



BYLAE A: ARGITEKTONIESE ONTWIKKELINGSVEREISTES

Hierdie bylae A “Argitektoniese Ontwikkelingsvereistes” moet geles word in samewerking met die AVO van Negester Klein-Kariba, ook na verwys as die reëls en regulasies, en aanhangsels daarby.

Datum bygewerk – 01/02/2023

Afdeling A : Argitektoniese Ontwikkelingsvereistes

Afdeling B : Verpligte Kontroles

INHOUDSOPGAWE

AFDELING A : ARGITEKTONIESE ONTWIKKELINGSVEREISTES

AFDELING BLADSY

1	INLEIDING	5
2	VOORWAARDES VIR DIE ONTWIKKELING VAN ERWE	6
3	DIE ERWE	7
	3.1 ERF OPMETING	7
	3.2 HOOGTEBEPERKINGS, AANSIGTE EN SOLDERKAMERS	7
	3.3 BOULYNE	7
4	ERFGEBRUIK EN AFDAKKE	8
	4.1 AFDAKKE	8
	4.2 OPPERVLAKDEKKING	8
5	EKOLOGIESE VOETSPoor	8
	5.1 GROENSTROKE	9
	5.2 SKOONMAAK VAN ERWE	10
	5.3 LANDSKAPKENMERKE	10
6	ARGITEKTUUR, STYL EN KARAKTER	11
	6.1 ALGEMEEN	11
	6.2 KLEURGEBRUIK	11
7	KONSTRUKSIE EN MATERIALE	12
	7.1 GOEDGEKEURDE BOUMATERIAAL	12
	7.2 DAKKE	12
	7.3 EKSTERNE MURE	12
	7.4 VENSTERS EN MOTORHUISDEURE	13
	7.5 SKOORSTENE	13
	7.6 KOLOMME	13
	7.7 RIOOLPYPE	13
	7.8 GEUTE EN AFVOERPYPE	14
	7.9 LUGVERSORGINGSEENHEDE	14

8	ERF GEBRUIK	14
	8.1 BELIGTING EN TEKENS	14
	8.2 WASGOED,VULLIS EN GAS	14
	8.3 OPRITTE EN PLAVEISEL	14
	8.4 SWEMBADDENS EN BESKERMING	15
	8.5 STORMWATERBESTUUR	15
	8.6 REËNWATERTENKS	15
9	ELEKTRIESE TOEVOER	16
	9.1 KRAGTOEVOER	16
	9.2 SONKRAGVOORSIENING	16
10	BRANDBLUSSERS	16

INHOUDSOPGAWE

AFDELING B : VERPLIGTE KONTROLES

AFDELING BLADSY

1	GOEDKEURING VAN PLANNE	17
	1.1 NASIONALE BOUREGULASIES	17
	1.2 GOEDKEURING VAN PLANNE	17
	1.3 GOEDKEURINGSTYD	18
	1.4 GOEDKEURINGS -EN BESTUURSGELDE	18
	1.5 BOUDEPOSITO	18
2	INGENIEURS & KONSULTANTE	18
	2.1 ELEKTRIESE INGENIEUR	18
	2.2 INGENIEURS CERTIFIKATE EN CERTIFIKATE VAN NAKOMING	19
3	KONTRAKTEURS EN SUB-KONTRAKTEURS	19

AFDELING A: ARGITEKTONIESE ONTWIKKELINGSVEREISTES (AOV)

1. INLEIDING

1.1 Die doel met hierdie “Argitektoniese Ontwikkelingsvereistes” (AOV) is om die natuurlike skoonheid van die omgewing te bewaar en om te verseker dat argitektoniese style nie met mekaar bots nie, in die lig hiervan het die ontwikkelaar en huiseienaarsvereniging (hierna genoem die HEV) ’n stel argitektoniese en ontwikkelingsreëls aangeneem, insluitend landskapvereistes. Hierdie vereistes is bedoel om nakoming van die volgende moontlik te maak;

- a) Negester Klein-Kariba (hierna die Oord genoem) se doel en doelstellings;
- b) die vestiging van ’n unieke oord wat simpatiek is met die natuurlike karakter van die terrein;
- c) die beleggingswaarde van eiendom te verbeter;
- d) te voldoen aan klousule 1.5.7 van die Stigtingsvoorwaardes vir Negester soos goedgekeur op 19 Mei 2013.

1.2 Om hierdie rede is die onderliggende beginsels van Bosveld Kontemporêre Argitektuur met spesifieke verwysings na die konteks en die klimaat van die gebied nagevors. Die bevindings van hierdie navorsing is opgeneem in verpligte ontwerpvereistes en kontroles van die Oord, bekend as die “Argitektoniese Ontwikkelingsvereistes” (AOV).

