

STAD KAAPSTAD-SONERINGSKEMA (SKS) FINALE KONSEP

Maart 2010

BESTUURSOPSOMMING

1. INLEIDING

Hierdie opsomming verduidelik die status van die projek, bied 'n samevatting van die struktuur en inhoud van die soneringskemaregulasies, en toon die hoofverskille tussen die finale en die vierde konsep. Die eerste, tweede en vierde konsep is onderskeidelik in Junie/Augustus 2004, Julie/Augustus 2005 en Februarie/Maart 2008 vir kommentaar geadverteer. Elk van die adverteeringsprosesse het 'n omvattende reeks openbare vergaderings en aanbiedings behels wat oor die algemeen swak bygewoon is. Die kommentaar wat van die algemene publiek, professionele liggame en amptenare op die geadverteerde konsepdokumente ontvang is, is deur 'n beheerkomitee met politieke lede en Stadsamptenare ontleed. Die reaksies wat tydens hierdie prosesse geformuleer is, het sekere verbeteringe aan die dokument aan die hand gedoen. As gevolg daarvan is die tweede, derde en vierde konsep geheel en al hersien, wat tot die ontwikkeling van die finale konsep gelei het. As deel van 'n gelyklopende proses, is die bestaande soneringskaarte bygewerk en digitaal vasgelê. Die sones in die bestaande soneringskaarte is daarna omskep in die sones wat die beste by die nuwe soneringskemas pas.

Die projek het nou 'n stadium bereik waar die volgende komponente van die soneringskema beskikbaar is:

- Soneringskemaregulasies (Finale konsep)
- Bestaande soneringskaarte
- Nuwe soneringskaarte waarop die sones van die nuwe soneringskema aangedui word

Die finale konsep van die SKS sal na verwagting in Maart 2010 geadverteer en in Mei 2010 by die Portefeuljekomitee oor Beplanning en Omgewing ingedien word, vir aanbevelings by die tersaaklike provinsiale minister om die nuwe SKS vir inwerkingtreding teen die einde van 2010 goed te keur en uit te vaardig.

2. AGTERGRONDINLIGTING OOR SONERING

'n Soneringskema is 'n regsdocument wat ontwikkelingsregte en -verpligtinge met betrekking tot grond bepaal, en saam met ander wetgewing, soos omgewingswette, gebruik word om

grondgebruik en -ontwikkeling in die stad te beheer. Volgens wet moet 'n soneringskema gebruikregte vasstel, en ook beheer uitoefen oor sodanige regte en die aanwending van die grond. Tans geld daar 27 verskillende soneringskemas in Kaapstad. Baie daarvan bevat verskillende grondgebruiksones, -omskrywings en -bepalings, en die meeste is verouderd aangesien dit nie die huidige werklikheid weerspieël nie. Sommige soneringskemas is ook ingevolge 'n diskriminerende wet, naamlik die Wet op die Ontwikkeling van Swart Gemeenskappe, uitgevaardig, en moet dringend vervang word. Hierdie ingewikkelde stelsel is ondoeltreffend en moeilik om te gebruik vir die raad sowel as die publiek. 'n Verenigde Stad soos Kaapstad het 'n verenigde soneringskema nodig wat nie die diskriminasie van die verlede weerspieël nie en huidige uitdagings die hoof bied. Ten einde hierdie probleem te oorkom, het die Stad 'n enkele soneringskema vir die hele Stad Kaapstad ontwikkel. Dié proses het ná die goedkeuring van 'n stel rigsoore 'n aanvang geneem. In die proses is daar ook erken dat die stad 'n diverse gebied is, en dat die nuwe soneringskema dus op sodanige diversiteit moet kan reageer. In hierdie verband is 'n aantal meganismes, soos sowel buigsamer as gemengdegebruik-bepalings, prestasiesoneringstegnieke en oordekkingssones, ingestel.

Die soneringskema bestaan uit 'n aantal onderafdelings. Onder andere bestaan dit uit die soneringskemadokument waarin die bepalinge, gebruikregte en ontwikkelingsreëls vir elke sone vervat is, sowel as soneringskaarte vir die hele stad wat die sonerings van die verskillende eiendomme aandui. Die publiek kan die soneringskaarte bestudeer om hulle eiendomme se sonering te bepaal, en kan daarna die soneringskemaregulasies bestudeer om vas te stel watter nuwe soneringsbepalinge op hulle eiendomme van toepassing is. Laastens is daar 'n rekord van afwykings en spesiale voorwaardes wat op sekere eiendomme van toepassing is. Hierdie rekord word by die munisipale kantore bewaar en kan op versoek aan individuele eiendomseienaars beskikbaar gestel word.

3. STRUKTUUR VAN DIE SONERINGSKEMADOKUMENT

Die hoofsoneringskemadokument bestaan uit vyf dele wat verder in hoofstukke en afdelings verdeel is. Daar is ook 'n aanhangsel wat die oordekkingssones, en die algemene en spesiale bepalinge vir elk van hierdie oordekkingssones, uiteensit.

Die struktuur van die soneringskema is op dieselfde lees geskoei as die bestaande soneringskemas wat nou vervang sal word, en behoort maklik herkenbaar te wees. Dit bestaan uit die volgende dele.

Algemene oorsig

Hierdie afdeling bied verduidelikings en inligting oor die soneringskema en verwante beplanningsmeganismes en -instrumente. Hierdie afdeling het geen regstatus nie. Dit gee ook praktiese wenke om die gebruik van die dokument te vergemaklik, en sluit 'n verduideliking in oor hoe die SKS by die Stad se grondgebruikbestuurstelsel inpas.

Deel I : Administrasie

Hierdie deel sit die aanwending en algemene doel van die soneringskema uiteen en bring dit met die soneringskaarte en -register in verband. Voorts verduidelik dit die prosedures vir aansoeke ingevolge die soneringskema en oorgangsreëlings in daardie verband, die advertering van aansoeke, goedkeuringsprosedures, die oplegging van goedkeuringsvoorwaardes, geldigheid van inligting, appèlprosedures en foute. Een van die hoofstukke in hierdie deel van die soneringskema sit die verskillende sonerings en gebruikskategorieë uiteen. Die veronderstelde soneringsbepalinge sowel as die opsomming van alle sones word vir maklike verwysing ook hierin vervat.

