltes van strukture binne die voorgeskrewe boulyne opgerig word op voorwaarde dat hulle nie die erfrens oorsky nie.

- (a) grensmure, skermmure heinings en hekke - hoogstens 1,8 meter bo die natuurlike grondoppervlak, uitgesonder waar sodanige muur sal lei tot opvulling van meer as 0,5 meter bo die natuurlike grondvlak;
- (b) oop en onbedekte stoepe/houtdekke wat minder as 0,5 meter hoog bo die natuurlike grondvlak is;
- (c) ingangstrappe, landingsvloere en ingangsstoepe, nie wyer as 1 meter, uitgesluit "porte cochères";
- (d) dakrande en sonskerms wat nie meer as 1 meter van die muur van 'n gebou uitsteek nie;
- (e) kroonlyste, skoorsteenborse, blombakke, waterpype,

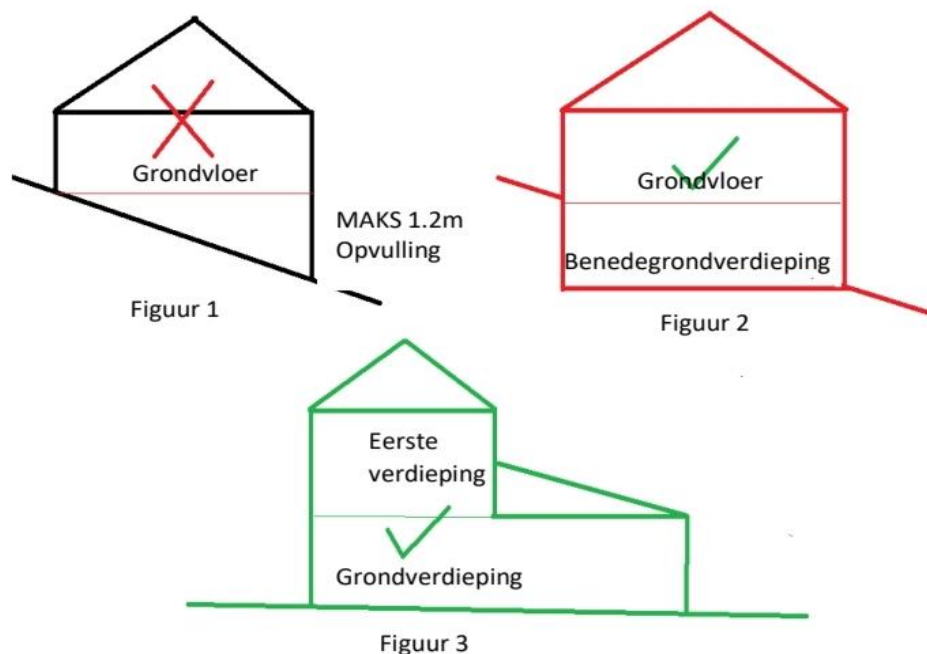
dreineringspype en geringe dekoratiewe kenmerke wat nie meer as 500 millimeter van die muur van 'n gebou uitsteek nie;

- (f) swembaddens wat nie nader as 1 meter van die erfrens is nie;
- (g) wateropgaartenks, onderhewig aan die vereistes van klousule 4.15.1.

4.3 Dekking

4.3.1 Die maksimum dekking en vloeroppervlakverhouding (VOV) van enige gebou, moet voldoen aan die bepalinge van die Mosselbaai Munisipaliteit se Stadsbeplanning en Soneringskema van toepassing op die voorwaardes van goedkeuring van die Monte Christo Ekolandgoed-ontwikkeling. Die minimum woonoppervlakte, met inbegrip van garages en oordekte patio's, voorgeskryf op die landgoed is 200 vierkante meter.

4.3.2 Wydtebeperking: Die wydte van die eerste verdieping op die transversale as van 'n eiendom in die rigting van die uitsig mag slegs 50% wees (sien figuur 3 hieronder). Plasing van die gebou moet nie die uitsig van bure van aangrensende erwe op onredelike wyse belemmer nie. Die nodige oorweging moet gegee word aan die plasing en hoogte van strukture om sodoende aan die aangrensende erwe optimale uitsig en privaatheid te bied.