1.3 Daar sal van die Estetiese Komitee (hierna genoem die “NEK”), wat deur die Raad van Direkteure aangestel is, vereis word om die Argitektoniese Ontwikkelingsvereistes te administreer en toe te pas en, in die besonder, om die erwe se bouplanne, spesifikasies en skedules van afwerkings van geboue wat op erwe in die Oord opgerig moet word, te ondersoek en goed te keur.

1.4 Die doel is om te verseker dat die eenvormigheid van ontwerp, standaard en kwaliteit van die gebou gehandhaaf word in ooreenstemming met die argitektoniese konsep van die Oord tot voordeel van al die eienaars. Die verrigtinge sal in ooreenstemming wees met die AOV wat deur die Raad van Direkteure goedgekeur is.

1.5 Die besluit van die NEK oor of ’n ontwerp aanvaarbaar is of nie binne die konsepte van die goedgekeurde AOV is finaal.

1.6 Die NEK behou die reg voor om sodanige veranderinge in ontwerp aan te vra wat na hul mening nodig mag wees om die styl van die argitektuur te bewaar.

1.7 Enige ander argitektuur style sal nie oorweeg word nie. Slegs geboue wat ontwerp is binne die raamwerk van die argitektoniese styl wat in hierdie AOV-dokument beskryf en geïllustreer word, mag in die Oord opgerig word.

- 1.8 Die interne ontwerp en karakter van die huise word nie beperk nie.
- 1.9 Die ontwerp kriteria wat hierin uiteengesit word, is benewens die Wet op die Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, Wet 103 van 1977, Munisipale bouregulasies. Die Raad van Direkteure, op aanbeveling van die NEK behou die reg voor om die “Argitektoniese Ontwikkelingsvereistes” te verander of te wysig, soos hulle dit nodig ag om die Oord se argitektoniese styl en integriteit te behou.
- 1.10 Die Eienaar moet verseker dat hierdie AOV-dokument deel vorm van die kontrak tussen die eienaar en kontrakteur wat aangestel is om enige konstruksie – en/of verbeteringswerk aan die onderskeie erwe uit te voer.
- 1.11 Die plaaslike bestuur mag nie enige bouplan vir Negester oorweeg of goedkeur alvorens die plan nie eers deur die NEK goedgekeur is nie.

2. VOORWAARDES VIR DIE ONTWIKKELING VAN ERWE

- 2.1 Voordat u met enige ontwikkelings- en argitektoniese (bou) werke begin, moet eenaars/bouers aan die volgende minimum vereistes voldoen:
 - 2.1.1 Die bouer moet die HEV skriftelik in kennis stel van enige voorneme om die Erf te ontwikkel, deur ’n terrein-oorhandiging sertifikaat in te handig.
 - 2.1.2 Moet erfontwikkeling- en bouplanne opgestel hê om tot ’n minimum te voldoen aan die voorskrifte van hierdie AOV dokument, soos gewysig.
 - 2.1.3 Verseker dat die terreinontwikkeling- en bouplanne goedgekeur word. Sodra die terreinontwikkeling- en bouplanne deur die HEV goedgekeur is, kan die eienaar by die HEV aansoek doen vir vrystelling om die terrein skoon te maak terwyl daar gewag word op die goedkeuring van planne van die plaaslike owerhede.
 - 2.1.4 Die bouer betaal ’n bou deposito aan die HEV soos deur die Direkteure bepaal. Die deposito, minus enige aftrekkings vir koste wat deur die HEV aangaan is om enige skade wat deur die kontrakteur aangerig is, reg te maak en/of om skoon te maak en/of om aan die omgewingsvereistes te voldoen, sal aan die bouer terugbetaal word na voltooiing van die werk en nadat die erf geïnspekteer is deur ’n behoorlik gemagtigde persoon van die HEV.
 - 2.1.5 Kontrakteurs moet, as ’n minimum, die vereiste toilet- en afval hanterings-fasiliteite op die terrein voorsien voordat hulle enige ontwikkeling en/of bouwerk begin.
- 2.2 Watermeter sal voorsien word op die erfrens.
- 2.3 Krag aansluitingspunt sal op die erfrens voorsien word.
- 2.4 Bouers moet ’n Sertifikaat van Goedkeuring (COC) van ’n geregistreerde elektrisiën aan die HEV voorsien alvorens die krag op die boupurseel aangeskakel mag word.

3. DIE ERWE

3.1 ERF OPMETING

'n Gedetailleerde erf opmeting moet uitgevoer word en 'n terreinplan moet ontwikkel word wat die erf se rigting-oriëntering, grense, grens groottes, insluitend hoekpenne en koördinate, prominente natuurlike elemente, die toegangspad, elektriese en waterverbindingspunte te toon.