Deel II : Soneringskategorieë

Hierdie deel sit al die soneringskategorieë en basissones uiteen. Die soneringskategorieë is die gesamentlike beskrywing van 'n aantal verwante basissones, terwyl die basissones meer bepaald die wettige grondgebruik en ontwikkelingsreëls vir 'n grondeenheid bepaal. Die soneringskategorieë en basissones kan soos volg opgesom word.

Soneringskategorie	Basissones	Doel
Enkelresidensiëlesones (SR)	SR1 : Konvensionele behuising	Maak hoofsaaklik voorsiening vir enkelgesin-woonhuise.
	SR2 : Inkrementele behuising	Maak voorsiening vir die stapsgewyse opgradering van behuising van 'n informele na 'n formele nedersetting.
Algemeenresidensiëlesones (GR)	GR1 : Groepsbehuising	Maak voorsiening vir mediumdigtheid- residensiële ontwikkeling waar groepsbehuising aangemoedig word.
	GR2 tot 6 : Subsones	Maak voorsiening vir hoëdigtheid- residensiële ontwikkeling, insluitend woonstelblokke. Verskillende ontwikkelingsreëls geld vir verskillende subsones.
Gemeenskapsones (CO)	CO1 : Plaaslike Gemeenskapsones	Maak voorsiening vir plaaslike gemeenskapsfasiliteite.
	CO2 : Streeks-Gemeenskapsones	Maak voorsiening vir die volle reeks gemeenskapsfasiliteite – van 'n plaaslike én streeksaard.
Plaaslikesakesones (LB)	LB1 : Sakekoppelvlak	Bied buffer of koppelvlak tussen algemeensake- en laer-intensiteitsones.
	LB2 : Plaaslikesakesone	Maak voorsiening vir lae-intensiteit- kommersiële en gemengde gebruike wat aan plaaslike behoeftes voldoen.
Algemeensake- en gemengdegebruiksones (GB en MU)	GB1 tot 7 : Algemeensake Subsones	Maak voorsiening vir algemeensake- en gemengde gebruike van medium tot hoë intensiteit. Verskillende ontwikkelingsreëls geld vir verskillende subsones.

	MU1 tot 3 : Gemengde-gebruik Subsones	Maak voorsiening vir 'n mengsel van sake-, industriële en residensiële ontwikkeling. Verskillende ontwikkelingsreëls geld vir verskillende subsones.
Industriële sones (GI en RI)	GI1 en 2 : Algemeenindustriële Subsones	Maak voorsiening vir alle industriële gebruike, buiten skadelike industrieë. Verskillende ontwikkelingsreëls geld vir verskillende subsones.
	RI : Risiko-industriëlesone	Maak voorsiening vir industrieë wat skadelik is en groot gevaar inhou.
Nut- en vervoersones (UT en TR)	UT : Nutsone	Maak voorsiening vir nutsdienste soos kragsubstasies en wateropgaardamme.
	TR1 : Vervoergebruik	Maak voorsiening vir vervoerstelsels en -ondernemings wat die publiek dien.
	TR2 : Openbare pad en openbare parkering	Maak voorsiening vir openbare strate en paaie.
	NPZ : Nasionalehawesone	Dit is 'n nuwe sone, en is ingesluit om deur middel van die soneringskema kwessies met betrekking tot grondgebruik en grondgebruikbeheer in 'n nasionale hawe te hanteer.
Oopruimtesones (OS)	OS1 : Omgewingsbewaring	Maak voorsiening vir die bewaring van omgewingshulpbronne.
	OS2 : Openbare oop ruimte	Maak voorsiening vir aktiewe en passiewe ontspanningsgebiede op openbare grond.
	OS3 : Spesiale oop ruimte	Maak voorsiening vir spesiaal gereserveerde oop ruimtes, soos 'n golfbaan op 'n gholflandgoed.
Landbou-, landelike en beperktegebruiksones (AG, RU en LU)	AG : Landbousone	Maak voorsiening vir en beskerm landbou op plase.
	RU : Landelike sone	Maak voorsiening vir kleiner landelike eiendomme wat vir landbou aangewend kan word en as woonplek kan dien vir mense op soek na 'n plattelandse leefstyl.

	LU : Beperkgebruiksone	Maak voorsiening vir 'n oorgangsmeganisme vir die hantering van grond met 'n onbepaalde sonering.
--	------------------------	---

'n Opsommende tabel met al die basissones, wat die ontwikkelingsreëls insluit, is in die vorm van 'n verwysingshandleiding saamgevat, en word by hierdie bestuursopsomming aangeheg.

Deel III : Oordekkingssoneringskategorieë

Hierdie gedeelte maak voorsiening vir 'n grondgebruikbestuursmeganisme waardeur die raad aan bepaalde riglyne in 'n ruimtelike of beleidsplan kan uitvoering gee om dit tot regulerende bepalings in 'n soneringskema te verhef. Deur hierdie meganisme kan bykomende grondgebruikregte verleen word, kan grondgebruikregte beperk word, of kan minder of meer beperkende ontwikkelingsreëls neergelê word. Die bepalings van 'n oordekkingsone is aanvullend tot die bepalings van 'n basisone. Die oordekkingssoneringsmeganisme mag egter nie sosiale uitsluiting en skeiding bevorder, veroorsaak of fasiliteer nie. Hierdie gedeelte maak ook voorsiening vir die voorbereiding, aanvaarding, vervanging, wysiging en aanbeveling van oordekkingssones sowel as die vasstelling van die status daarvan.

Die oordekkingssones word in kategorieë verdeel en verder soos volg van mekaar onderskei.