4.4 Bouhoogtebeperkings en tuinuitleg

4.4.1 Volhoogte dubbelverdiepinghuise sal toegelaat word.

- 4.4.2 Dubbelverdiepinghuise moet nie 8,0 meter in hoogte oorskry nie, gemeet van die parallelle kontoerlyn op die eiendom tot by die top van die dak.
- 4.4.3 Dubbelverdiepings moet nie 50% van die totale vloeroppervlak van die grondvloer oorskry nie, soos in 4.3.2 hierbo gestipuleer. (Sien ook Dekking 4.3.1).
- 4.4.4 Dakkamers en kelderverdiepings sal toegelaat word.
- 4.4.5 Strukture en vlakke van strukture moet die vorm van die landskap volg ten einde uitermate hoë fondamente te voorkom. Geboue moet in die landskap pas en nie bo-op die landskap nie. Fondamentmure met 'n maksimum van 1,2 meter hoog word toegelaat.

4.5 Buitegeboue

- 4.5.1 Geen tweede woning, vrystaande van die hoofhuis, sal toegelaat word nie. Indien 'n tweede woning oorweeg word, moet dit:
 - (a) nie meer nie as een slaapkamer hê;
 - (b) met die res van die huis verbind wees (met uitsluiting van die garage);
 - (c) deur die Estetiese sub-komitee goedgekeur word; en
 - (d) deur die munisipaliteit goedgekeur word, en die nodige gelde moet betaal word.
- 4.5.2 Geen houttuinhuisies ("*wendy houses*") sal toegelaat word nie.
- 4.5.3 Skoorstene, kaggels en braaiplekke moet ontwerp en opgerig word om by die eienskappe van die huis te pas.

4.6 Toegang van voertuie/garages

- 4.6.1 Voertuigtoegang tot enige erf sal beperk word tot een ingang per erf per aangrensende publieke straat of pad.
- 4.6.2 Daar word vereis dat daar op 'n erf vir ten minste twee parkeerplekke vir besoekers voorsiening gemaak sal word, benewens die hoofgarage/s.

- 4.6.3 Geen tydelike, voorafvervaardigde of skadunet tipe motorafdakke sal toegelaat word nie.
- 4.6.4 Platdak motorafdakke, wat direk verbind is met die hoofgebou, kan opgerig word maar moet voldoen aan die voorgeskrewe spesifikasies soos deur die Estetiese subkomitee bepaal. Verder, moet die dakbedekking voldoen aan die vereistes soos bepaal in paragraaf 6, en dit moet dieselfde kleur as die hoofgebou se dak wees. Dit moet ook afgeskerm wees van naburige eiendomme deur 'n gepaste fassiebord. Geen struktuur sal toegelaat word indien dit die boulyn oorskry nie.
- 4.6.5 Vir veiligheid word aanbeveel dat die helling van voertuie se toegange nie 1 : 3 sal oorskry nie.

4.7 Terreinopruiming/Voorbereiding

Geen buitensporige uitgrawings en opvulling sal toegelaat word nie tensy die natuurlike toestand van die terrein sodanig is dat dit redelike bouwerk sal verhinder.

4.8 Riool/Afvoerpype

Riool- en afvoerpype moet onopvallend en versteek wees. Enige struktuur hoër as 1,0 m moet versteek wees en geen loodgieterswerk, wat van die straatfront, of aangrensende eiendomme af sigbaar is, word toegelaat nie.

4.9 Beligting

Buiteligte op 'n erf en/of gebou moet gedemp en onopvallend vir bure wees.

4.10 Letterwerk en nommering

Letterwerk of nommering moet nie minder nie as 200 mm hoog wees en moet esteties ontvanklik en nie aanstootlik nie wees.

4.11 Vullis

Vullisgebiede moet binne die muur om die erf versteek wees.

4.12 Eksterne antennes en elektriese kables

4.12.1 Televisieantennes en satellietkottels moet so onopvallend moontlik wees.

4.12.2 Geen oorhoofse eksterne bedrading sal toegelaat word nie.

4.13 Riolering

Alle rioolpype moet in ooreenstemming met die vereistes van die plaaslike owerheid aangelê word, en die aansluitings met die hooflyn/-pyp moet in ooreenstemming met die spesifikasies van die plaaslike owerheid wees. Riele se manganatdeksels wat binne voertuigopritte geplaas word moet aan voertuigbelading se vereistes voldoen.