3.2 HOOGTEBEPERKING, AANSIGTE & SOLDERKAMERS

Alhoewel geen uitsigte gewaarborg kan word nie, is die bedoeling om maksimum uitsig en privaatheid vir elke eiendom te bied. Hierdie proses sal op die volgende manier gefasiliteer word:

- 3.2.1 Geboue moet 'n maksimum hoogte van 7.2m vanaf grondvlak wees.
- 3.2.2 Slegs enkelverdieping met solderkamers sal toegelaat word soos bepaal deur die Bela-Bela Munisipaliteit se oprigtingsvoorwaardes.

Spesifikasies vir dakkamers:

- Plafon maksimum 1.5m van vloervlak;
 - Dakkamers mag nie die oppervlak van die motorhuis oorskry nie;
 - Geen verlenging van 'n dakkamer word toegelaat nie bv. stoepe;
 - Vensters en balkonne moet op so 'n manier georiënteer word dat dit nie op bure se privaatheid inbreuk maak nie. Vensters vir dakkamers wat uitkyk op aangrensende erwe moet gebruik maak van ondeursigbare glas;
 - Laasgenoemde vensters mag slegs oopmaak met "Top Hung" vensters; Vensters in dakkamers wat op die straat uitkyk moet 'n minimum van 1.2m vanaf vloervlak wees.
- 3.2.4 Groot dakke moet afgebreek word om 'n meer gefragmenteerde massa te voorsien.

3.3 BOULYNE

- 3.3.1 Om verdigting en privaatheid van bure te beskerm is daar 2m boulyne aan sykant van erwe. Vir beskerming van natuurlike habitat is daar 'n 2m boulyn aan die straatgrens. Boulyne mag verslap word met genoegsame motivering wat onderhewig is aan goedkeuring deur die NEK en Bela-Bela stadsraad. Die HEV neem nie verantwoordelikheid vir enige stadsraad aksie met betrekking tot die goedkeuring van planne nie.
- 3.3.2 Indien boulynoorskryding ter sprake is, moet daar skriftelike goedkeuring van die bure verkry word. Die NEK sal dit op die eienaar se lêer plaas.

4. ERFGEBRUIK EN AFDAKKE

4.1 AFDAKKE

- 4.1.1 Alle afdakke se sinke moet dieselfde wees as wat op die huis gebruik word.
- 4.1.2 Alle pilare moet toegebou wees met steen-of klipwerk en dieselfde lyk as die van die huis.
- 4.1.3 Alle afdakke moet 'n minimum helling van meer as 8 grade hê.
- 4.1.4 Geen losstaande afdakke word op eiendomme toegelaat nie.
- 4.1.5 Afdakke wat aan die straat grens moet steenwerk (parapet) aan die voorkant hê om die aansig te verskuil, nie meer as 5 stene hoog nie.
- 4.1.6 Alle kante wat nie aan 'n muur grens nie, moet fassieborde op hê asook 'n geut op die lae kant.
- 4.1.7 Geen afdakke mag vir karavaan staanplek/stoorplek gebruik word nie.
- 4.1.8 Indien u 'n afdak wil oprig vir woonwa/sleepwa stoorplek, sal die volgende geld:
 - Karavaan mag nie sigbaar wees vanaf die straat nie;
 - Oprig van losstaande mure is toelaatbaar;
 - 'n Deur gelyk aan die bestaande motorhuisdeur is toelaatbaar;
 - "Parapet" muur moet op die straat aansig aangebring word, waaraan die deur geheg word.

5. EKOLOGIESE VOETSPoor

5.1 GROENSTROKE (die Negester groenstrook dokument moet hiermee saam gelees word)

- 5.1.1 Aangesien die skoonheid van die natuurlike omgewing bewaar moet word, moet geen ontwikkeling van tuine binne groenstroke gedoen word nie.
- 5.1.2 Die natuurlike omgewing moet onaangeraak gelaat word, behalwe soos aangedui op die groenstrook bewaring dokument wat vereistes spesifiseer om brandvoorkoming te hanteer.
- 5.1.3 Slegs nie-indringer inheemse plante mag geplant word. 'n Aanbevole lys van goedgekeurde plante is op aanvraag beskikbaar.
- 5.1.4 Die HEV sal binne hul eie diskresie alle terreinontwikkeling insluitend landskapering goedkeur.