Oordekkingssoneringskategorie	Oordekkingsone	Doel
Oordekkingssones met ontwikkelingsvoorskrifte	Onderverdelingsoordekkingsone (SAO)	Maak voorsiening vir die aanwysing van grond vir toekomstige onderverdeling.
Oordekkingssones met strategiese voorskrifte	Aansporingsoordekkingsone (ICO)	Maak voorsiening vir 'n meganisme om, ter bevordering van ontwikkelingsprioriteite en -strategieë, sekere maatreëls vir die aansporing van ontwikkeling te bepaal, byvoorbeeld parkering-, hoogte-, vloerruimte-, dekking- of digtheidsaansporings.
	Digtheidsoordekkingsone (DTO)	Maak voorsiening vir 'n meganisme om, ter bevordering van ontwikkelingsprioriteite en -strategieë, sekere ontwikkelingsintensiteitsmaatreëls te bepaal deur byvoorbeeld op grond van die beskikbaarheid van infrastruktuur bepaalde minimum of maksimum ontwikkelingsdigthede vas te stel.
Oordekkingssones vir bepaalde bestuursmeganismes	Erfenisbeskermingsoordekkingsone (HPO)	Maak voorsiening vir die beskerming van erfenisplekke en -gebiede.
	Omgewingsbestuuroordekkingsone (EMO)	Maak voorsiening vir die bestuur van spesiale natuur- en omgewingskenmerke van 'n gebied.

	Stedelikerand-oordekkingsone (UEO)	Maak voorsiening vir die bestuur van die stedelike randgebied ten einde 'n sensitiewe oorgang tussen stedelike, landelike en bewaringsgebiede teweeg te bring.
	Uitsigpad-oordekkingsone (SDO)	Maak voorsiening vir die beskerming van die natuur- en kulturele landskappe langs belangrike toeristeroetes.
	Plaaslikegebied-oordekkingsone (LAO)	Maak voorsiening vir bepaalde plaaslike ontwikkelingsreëls.

Let daarop dat elke oordekkingsone 'n naam en nommer sal ontvang en in die bylae by die soneringskema opgeteken sal word.

Deel IV : Algemene bepalings

Hierdie gedeelte van die geïntegreerde soneringskema bevat die algemene bepalings en reëls wat op alle sones van toepassing is. Hierdie bepalings het betrekking op boulyne, straatmiddellyn-inspringsing, terreinontwikkelingsplanne, gevaarlike stowwe, afskerming, grensmure, grondwalle en keerstrukture, instandhouding van eiendom en plasing van voertuie, antennastelsels, parkeer- en terreintoegangsvereistes, laaisones, vulliskamers en onderverdeelde grond. Dit bevat voorts die vertolkings en omskrywings van toepassing op die soneringskema.

Deel V : Bylaes

Hierdie gedeelte bevat bykomende inligting ter ondersteuning van die administrasie van die soneringskema, soos die lys oordekkingsones. Soos in die soneringskema bepaal, mag die raad die bylaes wysig of daarby toevoeg.

Aanhangsel

Hierdie dokument, synde die aanhangsel by die hoofsoneringsregulasiedokument, bevat die algemene en spesiale bepalings vir elk van die oordekkingsones wat ingevolge die bepalings van die soneringskemaregulasies ingestel sal word.

4. WYSIGINGS AAN VIERDE KONSEP

Hier onder volg 'n lys van die meeste van die afdelings in die vierde konsep wat veranderinge/verbeteringe ondergaan het.

Deel	Hoofstuk	Wysiging
	Algemene oorsig	Byvoegings by die algemene oorsig behels 'n verwysing na wetgewing wat op grondgebruikbeplanning betrekking het.
1	1. Toepassing van soneringskema	Enige grondherwinning sal voortaan ook wettig deel uitmaak van die bestek van die soneringskema. Grond wat tot beskermdede gebiede verklaar is, word van die bepalings van dié soneringskema uitgesluit.

		Daar is duidelikheid bekom dat die bepalings van die soneringskema nie die bepalings van enige provinsiale of nasionale wet kan kragtelos maak nie.
1	1. Doel van die soneringskema	Die bepaling is gewysig om slegs vir 'n koppeling met beplanningswetgewing voorsiening te maak.
1	1. Afdelings van die soneringskema	'n Bepaling is ingesluit wat stipuleer dat die aanhangsel met al die oordekkingssones deel sal uitmaak van die soneringskemaregulasies. Die aanhangsel met die oordekkingssones is ontwikkel.
1	2. Goedkeuringsvoorwaardes	Waar 'n vergunning 'n toegelate gebruik in 'n ander sone is, sal die ontwikkelingsreëls van daardie sone op die vergunningsgebruik betrekking hê.
1	2. Foute op soneringskaarte	Die prosedures om foute reg te stel is opgeklaar.
1	3. Gebruikskategorieë	'n Wysiging aan die interne struktuur van 'n gebou wat as 'n regmatige afwykende gebruik beskou word, is toelaatbaar.
1	3. Veronderstelde sonering	Die bewoording van die veronderstelde voorwaardes ingevolge beplanningswetgewing is verbeter. Hierdie verbetering maak ook voorsiening vir die koppeling met die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, waar die huidige gelyste voorwaardes in die Kaapstad-soneringskema voortaan as goedkeuringsvoorwaardes ingevolge beplanningswetgewing geag sal word. Verdere verbetering is ook aan die veronderstelde voorwaardes van die voormalige Suid-Afrikaanse Vervoerdienstegrond (die huidige TRANSNET- en PRASA-grond) aangebring, en die Stad is besig om 'n formele ooreenkoms met hierdie openbare instellings aan te gaan.
2	5. Enkelresidensiële sone : SR1	Meer beperkende boulyne sal voortaan geld waar klein erwe aan groter erwe grens. 'n Brandstrook van 1 m word ná elke vier skakelwooneenhede vereis. 'n Bykomende digtheidsbeheervlak vir erwe groter as 2 000 m ² is ingesluit. Daar is geen beperking op die grootte van 'n tweede woning nie. Dit kan nou ewe groot wees as die hoofwoning, dog nie groter nie. Verdere voorwaardes is met betrekking tot bed- en-ontbytinstellings neergelê. Geen onthale en konferensies word toegelaat nie. Die hoogtebeperking en vloerspasie is verhoog.
2	5. Enkelresidensiële sone : SR2	Toestemming vir huistavernes en die verkoop van alkoholiese versnaperinge is geskrap.
2	9. Algemene sake	Diensstasies sal voortaan 'n vergunningsgebruik