4.14 Water

Wateraansluitings moet deur 'n goedgekeurde loodgieter uitgevoer word om aan die volledige spesifikasies van die plaaslike owerheid te voldoen en dit sal vir die eienaar se rekening wees.

4.15 Reënwaterafloop

4.15.1 Die installering van watertenks (uitgesluit groenkleurig tensy verskans) vir opgarig van reënwater, word aangemoedig. Dit is egter belangrik dat die tenks nie van die padfront af sigbaar moet wees nie of verskans moet wees indien dit wel aan die padfront geplaas moet word. Die posisie van die tenk(s) moet tesame met die kleur daarvan aan die Estetiese komitee vir goedkeuring voorgelê word.

4.15.2 Geen konsentrasie van waterafloop na strate en/of aangrensende eiendomme sal toegelaat word nie en dit moet in gedagte gehou word by die gradiënt van die opritte gegewe die steil aard van die landgoed.

4.15.3 Die rigting van reënwaterafloop sowel as die punt van ontslag moet duidelik op die bouplanne aangedui word.

4.16 Elektrisiteit

'n Goedgekeurde elektrisiën moet alle elektrisiteitsaansluitings behartig.

4.17 Straatrande

Die straatrande onmiddellik buite die grense sal die verantwoordelikheid van die erfeienaar wees, wat betref instandhouding, met inbegrip van die sny van die gras.

4.18 Grensmure, binnemure en heinings (sien ook paragraaf 6).

4.18.1 Die gebruik van hierdie elemente moet esteties aanvaarbaar wees en ontwerp word om die bouvorm te verbeter.

4.18.2 Ommuring aan die straatvoorkant word nie aanbeveel nie

maar sal deur die Estetiese sub-komitee oorweeg word en moet op die plan aangedui word. Die styl sal onderworpe wees aan die goedkeuring daarvan deur die Estetiese sub-komitee en alle grensmure moet op die plan aangedui word tesame met afwerkings en spesifikasies.

- 4.18.3 Daar word vereis dat grensmure met 'n minimum hoogte van 1,5 meter op sy - en agtergrense opgerig word uitgesluit waar uitgrawings verhoogde mure vereis. Die hoogte van pypsteelerfmure kan verlaag word na 1,0m minimum in die sone van die straat se boulynbepערking van 4,5m.
- 4.18.4 Binnegrensemure mag nie 1,8m hoog oorskry nie gemeet vanaf die gemiddelde natuurlike grondhoogte.
- 4.18.5 Bestaande erfmure van laer - en naasliggende erwe mag nie as keermure vir opvullingsdoeleindes vir die nuwe ontwerp gebruik word nie, tensy die vloervlak hoogtes aan weerskante van die muur met minder as 0,5 meter verskil. Daar word vereis dat benewens die kontoerlyne wat op die uitlegplan van die ontwerp getoon word, die vloervlakhoogte aan die laer - en verwagte binnekant van die bestaande muur, asook die hoogte van die bestaande muur op 6,0 meter intervalle, ook op die plan aangedui sal word.
- 4.18.6 Grensmure mag nie van voorafvervaardigde keermuurblokke gebou word nie. In gevalle waar uitgrawings op die bouverseel nodig is mag sodanige uitgrawings nie nader as 1 meter van die grenslyn wees nie.

4.19 Plaveisel en opritte wat toegelaat sal word, is:

- Baksteenplaveisel;
- Blootgestelde aggregraat-betonplaveisel;
- Straatklippe ("cobble");
- Natuurlike klipsplinters met randstuk;
- Plaveisel van spoelklippies; en
- Die uitleg van die oprit moet nie die rande onbegaanbaar maak nie en geen strukture sal die grense van die aangrensende eiendom oorskry nie.

4.20 Diefwering

- 4.20.1 Diefwering moet 'n eenvoudige reghoekige ontwerp hê en aan die binnekant geplaas word en, indien moontlik, moet dit haaks wees met vensterrame.
- 4.20.2 Moet spesiaal vervaardig word om die afmetings van die vensters en styl van die gebou oor die algemeen te pas.