- 5.1.5 Groenstroke is die dele op die landgoed tussen huise waar die erwe nie teenmekaar is nie asook dele tussen huise in die binnekant van 'n blok. Die groenstroke tussen erwe is nie deel van eienaars se eiendom nie, maar behoort aan die HEV en is dus gemeenskaplike grond.
- 5.1.6 Geen ontwikkeling mag in groenstroke plaasvind nie.
- 5.1.7 Die aanplanting van grasperke en plante soos aalwyne of grondbedekkers word nie in groenstroke toegelaat nie.
- 5.1.8 Geen permanente strukture soos sitplekke, fonteine, potte, stoorareas, braai areas, parkeerplek, besproeiing, ens. mag in groenstroke aangebring word nie.
- 5.1.9 Inwoners mag nie die habitat versteur deur bome, stompe, plante, rotse of selfs dooie plantmateriaal uit die groenstroke te verwyder nie.
- 5.1.10 Groot dooie bome mag nie afgesny word nie, behalwe as hulle 'n onmiddellike gevaar inhou vir aangrensende huise en dan slegs met die toestemming van die Landgoedbestuurder.
- 5.1.11 Groenstroke mag nie verlig word nie, dit versteur die bedrywighede van die nagdiere. Geen ligte mag in groenstroke aangebring word nie en sogenoemde "spotlights" mag ook nie deurnag skyn nie, ligbesoedeling verdring veral diere soos naguiltjies en nagapies.
- 5.1.12 Geen aanplanting van bome in groenstroke mag sonder die goedkeuring van die Landgoedbestuurder plaasvind nie, slegs inheemse bome mag aangeplant word.
- 5.1.13 Natuurlike gras dien as weiding en mag nie tot op die grond afgesny word nie. Dit is belangrik dat die gras toegelaat word om saad te skiet vir voortdurende hervestiging en winterweiding asook skuiling vir natuurlike inwoners.
- 5.1.14 In die geval van 'n brandgevaar mag eienaars 'n strook van twee meter met 'n "randsnyer" afsny, geen inheemse gras en plante mag uitgehaal of afgesteek word nie.
- 5.1.15 Indien eienaars bang is vir slange mag hulle 'n twee meter strook skoon sny maar geen plante en gras mag uitgehaal word nie.
- 5.1.16 Grasperke moet netjies afgesteek word om te keer dat gras se lopers die veld binnedring.
- 5.1.17 Gras mag nie toegelaat word om tot in die groenstroke te groei nie.
- 5.1.18 Geen grasperke mag in groenstroke geplant of onderhou word nie.
- 5.1.19 Kikoejoe (*Pennisetum clandestinum*) en ander indringer grasse mag nie geplant word nie.

- 5.1.20 Slegs Buffelsgras (*Stenotaphrum*), Kweek/Bermudagrass (*Cynodon dactylon*) of LM (*Dactyloctenium*) word toegelaat.
- 5.1.21 Die nakoming van die reëls bly die eienaar se verantwoordelikheid en nie dié van kontrakteurs wat deur die eienaars aangestel is vir tuin ontwikkeling/onderhoud nie.

5.2 SKOONMAAK VAN ERWE

- 5.2.1 Die oorblywende bome en alle inheemse struik moet waar moontlik behou word, maar al die indringer spesies moet deur die eienaar uitgegroe word.
- 5.2.2 Rehabilitasie van die bouperseel moet by die boukontrak deur die eienaar ingesluit word. Indien die eienaar versuim om dit te doen, of as die kontrakteur versuim om die erf te rehabiliteer, dan sal dit die eienaars se verantwoordelikheid word.
- 5.2.3 Die terrein moet skoongemaak word van alle bourommel en gerehabiliteer word na voltooiing van die bouprojek, voordat die bou deposito terugbetaal sal word.

5.3 LANDSKAPKENMERKE

- 5.3.1 Landskapkenmerke soos pergolas, bomas, swembaddens, skermure, reënwater opgaartenks, heinings ens. moet aan die voorgeskrewe spesifikasies voldoen, dit moet op die terreinontwikkelingsplan getoon word. Indien nie, vereis die NEK goedkeuring voordat daar met konstruksie en/of oprigting daarvan begin word.
- 5.3.2 ***Veiligheids- en sekuriteitsheinings:***
- a) Erfgrens mag nie omhein word nie;
- b) In sekere gevalle mag 'n klein omheining opgerig word om bv. 'n area te skep vir hondjies om gedurende die nag uit te gaan of vir welke rede ook al.
- c) Omheiningsmateriale is beperk tot die volgende:
- ✓ Moet voldoen aan die Oord se estetiese reëls, materiale en kleur vereistes;
 - ✓ "Clearview" met vierkantige pale; aanbevole kleur: swart en/of grys;
 - ✓ Maksimum hoogte is 1.2 meter;
 - ✓ Grensmuur hoogtes vir *DRY YARD* nie hoër as 1.8m.
- d) Die volgende geld ook:
- ✓ Voëlbaddens en saadvoerders word toegelaat;
 - ✓ Waterbesproeiingstelsels word toegelaat binne die erf grense.

6. ARGITEKTUUR STYL EN – KARAKTER

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 Die algemene styl wat voorgeskryf word, is 'n kontemporêre, Eco-tipe ontwerp wat inskakel by die bosveld omgewing. Om 'n duidelike konsep vir die ontwikkeling te verseker, word die volgende items uitgelig om 'n gemeenskaplike eenheid te vorm.