		wees, en nie meer 'n toegelate gebruik nie. Vloerruimte vir dele van geboue wat as woonstelle gebruik word, is vergroot, en bepaalde gebiede in hotelle word buite rekening gelaat vir die berekening van vloerruimte.
2	11. TR1 : Vervoersone	Lug- en ondergrondse regte is as 'n verdere vergunningsgebruik by hierdie sone ingesluit.
2	11. NPZ : Nasionale hawe-sone	Dit is 'n nuwe sone, en is ingesluit om deur middel van die soneringskema kwessies met betrekking tot grondgebruik en grondgebruikbeheer in 'n nasionale hawe te hanteer, waar ontwikkeling in sodanige hawe deur 'n goedgekeurde haweontwikkelingsraamwerkplan beheer word. Sodanige haweontwikkelingsraamwerkplan moet 'n grondgebruikbeheer afdeling met betrekking tot ontwikkeling in die hawe insluit.
2	12. Oopruimtesone	Informele handel is as vergunningsgebruik ingesluit waar terreine ingevolge die raad se verordening vir formele handel afgebaken is.
	13. Landbousone	Minimum erfgroottes sal geld. Een tweede woning word vir elke 10 ha toegelaat, tot en met 'n maksimum van vyf wonings.
3	17. Erfenisoordekkingsone	Hierdie oordekkingsone is herwerk om aan die bepalings van die tersaaklike wetgewing te voldoen.
	15. Spesiale Beplanningsgebied-oordekkingsone	Hierdie oordekkingsone is geskrap.
	15. Intensiteitsoordekkingsone	Die naam van hierdie oordekkingsone is verander na 'digtheidsoordekkingsone'.
4	18. Terreinontwikkelingsplanne	Die meeste van die bepalings wat op ruimtelikeontwikkelingsplanne betrekking het, is herwerk.
	18. Gevaarlike stof	Is in pas met tersaaklike wetgewing herwerk.
	18. Grensmure en -heining	Die toegelate hoogte is verhoog.
	18. Vloedgeteisterde gebiede	Nuwe insluiting by hierdie hoofstuk
	18. Elektroniese en meganiese speelmasjiene	Nuwe insluiting by hierdie hoofstuk
	18. Plannepakket	Die algemene doel van 'n plannepakket is om vir 'n meganisme voorsiening te maak waarmee die ontwikkeling van groot of strategiese stedelikeontwikkelingsgebiede beplan en bestuur kan word. Dit is 'n gefaseerde proses van bedinging, beplanning en goedkeuring, waardeur toepaslike vlakke van beplanningsbesonderhede saam met bepaalde voorwaardes goedgekeur word. Hierdie bepalings vervang die spesialebeplanningsgebied-oordekkingsone.
	19. Parkeervereistes	'n Aantal wysigings en byvoegings is gemaak as gevolg van die kommentaar wat ontvang is. Die parkeerstandaarde is ook versoen met die raad se konsepbeleid in dié verband.

	21. Vertolking	Vertolking van hoogtemate is ingesluit. Die raad kan by die grondeienaar op 'n hoogtesertifikaat aandrang wat deur 'n geregistreerde landmeter gesertifiseer is.
	21. Woordomsrywings	'n Aantal wysigings en byvoegings is gemaak as gevolg van die kommentaar wat ontvang is.
5	Bylaes	Veranderinge is aangebring nadat die spesiale sones, spesiale gebiede, oordekkingssones en gelyste voorwaardes in bestaande soneringskemas hersien is, en hetsy geskrap is omdat dit geen doel meer dien nie, of behou is in die vorm van goedkeuringsvoorwaardes of oordekkingssones.
6	Aanhangsel	Nuwe byvoeging by die dokument wat ál die oordekkingssones, en algemene en spesiale bepalinge van die oordekkingssones, bevat.

5. OPENBARE OORLEGPLEGING

Let daarop dat dít die laaste adverteringsronde van die finale konsep sal wees waarin die Stad kommentaar van alle belangstellende en geaffekteerde partye versoek. In hierdie verband, en gedagtig aan die omvattende vorige oorlegplegingsprosesse, sal die volgende adverteringsproses gevolg word:

- **Kennisgewing aan belangstellende en geaffekteerde partye**
Kennisgewings sal gestuur word aan alle belangstellende en geaffekteerde partye wat op die vierde konsep kommentaar gelewer het, en wat op die databasis van die departement verskyn, om hulle van die advertering van die finale konsep in te lig.
- **Advertensies in die media**
Advertensies in die streeks- en plaaslike koerante
Persverklarings
- **Vergadering met verteenwoordigende groepe van burgerlike organisasies en tersaaklike beroepsliggame**
'n Vergadering sal belê word om die burgerlike organisasies en belangstellende beroepsliggame van die wysigings aan die vierde konsep in te lig, en om die visuele voorstelling van die impak van die toegelate ontwikkelingskategorieë in die gebruiksones aan te bied.
- **Die dokument sal op die Stad se webtuiste aangebring en geadverteer word**
- **Die dokument en soneringskaarte sal vir die volle duur van die adverteringsproses by al die distriksbeplanningskantore, subraadkantore en biblioteke vertoon word**

Tydens die adverteringsproses sal hierdie bestuursopsomming, sowel as 'n Engelse en Xhosa-weergawe daarvan, op versoek aan alle belangstellende en geaffekteerde partye beskikbaar gestel word.