4.21 Diensfasiliteite en loodgieterselemente

- 4.21.1 Gassilinders, vullisbakke, wasgoedlyne se plasing en komposhope mag nie vanaf straatfronte sigbaar wees nie.
- 4.21.2 Gassilinders met 'n kapasiteit van meer as nege (9) kilogram moet in 'n sluitbare hok, of op sodanige manier beveilig word dat hulle nie per ongeluk kan omval nie.
- 4.21.3 Prominente loodgieterselemente moet vermy of versteek word óf in die mure óf eksterne afskortings, terwyl asemkleppe gebruik moet word in plaas van ontlugstamppe.

4.22 Sonpaneel, waterverhitting en hittepompe

Die volgende minimum reëls en standaarde is dus van toepassing indien enige eienaar 'n sonstelsel, hittepomp of soortgelyke stelsels wil installeer:

- 4.22.1 Die stelsel moet verkieslik deur die SABS/SANS geakkrediteer wees.
- 4.22.2 Die lewensverwagting van eenhede is ongeveer 10 jaar, maar daar is gevalle waar eenhede 25 jaar lank werk. Die eenheid moet gedurende hierdie periode voldoende onderhou word. In die geval dat die eenheid in onbruik raak, buite werking raak of om welke rede ook al onooglik is, sal die komitee vereis dat die eenheid verwyder word en die gebied herstel word.
- 4.22.3 Eenhede kan aan die noordelike helling van die dak, met optimale helling geïnstalleer word.
- 4.22.4 Die eenheid moet van 'n aantreklike ontwerp wees.

- 4.22.5 Dit mag nie 'n uitgebreide of onooglike steunstruktuur hê nie. Die panele of buisbanke moet direk op en parallel met die dakrandte gemonteer word. Die steunstruktuur moet nie sigbaar wees nie.
- 4.22.6 Slegs die panele of buisstelsel mag op die dak van die huis sigbaar wees.
- 4.22.7 Geen resevoirtens mag sigbaar wees nie. Hierdie tens moet in die plafon van die huis geïnstaleer word.
- 4.22.8 Hittepompe moet óf op die vloer of teen die muur gemonteer wees sodat dit buite sig van die gemeenskaplike areas of buursal wees.
- 4.22.9 Die Bestuurskomitee het die mag om te beveel dat installasies, wat sonder skriftelike goedkeuring gedoen is, op die koste van die eienaar verwyder sal word.
- 4.22.10 Dien 'n aansoek vir mindere bouwerk, met 'n uitlegplan van die beplande sonkragstelsel op die woning se dak saam met 'n elektriese sertifikaat vir voldoening, na voltooiing, by die Monte Christo Estetiese komitee in vir goedkeuring waarna die dokumentasie na die Mosselbaai Munisipaliteit gestuur sal word vir finale goedkeuring.

5. LANDSKAPSELEMENTE

5.1 Verpligtend

- 5.1.1 Dit is verpligtend vir die eienaar van 'n erf om binne 12 maande vanaf die datum op die okkupasiesertifikaat ten minste vier bome op sodanige erf te plant.
- 5.1.2 Twee van die bome moet op die sypaadjie voor die erf geplant word en die ander op die erf.
- 5.1.3 Die bome wat geplant moet word, moet wanneer ten volle uitgegroeï, nie minder nie as 1,5 meter hoog wees en moet aan die kriteria hieronder uiteengesit, voldoen.
- 5.1.4 Die eienaar kan die bome koop en dit aan die Bestuurskomitee oorhandig om dit te plant waar hulle dit geskik ag.

5.2 Bome, struik en grondbedekkers Verkieslik

5.2.1 inheemse plantspesies;

5.2.2 aanvaarde ingevoerde bome, akkerbome, olyfbome, palmbome; en

5.2.3 klimplante soos dwerg bougainvillea en bloureën.

Uitsluitings

5.2.4 Beperkte uitheemse en indringerspesies, veral reuse bougainvillea, dennebome, bloekombome, jakarandabome, plataanbome of wattelbome.

6. MATERIAALSPESIFIKASIES

Die Bestuurskomitee wil nie graag enige spesifieke argitektoniese styl afdwing nie.