6.1.2 ***Die gemeenskaplike eenheid bestaan uit die volgende:***

- a) 'n Beperkte en simpatieke kleurreeks met subtiele variasies;
- b) Die gebruik van 'n versoenbare reeks boumateriaal;
- c) Ooreenkoms in argitektoniese styl;
- d) Konsekwentheid in die benadering tot dakvorms;
- e) Integrasie van die bou- en landskapkenmerke in die landskap;
- f) Die gebruik van gemengde materiale en teksture; natuurlike klip, baksteen, beton en verf.

6.2 KLEURGEBRUIK

6.2.1 Kleur is bedoel om as 'n primêre tema op te tree en sal die Bosveld kontemporêre styl van die Oord weerspieël.

6.2.2 Goedgekeurde kleurmonsters om van te kies, is by die HEV kantoor beskikbaar.

6.2.3 Slegs goedgekeurde kleure mag gebruik word.

6.2.4 Prominent Paints se buite verf kleure is:

- a) Crete Shore (GR-Y13);
- b) City Fogh (GR-N01);
- c) Geneva Morn (GR-Y01)
- d) Lands End (3406-Y20R)
- e) Spanish Delta (S4502-Y)
- f) Blue Grey -water (57104-R89B)/Dark Grey – olie (7004-R93B) -staal hekke

6.2.5 Soortgelyke kleure is in "Plascon" en "Dulux" beskikbaar wat gemeng word volgens "Prominent Paints" se kleurcodes. Gebruik asseblief die bogenoemde kodes.

7. KONSTRUKSIE EN MATERIALE

7.1 GOEDGEKEURDE BOUMATERIAAL

7.1.1 Slegs die volgende goedgekeurde boumateriaal mag gebruik word:

- a) Goedgekeurde klipbekleding;
- b) Goedgekeurde sierstene (facebrick) vir mure en skermmure, voorbeeld is “Negester stocks”;
- c) Natuurlike hout vir dekke of herwinde plastiek;
- d) Geverfde (selfde kleur as dakke) staal vir drabalke, staal pilare slegs op ‘n stoep wat nie van die straat af sigbaar is nie;
- e) Geute en afvoerpype dieselfde as dak afwerking;
- f) Gegolfde staal Chromadeck dak afwerking – Dark dolphin grey;
- g) ROU BETON of gepleisterde steenwerk- scratch of steelflat.

7.1.2 Goedkeuring van die NEK moet verkry word vir die gebruik van enige ander materiaal anders as die voorgeskrewe boumateriaal vir eksterne gebruik.

7.2 DAKKE

7.2.1 Alle dakke sal ‘n poeierlaag bedekking hê m.a.w. Chromadeck en moet gegolfde sink (corrugated-iron) wees.

7.2.2 Die kleur van dakplate, “fascia” en geute is beperk tot “Dark Dolphin Grey”.

7.2.3 Die helling moet plus minus 35 grade wees en min 2 grade vir stoepe en afdakke.

7.2.4 Plat betondakke sal ook toegelaat word. Hierdie dakke moet verkieslik versteek word en behoorlik geseël wees met ‘n waarborg van die installeerder.

7.3 EKSTERNE MURE

7.3.1 Die mure, en spesifieke eksterne mure, moet reghoekig wees, of bestaan uit reghoekige of vierkantige vorms.

7.3.2 Alle eksterne en erf mure moet die karakter van die gebou en die boumateriaal wat gebruik word komplimenteer en daarby aansluit.

7.3.3 Soliede mure om sekere dele van die eiendom te verbeter (byvoorbeeld om sig op swembad en bomas te beperk), sodanige muur mag nie 1.8m in hoogte

oorskry nie en planne met betrekking daartoe moet aan die NEK voorgelê word vir goedkeuring indien dit nie op die oorspronklike plan verskyn nie.

7.3.4 Skermure mag nie hoër as 1.8 m van die vloervlak wees nie.

7.4 VENSTERS EN MOTORHUISDEURE

7.4.1 Vensters moet poeier bedekte (powder coating) aluminium wees – kleur: dark grey.

7.4.2 Die verhoudings van alle vensters moet sodanig wees dat daar of 'n vierkantige of goedgekeurde reghoekige verhouding is.

7.4.3 Motorhuisdeure kan enkel- of dubbele horisontale aluminium panele wees en moet 'n donkergrys wees.

7.4.4 Eksterne diefwering sal nie toegelaat word nie.

7.4.5 Interne inbreker stawe, verkieslik van die 30 x 6mm deursigtige poli-koolstof tipe, word toegelaat.

7.5 SKOORSTENE

7.5.1 'n Vierkantige steen skoorsteen of standaard staal pyp skoorsteen word aanbeveel en beide moet afgerond word met 'n standaard skoorsteen kap.