Die finale konsep sal vir ongeveer 30 dae geadverteer word, en kommentaar of besware moet skriftelik, hetsy in die vorm van 'n brief of e-pos, by die adres wat in die advertensie verskyn, ingedien word. Mondelinge of enige ander voorleggings sal slegs met die spesiale toestemming van die distriksbeplanningskantoor aanvaar word. Skriftelike voorleggings behoort by die volgende adres ingedien te word:

Per pos : Die Projekbestuurder, Bedryfskantoor : Stad Kaapstad-soneringskema (SKS),
Posbus 298, Kaapstad 8000
Per e-pos : lums@capetown.gov.za

Vir meer inligting oor die finale konsep van die SKS of die openbare-oorlegplegingsproses,
skakel die SKS-bedryfskantoor by 021 400 2399.

'n Elektroniese afskrif van die soneringskemaregulasies is beskikbaar op die Stad se
webtuiste by www.capetown.gov.za.

Ter inligting alleenlik

TABLE A: USE ZONES AND DEVELOPMENT RULES

SINGLE RESIDENTIAL ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE THE BASE LEVEL		BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
			To Wallplate	To Top Of Roof	Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Lines		
<p>SINGLE RESIDENTIAL ZONE 1: CONVENTIONAL HOUSING (SR1)</p> <p>PRIMARY USES Dwelling house, private road. Additional use rights.</p> <p>ADDITIONAL USE RIGHTS Home occupation or Bed and breakfast establishment or Home child care; Second dwelling.</p> <p>CONSENT USES Utility services, Place of instruction, Place of worship, Institution, Guest house, Rooftop base telecommunication station, wind turbine infrastructure, Open space, Urban Agriculture</p>	<p>Land unit > 500 m² = 1200 m² >1000m² = 1500m² maximum floor space</p> <p>Refer to 5.1.2(b)</p>	<p>> 2000m²; 40% 2000-1000 m² ; 50% 1000-501m² : 50% 500-351m² : 60% 350-201m² : 75% <200m² : 80%</p> <p>Refer to 5.1.2(a)</p>	<p>9,0 m 9,0 m 9,0 m 6,0 m 6,0 m 6,0 m</p> <p>Refer to 5.1.2(c)</p>	<p>11,0 m 11,0 m 11,0 m 8,0 m 8,0 m 8,0 m</p>	<p>6,0 m 4,5 m 3,5 m 3,5 m 3,5 m 1,0 m</p> <p>Refer to 5.1.2(d) & (e)</p>	<p>6,0 m 3,0 m 1,5 m 0 (30%) and 1,5 m 0 (60%) and 1,5 m 0 (60%) and 1,5 m</p> <p>Refer to 5.1.2(d) & (e)</p>	N/A	<p>Window and door placements. Garages, carports & outbuildings, Parking and access, Additional use rights, Second dwelling, Home occupation, Bed and breakfast establishment. Home child care.</p>
<p>SINGLE RESIDENTIAL ZONE 2: INCREMENTAL HOUSING (SR2)</p> <p>PRIMARY USES Dwelling house, Second dwelling, Utility service, Private road, Urban agriculture, Open space, Additional use rights.</p> <p>ADDITIONAL USE RIGHTS Shelter, House shop, Home occupation, Bed and breakfast establishment, Home child care, Informal trading. Any educational religious occupational or business purposes subject to conditions.</p> <p>CONSENT USES Group housing, Boarding house, Place of worship, Institution, Clinic, Place of assembly, Place of instruction, Office, Restaurant, Guest house, Place of entertainment, Service trade, Authority use, Rooftop base telecommunication station, wind turbine infrastructure, .</p>	N/A	<p>80%</p> <p>Refer to 5.2.2(a)</p>	<p>6,0 m dwelling units 8,0 m other buildings</p> <p>Refer to 5.2.2(b)</p>	<p>8,0 m dwelling units 10,0 m other buildings</p>	<p>1,0 m</p> <p>Refer to 5.2.2 (c) & (d)</p>	<p>0 for 60% of the total linear distance along all common boundaries around the land unit and 1,5 m for the remainder 2,5 m between shelters & other buildings,</p> <p>Refer to 5.2.2 (c) & (d)</p>	N/A	<p>Parking and access, House shop, Shelter, Informal trading, Land constructed or identified for roads, Land used or identified for firebreaks, Flood-prone areas, Approval of building plans.</p>

GENERAL RESIDENTIAL ZONES		FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE THE BASE LEVEL		BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
SUB ZONES				To Wallplate	To Top of Roof	Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Lines		
GENERAL RESIDENTIAL SUB ZONE 1: GROUP HOUSING (GR1) PRIMARY USES Dwelling house, Group housing, Private road, Open space. Additional use rights. ADDITIONAL USE RIGHTS Flats that comply with provisions, Home occupation. CONSENT USES Utility services, Home child care, Rooftop base telecommunication station.	GR1	N/A Density @ 30 du/ha	N/A			5,0 m at external public street, 0 m at internal road. Garages set back 5,0 m from road kerb Refer 6.1.2 (e) & (f)	3,0 m at external boundaries, 0 m at internal boundaries Refer to 6.1.2 (e) & (f)	N/A	Design principles, Density, Open space, Parking and access, Site development plan, Flats as a additional use right, Home occupation, Dwelling house outside group scheme. Height
				8,0 m	10,0 m				
				Refer to 6.1.2 (c)					
GENERAL RESIDENTIAL SUB ZONES (GR2 – GR6) PRIMARY USES Dwelling house, Second dwelling, Group housing, Boarding house, Flats, Guest house, Private road, Open space. CONSENT USES Utility service, Place of instruction, Place of worship, Institution, Hospital, Place of assembly, Home occupation, Shop, Hotel, Conference facility, Rooftop base telecommunication station, wind turbine infrastructure.	GR 2	1,0	50%	To Top of Roof		4,5 m or 0.6H Refer to 6.2.2(e)	4,5 m or 0.6H Refer to 6.2.2 (e)	8,0 m Refer to 6.2.2(d)	Parking and access, Screening, Wind mitigation, Dwelling house, second dwelling, Group housing, Institution, place of instruction place of assembly, Shop.
				15,0 m Refer to 6.2.2(c)					
	GR 3	1,0	50%	20,0 m Refer to 6.2.2(c)					
	GR 4	1,5	50%	24,0 m Refer to 6.2.2(c)					
	GR 5	2,5	50%	35,0 m Refer to 6.2.2(c)					
GR 6	5,0	50%	50,0 m Refer to 6.2.2(c)						