Die tabel hieronder dui in algemene terme die elemente, materiaal en kleure wat deur Monte Christo Ekolandgoed as aanvaarbaar beskou word en dié wat nie toegelaat sal word nie, aan.

TABEL 1: MATERIAALSPESIFIKASIES

Item	Aanvaarbaar	Onaanvaarbaar
Eksterne mure	• Gepleister & geverf aan albei kante • Gekeurde siersteen Graad 1 SABS (NFX) (Monster van baksteen en verskaffer se beskrywing moet verskaf word) • Natuurlike klip • Steenbekleding kan vir effek gebruik word. ('n Monster moet verskaf word en rede vir gebruik moet deur die eienaar gemotiveer en deur Estetiese sub-komitee goedgekeur word)	• Klinkerstene • Ongeverfde blokke • Geskulpte pleister (Spaans) • Ongepleisterde messelwerk (geverf/ongeverf) • Sakgesmeerde messelwerk (geverf/ongeverf) • Meerdoelige materiaal • Vooraf-gegiets of vooraf-vervaardigde • Hout of veselsement
Kleure van eksterne mure	• Aardse skakerings (monster voorsien deur eienaar en deur Estetiese sub-komitee goedgekeur)	• Helder kleure (insluitend wit)
Dakke	• Saaldak • Vlerkdak • Skilddak • Maks 45° helling • Min 18° helling • Plat betondakke • Platdakke op voorwaarde dat dit verberg word met toepaslike fassiebord/borsweermuur ("parapet") • Die tipe dak moet konsekwent wees	• Koepelvormige dakke

Dakafwerking	• Natuurlike dekriet • Dakspane • Natuurlike leiklip • Vesement-dakleie • Geriffelde soort dakprofile (bv. Chromadek/Kliploc/ Brown Built/Alu-Zinc) • Beton-dakteëls • Kleiteëls • Plat betondakke met klippies	• Gegalvaniseer • Asbes • IBR • Plat plate (Al die bostaande geverf/ongeverf) • Weerkaatsende plaatbedekking • Wit, metaalagtige/ weerkaatsende kleure • Skadunet
Grensmure, binnemure en ommuurde deel	• Gepleister en geverf aan albei kante • Siersteen Graad 1 SABS (NFX) (monster verskaf) Gemotiveer deur eienaar en goedgekeur deur Estetiese sub-komitee • Clearvue/Betafence (Slegs houtskoolgrys) • Vesement (Nutek) en/of PVC met geskikte interne versterking wat voldoen aan SANS en NRB vereistes. Pilare kan ook bestaan uit 230mm x 230mm steenwerk (siersteen of gepleister en geverf). Pilare en rame kan ook bestaan uit gegalvaniseerde/epoksie bedekte koolstof – en/of vlekvrige staal	• Vibracrete, vooraf-gegotte mure • Klinkerstene • Ongeverfde blokke • Sakgesmeerde messelwerk (geverf/ongeverf) • Ongepleisterde messelwerk (geverf/ongeverf) • Vooraf-vervaardigde keermuurblokke • Gegolfde plaat • Lemmetjiesdraad • Elektriese heinings op die mure van enige woning binne die landgoed • Hout • Draadmaas • Palissade heinings
Vensters	• Hout (Swartland-Cape Culture/soortgelyk) • Geanodiseerde aluminium • Epoksi-aluminium • UPVC • Hortjies	• Staal
Deure en Kosyne	• Hout (Swartland-Cape Culture/soortgelyk) • Geanodiseerde aluminium • Epoksi-aluminium • UPVC	• Staal

Garagedeure	• Hout • Epoksi-aluminium • Alu-Zinc • Veselglas	• Staal
Balustrades en handrelings	• Gegalaniseer en epoksi-bedekte staal • Geanodiseerde/epoksi-bedekte aluminium • Vlekvrye staal • Glas (vir balustrades alleen) • PVC met geskikte interne versterking wat voldoen aan SANS en NRB vereistes • Geskikte hardhout soos goedgekeur deur die Estetiese sub-komitee	• Enige materiaal wat roes • Staalpanele • Hout (geverf/ongeverf)
Pergolas	• Hout (moet op plan gespesifiseer en deur die Estetiese sub-komitee goedgekeur word) • Beton • Eenvoudig en dekoratief	• Staal • Enige materiaal wat roes
Vlakke	• Dubbelverdieping maksimum 8,0 m • Solderkamers binne toegelate hoogte	• Veelvuldige verdiepings
Tuinuitleg	• Slegs inheemse spesies volgens lys	• Eksotiese indringerspesies • Skadelike onkruid/plante