7.5.2 Volgens nasionale boueregulasies mag skoorstene nie hoër as 1.2m bo dakoppervlakte wees nie. Die gedeelte wat deur die dak gaan moet geïsoleer word en 'n bewys van installasie moet uitgereik word deur die boukontraakteur. Hierdie dokument moet saam met die ander COC's by die kantoor ingehandig word.

7.6 KOLOMME

7.6.1 Kolomme moet van vierkantige staal of beton wees. Vierkantige baksteen- of beton kolomme van dieselfde verhouding sal toegelaat word. Kolomme kan ook beklee word.

7.7 RIOOLPYPE

7.7.1 Alle riool- en afvalpype moet versteek en geverf word om by mure te pas.

7.7.2 Die riool sal by die huidige sisteem aangesluit word wat verwerk word by Klein-Kariba.

7.7.3 Alle rioolpype moet verberg word vanaf straataansig.

7.8 GEUTE EN AFPYPE

- 7.8.1 Die geute sal ooreenstem met die kleur van die dak.
- 7.8.2 Afvoerpype van geute sal ooreenstem met die kleur van die dakke.

7.9 LUGVERSORGINGSEENHEDE

- 7.9.1 Lugversorgingseenhede moet so onopvallend as moontlik geplaas word en op grondvlak geïnstalleer word, dit moet nie van die bure of van die straat af sigbaar wees nie.
- 7.9.2 Satellietskottels moet so onopvallend as moontlik geplaas word.

8. ERF GEBRUIK

8.1 BELIGTING EN TEKENS

- 8.1.1 Geen ander tekens as die erfnommers wat deur die ontwikkelaar verskaf word, sal toegelaat word nie.
- 8.1.2 Eksterne ligtoebehore moet strategies geplaas word om ligbesoedeling en ongemak vir omliggende bure te voorkom.
- 8.1.3 Waar ander ligtoebehore hoër as 800mm bo vloervlak is, moet ekstra sorg geneem word op die keuse van tipe toebehore en helderheid van bron om nie ontstellende ligbesoedeling te skep nie.
- 8.1.4 Geen vloedligte word toegelaat nie, slegs sekuriteitsligte met beweeg sensors sal buite toegelaat word.

8.2 WASGOED, VULLIS EN GAS

- 8.2.1 Wasgoeddroogareas en vullisdromme moet buite sig van die straat wees.
- 8.2.2 Gasinstallasies moet gedoen word deur behoorlik gekwalifiseerde en gesertifiseerde gasinstallasie kontrakteurs en 'n Sertifikaat (COC) moet uitgereik word en aan die HEV voorsien word.
- 8.2.3 Die gasbottels moet veilig geposisioneer word volgens SANS 10400 regulasies.

8.3 OPRITTE EN PLAVEISEL

- 8.3.1 Alle plaveisel moet voldoen aan die voorskrifte van die NEK. Die kleur wat gebruik word is "tan" wat 'n rooi-bruin kleur is byvoorbeeld Corobrick tan of klei plaveistene.

8.4 SWEMBADDENS EN BESKERMING

- 8.4.1 Die eienaar sal verantwoordelik wees vir die veiligheid rondom swembaddens.
- 8.4.2 Swembaddens moet voorsien word van beskerming soos voorgeskryf in die SANS 10400 Nasionale Bouregulasies en Plaaslike Munisipale Ordonnansie.
- 8.4.3 Geen dreinerings, swembadpompe of enige installasies mag oor die erfrens geïnstalleer word nie en geen swembad mag dreineer in 'n ander erf nie.
- 8.4.4 Swembadpompe moet nie inbraak maak op bure se privaatheid nie.

8.5 STORMWATERBESTUUR

- 8.5.1 Eienaars moet stormwater wat uit sy erf ontstaan, bestuur om nie gronderosie of skade aan ander erwe of groenstrokke te veroorsaak nie.
- 8.5.2 Eienaars moet gebiede rehabiliteer wat geneig is tot toekomstige erosie as gevolg van konstruksiebedrywighede in sy erf.
- 8.5.3 Die HEV is verantwoordelik vir erosie rehabilitasie in die groenstrokke.
- 8.5.4 Die ontwikkelaar is verantwoordelik vir stormwater kanale en afvoer gedeeltes waar nuwe fases ontwikkel word.

8.6 REËNWATERTENKS

- 8.6.1 Die opvang van reënwater vanaf dakke vir tuinmaak en afwas doeleindes word aanbeveel.
- 8.6.2 Reënwater opgaartenks wat aan die volgende minimum vereistes voldoen, word toegelaat:
 - a) Maksimum van 2 x 5000 l tenks per erf word toegelaat;
 - b) Die reënwatertenkstelsel mag nie aan die hooflyn gekoppel word nie;
 - c) Die tenks moet van staal wees ("corrugated" sink);
 - d) Die tenks moet op 'n geboude/geplaveide platvorm geplaas word;
 - e) Indien 'n JOJO tenk gebruik word, moet dit buite sig wees en die kleur moet "KHAKI" wees.

9. ELEKTRIESE TOEVOER

9.1 KRAGTOEVOER

- 9.1.1 Alle elektriese werk moet voldoen aan die Wet op Beroepsgesondheid en Veiligheid, Wet 85 van 1993 en Regulasies daarvan en spesifiek met Regulasies 7(1) van die Elektriese Installasie regulasies van 2009.
- 9.1.2 Die Ontwikkelaar sal 'n kragpunt op die grens van die erf verskaf.
- 9.1.3 Die elektriese verbindingpunt moet vir alle praktiese doeleindes as lewendig beskou word, tensy dit spesifiek anders gestel word deur 'n gekwalifiseerde elektrisiën nadat hy 'n "lewendige draad toets" gedoen het.
- 9.1.4 Alle nuwe geboue wat gebou moet word en/of toevoegings tot bestaande geboue moet bedraad word om die elektriese lading tussen die drie fases te balanseer.
- 9.1.5 'n Kragboks moet deur 'n gekwalifiseerde elektrisiën opgerig word wat ook 'n sertifikaat (COC) daarvoor moet uitreik en by die kantoor indien voor krag op die perseel gebruik mag word.

9.2 SONKRAGVOORSIENING

- 9.2.1 Die opwekking van sonkrag word toegelaat onderhewig daaraan dat die sonstelsel aan toepaslike wetgewing en SANS-standaarde voldoen.
- 9.2.2 Installasies moet voldoen aan die minimum vereistes soos voorafgeskryf en/of geïmpliseer in die COC en die Argitektoniese Ontwikkelings verpligte vereistes.
- 9.2.3 Alle installasies moet vergesel word deur 'n COC wat deur 'n geregistreerde installeerder wie se registrasie op datum is, uitgereik word en 'n afskrif moet aan die HEV kantoor oorhandig word.
- 9.2.4 Solar installasies mag slegs deur geregistreerde persone/besighede gedoen word.

10. BRANDBLUSSERS

- 10.1 Elke woonhuis moet voor okkupasie voorsien word van 2 van die volgende tipe brandblussers met die inhoudsvermoë of massa-aanslag;
 - ✓ Water tipe - 9ℓ
 - ✓ Skuimtipe - 9ℓ
 - ✓ Koolsuurgas tipe – 4.5kg of
 - ✓ Gehalogeneerde koolwaterstof tipe – 2.5kg

AFDELING B: VERPLIGTE KONTROLES

1. GOEDKEURING VAN PLANNE

1.1 NASIONALE BOUREGULASIES

- 1.1.1 Die bepalings van die Nasionale Bouregulasies volgens die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde (Wet 103 van 1977) is van toepassing, met spesifieke verwysings na die goedkeuring van bouplanne en die uitreiking van Okkupasiesertifikate deur die Bela- Bela Munisipaliteit .
- 1.1.2 Indien enige bepaling van hierdie ontwikkelingsriglyne beskou word as teenstrydig met die Nasionale Bouregulasies, sal die Nasionale Bouregulasies voorrang geniet.

1.2 GOEDKEURING VAN PLANNE

- 1.2.1 Alle bouplanne, insluitend enige toevoegings en veranderings aan bestaande terreinontwikkeling, geboue en strukture, is onderhewig aan goedkeuring deur die NEK en Bela-Bela Munisipaliteit.
- 1.2.2 Alle erfontwikkeling, geboue en strukture moet ontwerp en gebou word om te voldoen aan die bepalings van die Argitektoniese Ontwikkelingsvereistes (AOV).
- 1.2.3 Geen gebou en/of struktuur mag opgerig of verander word sonder goedkeuring deur die NEK nie. Dit is nie van toepassing op interne wysigings aan bestaande geboue nie.
- 1.2.4 Aanbouings/Verstellings aan geboue en/of strukture moet deur 'n professionele geregistreerde argitek voorberei word. Dit word sterk aanbeveel dat eienaars die dienste van die argitek wat deur die NEK goedgekeur is, aanvra.
- 1.2.5 Eienaars moet formeel aansoek doen om goedkeuring van planne aan die NEK ooreenkomstig die regulasies wat deur die Vereniging voorgeskryf word.
- 1.2.6 Finale konstruksie dokumentasie moet as 'n minimum insluit, maar nie beperk word nie, tot die volgende:
- a) Terreinplan;
 - b) Vloerplan;
 - c) Snitte wat dakkamer en nokhoogtes aandui;
 - d) Aansigte met afwerkings en venster skedules.

- 1.2.8 Voordat tekeninge aan Plaaslike Owerheid voorgelê kan word vir goedkeuring, moet skriftelike goedkeuring van die HEV verkry word. Een ekstra stel van die werkstekeninge, in harde kopie en elektroniese formaat, moet by die HEV kantoor ingedien word.
- 1.2.9 Geboue en strukture moet ingevolge die goedgekeurde planne gebou word en geen bykomende ruimte of geen veranderinge aan afwerkings of omheining mag gemaak of weggelaat word sonder die toestemming van die NEK nie.

1.3 GOEDKEURINGSTYD

- 1.3.1 Planne wat by die NEK ingedien is, sal goedgekeur word en gereed wees binne twee weke na indiening.
- 1.3.2 Die HEV en NEK kan hulle nie op 'n tyd verbind vir goedkeuring van planne wat aan die Bela-Bela Plaaslike Munisipaliteit voorgelê is vir goedkeuring nie. Eienaars moet op ses weke beplan, maar dit kan nie gewaarborg word nie.

1.4 GOEDKEURING

- 1.4.1 Eienaars moet twee afskrifte van elk van die terrein ontwikkelingsplan en konstruksie dokumentasie, soos voorgeskryf, by die NEK inhandig vir goedkeuring.

1.5 BOUDEPOSITO

- 1.5.1 Die bouer moet 'n terugbetaalbare bou deposito aan die HEV betaal, soos deur die Raad van Direkteure bepaal.
- 1.5.2 Die deposito, minus enige aftrekkings vir koste wat deur die HEV aangegaan is om enige skade wat deur die bouer en/of aan die omgewingsvereistes te voldoen, sal na voltooiing van die werk aan die bouer terugbetaal word nadat die perseel deur 'n behoorlik gemagtigde persoon van die NEK geïnspekteer was.

2. INGENIEURS EN KONSULTANTE

Alle ingenieurs, siviele, strukturele, elektriese en meganiese, soos vereis word, sal aangestel word voor die finalisering van argitektoniese tekeninge om te verseker dat die totale geïntegreerde ontwerp voldoen aan toepaslike wetgewing en ontwerp-kodes.

2.1 ELEKTRIESE INGENIEUR

- 2.1.1 Oor die algemeen sal die dienste van 'n elektriese ingenieur nie nodig wees vir 'n standaard huis se elektriese verspreidingsstelsel nie.

- 2.1.2 Tensy dit deur die eienaar vereis word of in gevalle van 'n meer ontwikkelde elektriese verspreidingstelsel soos outomatisering en/of die inkorporering van 'n geïntegreerde sonnestelsel, kan die dienste van 'n elektriese ingenieur teen die eienaar se koste opgeneem word.

2.2 INGENIEURS SERTIFIKATE EN SERTIFIKATE VAN NAKOMING

Dit is 'n vereiste van die Plaaslike Owerheid om 'n professionele ingenieur sertifikaat vir ten minste die volgende in te dien:

- 2.2.1 Strukturele en betonontwerp (wat met bouplanne ingedien moet word)
- 2.2.2 Ingenieur sertifikaat van voltooiing
- 2.2.3 Dakstruktuur sertifikaat
- 2.2.4 Elektriese installasie sertifikaat van nakoming
- 2.2.5 Gasinstallasie sertifikaat van nakoming
- 2.2.6 Loodgieter sertifikaat
- 2.2.7 Glas en aluminium
- 2.2.8 Plaagbeheer
- 2.2.9 NHBRC registrasie
- 2.2.10 Kaggelpyp installasie

2.3 ELEKTRIESE VEREISTES

- 2.3.1 Alle residensiële elektriese verspreidingstelsel moet geïnstalleer word deur 'n gekwalifiseerde elektrisiën wat geregistreer is.
- 2.3.2 'n "Sertifikaat van Nakoming" (COC) vir die elektriese installasie sal vereis word.
- 2.3.3 Die verbinding met die hoof kragtoevoer by die Eskom meterkas moet gedoen, nagegaan en goedgekeur word deur 'n gekwalifiseerde elektrisiën.

3. KONTRAKTEURS EN SUB-KONTRAKTEURS BOUBEHEER

- 3.1 Verwys na die AVO – **CONDUCT RULES FOR BUILDERS** (p 70-91)
- 3.2 Die bouer bly verantwoordelik vir alle sub-kontrakteurs wat in sy diens is. Hy moet verseker dat al die sub-kontrakteurs se registrasies by die nodige Rade op datum is bv. elektries, loodgieter ens. en moet seker maak dat hulle by die HEV kantoor geregistreer is.
- 3.3 Die bouer is verantwoordelik vir die veiligheid (voldoen aan ten minste die minimum veiligheid- en gesondheidsvoorskrifte) van alle werkers op die bouperseel tot en met die uitreik van 'n Okkupasiesertifikaat.