<p align="center">COMMUNITY ZONE 1: LOCAL (CO1)</p> <p>PRIMARY USES Place of instruction, Place of worship, Clinic, Rooftop base telecommunication station, Open space.</p> <p>CONSENT USES Institution, Hospital, Place of assembly, Cemetery, Freestanding base telecommunication station, Urban agriculture.</p>	0.8	60%	To Top of Roof		5,0 m	5,0 m	N/A	Parking and access, Loading, Screening, Noise mitigation.
			12,0 m	Refer to 7.1.2(c)				
<p align="center">COMMUNITY ZONE 2: REGIONAL(CO2)</p> <p>PRIMARY USES Institution, Hospital, Place of instruction, Place of worship, Place of assembly, Rooftop base telecommunication station, Open space.</p> <p>CONSENT USES Boarding house, Conference facility, Cemetery, Crematorium, Funeral parlour, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, Urban agriculture.</p>	2.0	60%	18,0 m	Refer to 7.2.2(c)	5,0 m	5,0 m	N/A	Parking and access, Loading, Screening, Noise mitigation.

Ter inligting alleenlik

LOCAL BUSINESS ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE THE BASE LEVEL		BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
			To Wallplate	To Top of Roof	Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Lines		
LOCAL BUSINESS ZONE 1: INTERMEDIATE BUSINESS (LB1) PRIMARY USES Office, Dwelling house, Boarding house, Utility services, Flats, Additional use rights. ADDITIONAL USE RIGHTS Home occupation or House shop or Bed and breakfast establishment or Home child care; Second dwelling. CONSENT USES Place of instruction, Place of worship, Institution, Clinic, Place of assembly, Guest house, Shop, Informal trading, Service trade, Rooftop base telecommunication station, wind turbine infrastructure.	0.8	> 1000 m ² : 50% 1000-501m ² : 50% 500-351m ² : 60% 350-201m ² : 75% <200m ² : 80% Refer to 8.1.2(b)	9,0 m	11,0 m	3,5 m	3,0 m	N/A	Garages and carports Parking and access, Loading, Screening, Home occupation, bed & breakfast establishment, home child care, Second dwelling, House shop.
			9,0 m	11,0 m	3,5 m	1,5 m		
			6,0 m	8,0 m	3,5 m	0 (30%) and 1,5 m		
			6,0 m	8,0 m	3,5 m	0 (60%) and 1,5 m		
			6,0 m	8,0 m	1,0 m	0 (60%) and 1,5 m		
			Refer to 8.1.2(c)		Refer to 8.1.2(d)	Refer to 8.1.2(d)		
LOCAL BUSINESS ZONE 2: LOCAL BUSINESS (LB2) PRIMARY USES Shop, Office, Dwelling house, Second dwelling, Boarding house, Flats, Place of instruction, Place of worship, Institution, Clinic, Guest house, Service trade, Utility service, Rooftop base telecommunication station, Private road, Open space. CONSENT USES Place of assembly, Informal trading, Restaurant, Sale of alcoholic beverages, Funeral parlour, Place of entertainment, Adult Shop, Business premises, Supermarket, Plant nursery, Hotel, Conference facility, Motor repair garage, Service station, Authority use, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure Transport use, Multiple parking garage.	1,0	75%	To Top of Roof		0,0 m	0,0 m	8,0 m	Canopy projection, Street corners, Parking and access, Loading, Screening, Service station & motor repair garage, Second dwelling, Informal trading.
			12,0 m	Refer to 8.1.2(c)				

GENERAL BUSINESS AND MIXED USE ZONES	SUB ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE BASE LEVEL TO TOP OF ROOF	BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
					Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Line		
<p>GENERAL BUSINESS SUB ZONES: (GB1 – GB4)</p> <p>PRIMARY USES Business premises, Dwelling house, Second dwelling, Boarding house, Flats, Place of instruction, Place of worship, Institution, Hospital, Place of assembly, Place of entertainment, Hotel, Conference facility, Service trade, Authority use, Utility service, Rooftop base telecommunication station, Multiple parking garage. Private road, Open space, Additional use rights.</p> <p>ADDITIONAL USE RIGHTS Adult shop.</p> <p>CONSENT USES Adult entertainment business, Adult services, Funeral parlour, Informal trading, Expo-centre, Motor repair garage, Warehouse, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, Transport use, Helicopter landing pad, Service Station</p>	GB1	1,5 Refer to 9.1.2 (g)	100%	15,0 m Refer to 9.1.2(d)	0,0 m – 4,5m Refer to 9.1.2(e)	0,0 – 4,5 m Refer to 9.1.2(f)	8,0 m Refer to 9.1.2 (b)	<p>Canopy or balcony, projection, Public way along the street boundary, Streets corners, Parking and access, Loading, Screening, Wind mitigation, Service station, motor repair garage, Adult shop, Informal trading.</p>
	GB2	2,0 Refer to 9.1.2 (g)	100%	15,0 m Refer to 9.1.2(d)	0,0 m – 4,5 m Refer to 9.1.2(e)	0,0 m – 4,5 m Refer to 9.1.2(f)	8,0 m Refer to 9.1.2 (b)	
	GB3	2,0 Refer to 9.1.2 (g)	100%	25,0 m Refer to 9.1.2(d)	0,0 m – 4,5 m Refer to 9.1.2(e)	0,0 m – 4,5 m Refer to 9.1.2(f)	8,0 m Refer to 9.1.2 (b)	
	GB4	3,0 Refer to 9.1.2 (g)	100%	25,0 m Refer to 9.1.2(d)	0,0 – 4,5 m Refer to 9.1.2(e)	0,0 m – 4,5m Refer to 9.1.2(f)	8,0 m Refer to 9.1.2 (b)	
	GB5	4,0 Refer to 9.1.2 (g)	100%	25,0 m Refer to 9.1.2(d)	0,0 m Refer to 9.1.2(e)	0,0 m Refer to 9.1.2(f)	8,0 m Refer to 9.1.2 (b)	
	GB6	6,0 Refer to 9.1.2 (g)	100%	35,0 m Refer to 9.1.2(d)	0,0 m and ½(H-25) Refer to 9.1.2(e)	0,0 m and ½(H-25) Refer to 9.1.2(e)	8,0 m Refer to 9.1.2 (b)	
	GB7	12,0 Refer to 9.1.2 (f) and (g)	100%	60,0 m Refer to 9.1.2(d)	0,0 m and ½(H-25) Refer to 9.1.2(e)	0,0 m and ½(H-35) Refer to 9.1.2(e)	8,0 m Refer to 9.1.2 (b)	
	SUB ZONES							
<p>MIXED USE ZONES: SUB ZONES (MU1 – MU2)</p> <p>PRIMARY USES Business premises, Industry, Dwelling house, Second dwelling, Boarding house, Flats, Place of instruction, Place of worship, Institution, Hospital, Place of assembly, Place of entertainment, Hotel, Conference facility, Authority use, Utility service, Rooftop base telecommunication station, Transport use, Multiple parking garage, Private road, Open space, Additional use rights.</p> <p>ADDITIONAL USE RIGHTS Adult shop.</p> <p>CONSENT USES Adult entertainment business, Adult services, Funeral parlour, Informal trading, Expo-centre, Scrap yard, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, Helicopter landing pad, Service station, Motor repair garage</p>	MU1	1,5	75%	15,0 m Refer to 9.2.2(a)	0,0 m - 4,5 m Refer to 9.2.2(c)	0,0 m - 4,5 m Refer to 9.2.2(c)	8,0 m Refer to 9.2.2 (b)	<p>Canopy or balcony projection, Parking and access, Loading, Screening, Service station, motor repair garage, Adult shop, Informal trading.</p>
	MU2	4,0	100%	25,0 m Refer to 9.2.2(a)	0,0 m – 4,5 m Refer to 9.2.2(c)	0,0 m – 4,5 m Refer to 9.2.2(c)	8,0 m Refer to 9.2.2 (b)	
	MU3	6,0	100%	35,0 m Refer to 9.2.2(a)	0,0 m Refer to 9.2.2(c)	0,0 m - ½(H-25) Refer to 9.2.2(c)	8,0 m Refer to 9.2.2 (b)	

INDUSTRIAL ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE BASE LEVEL TO TOP OF ROOF	BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS	
				Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Line			
GENERAL INDUSTRY ZONES (GI1 – GI2) PRIMARY USES Industry, Restaurant, Service station, Motor repair garage, Funeral parlour, Scrap yard, Abattoir, Authority use, Utility service, Crematorium, Rooftop base telecommunication station, Freestanding base telecommunication station, Transport use, Multiple parking garage, Agricultural industry, Private road, Open space, Additional use rights. ADDITIONAL USE RIGHTS Factory shop, Adult shop. CONSENT USES Place of worship, Institution, Clinic, Place of assembly, Adult entertainment business, Adult services, Informal trading, Shop, Office, Sale of alcoholic beverages, Place of entertainment. Helicopter landing pad, wind turbine infrastructure, Container site.	SUB ZONES							
	GI 1	1,5	75%	18,0 m Refer to 10.1.3(b)	5,0 m Refer to 10.1.3(c)	3,0 m Refer to 10.1.3(d)	N/A	Hazardous substances, Boundary walls, Parking and access, Loading, Screening, Service station, motor repair garage, Factory shop, Adult shop Informal trading. Height
	GI 2	4,0	75%	No height restriction for industrial, other buildings 18,0 m Refer to 10.1.3(b)	5,0 m Refer to 10.1.3(c)	3,0 m Refer to 10.1.3(d)	N/A	
RISK INDUSTRY ZONE (RI) PRIMARY USE Noxious trade, Risk activity, Crematorium, Rooftop base telecommunication station, Freestanding base telecommunication station, Private road, Open space, Additional use rights. ADDITIONAL USE RIGHTS Factory shop. CONSENT USE Shop, Informal trading, Service station, Motor repair garage, Industry, Scrap yard, Abattoir, Authority use, Utility service, Helicopter landing pad, wind turbine infrastructure, Container site, Transport use, Multiple parking garage.		2,0	75%	No height restriction for noxious trade, risk activity & industry, other buildings 18,0 m Refer to 10.2.3(c)	5,0 m Refer to 10.2.3(d)	5,0 m Refer to 10.2.3(d)	N/A	

UTILITY, TRANSPORT AND PORT ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE THE BASE LEVEL TO TOP OF THE ROOF	BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
<p align="center">UTILITY ZONE (UT)</p> <p>PRIMARY USES Utility service, Authority use, Rooftop base telecommunication station, Freestanding base telecommunication station.</p> <p>CONSENT USES Cemetery, Informal trading, Funeral parlour, Crematorium, Urban agriculture, Airport, wind turbine infrastructure, Helicopter landing pad.</p>	As determined by a site development plan						
<p align="center">TRANSPORT ZONE 1: TRANSPORT USE (TR1)</p> <p>PRIMARY USES Transport use, Multiple parking garage, Utility service, Warehouse, Rooftop base telecommunication station, Container site.</p> <p>CONSENT USES Business premises, Flats, Place of assembly, Place of entertainment, Hotel, Conference facility, Service station, Motor repair garage, Service trade, Warehouse, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, Airport, Helicopter landing pad, Informal trading, Industry, Air rights and underground rights.</p>	2.0	75%	18,0 m Refer to 11.2.2(c)	Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Line	N/A	Parking and access, Service station, motor repair garage, Informal trading.
<p align="center">TRANSPORT ZONE 2: ROAD AND PARKING (TR2)</p> <p>PRIMARY USES Public street, Utility service.</p> <p>CONSENT USES Multiple parking garage, Informal trading, wind turbine infrastructure, Air rights or underground rights</p>	Refer to 11.3						
<p align="center">NATIONAL PORT ZONE 2 (NPZ)</p> <p>PRIMARY USES land uses as contained in an approved port development framework plan.</p> <p>CONSENT USES None</p>	Refer to 11.4						

OPEN SPACE ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE THE BASE LEVEL TO TOP OF THE ROOF	BUILDING LINES	STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
<p>OPEN SPACE ZONE 1: ENVIRONMENTAL CONSERVATION (OS1) PRIMARY USES Environmental conservation use.</p> <p>CONSENT USES Harvesting of natural resources, Environmental facilities, Tourist accommodation, Tourist facilities, Utility service, Rooftop base telecommunication station, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, cultural and social ceremonies.</p>						<p>As determined by a site development plan</p> <p>Refer 12.1</p>
<p>OPEN SPACE ZONE 2: PUBLIC OPEN SPACE (OS2) PRIMARY USES Public open space, Environmental conservation use.</p> <p>CONSENT USES Environmental facilities, Tourist facilities, Utility service, Cemetery, Rooftop base telecommunication station, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, cultural and social ceremonies, urban agriculture, informal trading, Harvesting of natural resources, Air or underground rights.</p>						<p>As determined by a site development plan</p> <p>Refer 12.2</p> <p>Deemed zoning, Construction & deposit of material, Air rights or underground rights.</p>
<p>OPEN SPACE ZONE 3: SPECIAL OPEN SPACE (OS3) PRIMARY USES Open space, Environmental conservation use.</p> <p>CONSENT USES Environmental facilities, Tourist facilities, place of instruction, place of assembly, place of entertainment, plant nursery, utility service, cemetery, rooftop base telecommunication station, freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, cultural and social ceremonies, urban agriculture, informal trading, harvesting of natural resources</p>						<p>As determined by a site development plan</p> <p>Refer 12.3</p> <p>Approval of consent uses.</p>

AGRICULTURAL AND RURAL ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE THE BASE LEVEL		BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
					Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Lines		
<p align="center">AGRICULTURAL ZONE (AG)</p> <p>PRIMARY USES Agriculture, Intensive horticulture, Dwelling house, Riding stables, Environmental conservation use, Environmental facilities, Rooftop base telecommunication station, Additional use rights.</p> <p>ADDITIONAL USE RIGHTS Home occupation or Bed and breakfast establishment or Home child care; Second dwelling.</p> <p>CONSENT USES Additional dwelling units, Guest house, Hotel, Tourist accommodation, Tourist facilities, Intensive animal farming, Harvesting of natural resources, Mine, Utility service, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, Aqua-culture, Animal care centre, Farm shop, Agriculture industry.</p>	Limit for dwelling units and farm shop	N/A	To Wallplate	To Top of Roof	> 20ha : 30,0 m < 20ha : 15,0 m Refer to 13.1.2(b)	> 20ha : 30,0 m < 20ha : 15,0 m Refer to 13.1.2(b)	N/A	Floor space of dwelling units & farm shop, Parking, Agricultural industry, Second dwelling, Minimum subdivision size
			Dwelling house 9,0 m	Dwelling house 11,0 m				
			12,0 m for agricultural buildings other than a dwelling house Refer to 13.1.2(d)					
<p align="center">RURAL ZONE (RU)</p> <p>PRIMARY USES Dwelling house, Agriculture, Additional use rights</p> <p>ADDITIONAL USE RIGHTS Home occupation or Bed and breakfast establishment or Home child care; Second dwelling.</p> <p>CONSENT USES Guest house, Tourist accommodation, Tourist facilities, Harvesting of natural resources. Mine, Rooftop base telecommunication station, Freestanding base telecommunication station, wind turbine infrastructure, Aqua-culture, Intensive animal farming, Intensive horticulture, Riding stables, Animal care centre, Farm shop, Agricultural industry.</p>	Limit for dwelling units and farm shop	40%	To Wallplate	To Top of Roof	10,0 m Refer to 13.2.2(c)	5,0 m Refer to 13.2.2(c)	N/A	Floor space of dwelling units & farm shop, Parking, Minimum subdivision size, Agricultural industry, Second dwelling,
			Dwelling house 9,0 m	Dwelling house 11,0 m				
			Refer to 13.2.2(e)					
<p align="center">LIMITED USE ZONE (LU)</p> <p>PRIMARY USES Only existing lawful uses</p> <p>CONSENT USES None</p>								No rezoning Reconstruction of destroyed property

OVERLAY ZONES	FLOOR FACTOR	COVERAGE	MAXIMUM HEIGHT ABOVE THE BASE LEVEL	BUILDING LINES		STREET CENTRE-LINE SETBACK	OTHER PROVISIONS
				Street Boundary Building Line	Common Boundary Building Line		
SUBDIVISIONAL AREA OVERLAY ZONE (SAO) Refer to 15.1							
INCENTIVE OVERLAY ZONE (ICO) Refer to 16.1							
DENSITY OVERLAY ZONE (DTO) Refer to 16.2							
HERITAGE PROTECTION OVERLAY ZONE (HPO) Refer to 17.1							
ENVIRONMENTAL MANAGEMENT OVERLAY ZONE (EMO) Refer to 17.2							
URBAN EDGE OVERLAY ZONE (UEO) Refer to 17.3							
SCENIC DRIVE OVERLAY ZONE (SDO) Refer to 17.4							
LOCAL AREA OVERLAY ZONE (LAO) Refer to 17.5							