7. INDIENING VAN BOUPLANNE

- 7.1 By voorlegging van 'n plan vir goedkeuring, sal die applikant 'n deposito (wat boudeposito, bouplan fooie en 'n bydrae tot die Pad-Instandhoudingsfonds insluit) betaal wat deur die Bestuurskomitee van tyd tot tyd bepaal sal word (Verwys na Bylaag 2).
- 7.2 Die doel van die deposito is om die koste van herstel van openbare sygaardjies, paaie, oop ruimtes, parkgebiede en aangrensende erwe te dek en sal insluit maar is nie beperk nie tot die onderstaande:
- herplanting van gras of bome beskadig deur bou-aktiwiteite;
 - verwydering van rommel of vullis wat op die sygaardjies of aanliggende erwe gelaat word;
 - herstelwerk aan enige beskadigde vaste straattoebehore, straatligte, vullisbakke, sitbanke in oop areas, ens.;
 - herstelwerk aan enige beskadigde elektrisiteits- en telefoonkassies of enige mangatdeksels;
 - herstelwerk aan enige beskadigde randsteen of stormwateraflope aan die kant van die straat;
 - herstelwerk aan enige beskadigde en versakte plaveisel en gemorsde beton wat nie volledig van die padoppervlakte af verweider is nie;
 - herstelwerk aan waterbesproeiingspype of beskadigde sproeiers;
 - herstelwerk aan enige kabel of pype beskadig deur uitgrawingsaktiwiteite.
- 7.3 Die deposito sal ook aangewend word om die koste veroorsaak deur nie-nakoming van die bouplanne en regulasies te dek.
- 7.4 Die bydraes met betrekking tot die Bouplanne en die Pad Instandhoudingsfonds is nie terugbetaalbaar nie en sal aangewend word as 'n fooi vir instandhouding van infrastruktuur wat deur kontrakteurs, subkontrakteurs en afleveringsvoertuie oor die algemeen gebruik word.
- 7.5 Indien die eienaar in gebreke bly om enige skade te herstel, sal die HEV die deposito vir daardie doel aanwend. Indien die skade meer is as die deposito, sal die huiseienaar verantwoordelik wees vir die betaling van addisionele koste betrokke.
- 7.6 Die deposito sal slegs terugbetaal word ná skriftelike kennisgewing van die eienaar dat die projek gekanselleer is of by afhandeling van die bouwerk, onderworpe aan inspeksie van die eiendom deur die Bestuurskomitee en herstel van enige skade deur die eienaar of sy of haar verteenwoordiger.

- 7.7 Addisionele fooie sal bereken word in die geval van enige komplikasies of teenstrydighede ingevolge die ontwerpshandleiding wat addisionele beraadslaging of ondersoek sal vereis. Die fooi sal in ooreenstemming wees met die huidige tydtariewe van die Argitektoniese Instituut. Die applikant moet van enige omstrede elemente, wat tot 'n beraadslaging of ondersoek kan lei, in kennis gestel word.

8. GOEDKEURING VAN BOUPLANNE

- 8.1 Vier stelle bouplanne, of elektronies in PDF formaat, wat die inligting hieronder genoem aandui, moet aan die Estetiese sub-komitee van die Bestuurskomitee voorgelê word.

8.2 Inligting wat voorgelê moet word:

- 8.2.1 Benewens kontoere moet ook vloervlakhooge by laerliggende eiendom se grensmuur asook hoogte van bestaande muur en verwagte vloervlak binne grensmuur, op 6,0m intervale op die uitlegplan aangetoon word (Verwys na klousule 4.18.5).
- 8.2.2 Alle vloerplanne moet konstruksievlakke aantoon.
- 8.2.3 Aansigplanne noord na suid, oos na wes deur die gebou met aanduiding van die laagste en hoogste punt van die hele erf asook die straatvlak.
- 8.2.4 Waar uitgrawings gedoen word, moet die planne al die keermure om die bure se eiendomme te beskerm, aandui.
- 8.2.5 Planne moet die oprit, vlakke van motorhuis na straat asook maksimum helling aandui.
- 8.2.6 Alle aansigte.
- 8.2.7 Hoogtebeperking van gebou aangedui deur 'n parallelle kontoerlyn van 8,0 meter bo natuurlike kontoere.
- 8.2.8 Materiaal wat gebruik gaan word volgens argitektoniese riglyne
- 8.2.9 Planne of fotos wat aandui dat die uitsig van die naburige eiendomme nie deur die beoogde gebou belemmer sal word nie. In die geval van onontwikkelde aanliggende eiendomme, moet sorg gedra word om voorsiening te maak vir die minste belemmering van die uitsig daarvan.

8.2.10 Bakensertifikaat nie ouer nie as een jaar deur 'n geregistreerde landmeter.

8.2.11 Kontoerplan nie ouer nie as een jaar deur 'n geregistreerde landmeter.

8.3 Aansoeke vir goedkeuring van planne ingevolge hierdie reëls sal by die kantoor van die bestuursagent, Status Mark, ingehandig word, of word per geregistreerde pos gestuur word aan die Bestuurskomitee van Monte Christo Ekolandgoed, Posbus 567, Mosselbaai 6500.

8.4 Betaling van die aansoektarief moet via direkte deposito in die rekening van Monte Christo HEV gemaak word.

8.5 Die Estetiese komitee sal die aansoek skriftelik goed – of afkeur binne 10 werksdae na indiening van dokumentasie en betaling van die planfooi, boudeposito en padfondsbydrae soos aangedui op meegaande Bylaag 2. Let daarop dat die Boudeposito en Padboufonds wel van toepassing is op mindere bouwerk klousules 1.9(a) 4), -7), en 9) asook klousules 1.9 (b), (d) en (e). Die planfooie is egter van toepassing op volledige – en gewysigde aanvanklik goedgekeurde bouplanne.

Bylaag 1

MOSEL BAY MUNICIPALITY
APPLICATION IN TERMS OF SECTION 13 OF ACT 103 OF 1977 (as amended)
BUILDING CONTROL: MINOR BUILDING WORKS
 Tel: 044 606 5073 www.mosselbay.gov.za/resource-category/building-control



PROPERTY INFORMATION:

Erf no: _____ Suburb: _____
 Street Address: _____

PROPOSED STRUCTURE/WORKS:

Description: _____
 Erf area: _____ Exst: _____ New: _____
 Occupation classification: _____ Estimated cost: _____ No of toilets: _____
 Sidewalk rent (for stock piles, site offices, etc): _____ YES / NO _____ Period: _____ months

REGISTERED OWNER:

Name: _____ ID: _____
 Postal address: _____ Code: _____
 Contact person: _____ Tel/Cel: _____
 Email: _____ Alternative Email: _____
 The Mossel Bay Municipality corresponds by email (default). If you would like an alternative means of communication, please indicate this.

Owner:	Company		Resolution letter authorising the signatory	
			Registrar of Companies	
	Trust		Resolution letter authorising the signatory	
			Letter of authority from the Master of the Supreme Court	
	Body Corp		Resolution letter authorising the signatory	

OWNER'S DECLARATION:

I, the undersigned, intend to erect a structure in accordance with the plans, specifications and other documents attached to this application and hereby lodge such plans, specifications and other documents with the Council and apply in terms of Section 13 of Act 103 of 1977(as amended) for approval in respect of this Application.
 I hereby declare that I have personally checked the Title Deed and/or any other documents or legislation relevant to the property concerned, and declare that the proposed work is not contrary to any restrictive conditions or servitudes applicable thereto, and in the event of such contravention will bear the sole responsibility to rectify the aforesaid contraventions.
 I hereby undertake to complete the building work in accordance with the approved plans and National Building Regulations. I am fully aware that a Certificate of Completion must be obtained after construction has been finalised.
 I certify that the answers on this Application are, to the best of my knowledge, correct

Authorised representative:

Signed: Date: