

1900000000

27-42
52-59
68-73
75-79

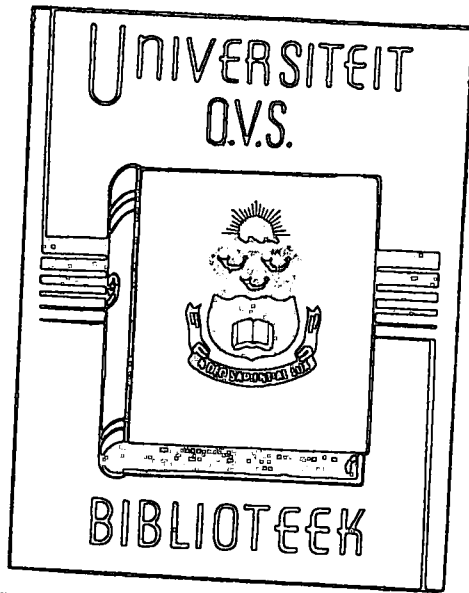
U.O.V.S. - BIBLIOTEEK

198000826401220000019

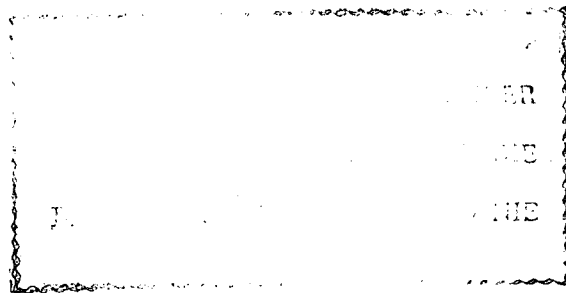


198000826401220000019

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
GARDNER BROWN LIBRARY
BIBLIOTHECA UNIVERSITATIS CHICAGOENSIS



GESKENK DEUR:
F. J. Swart



DIE ONTWIKKELING VAN
MEDIUM DIGTHEIDSBEHUISING
MET
ONTLEDING VAN VOORBEELDE
IN
WELKOM

Francois Jacobus Swart

November 1980

AFSLUITPROJEK (AFB 705)

VOORGELE^ê TER GEDEELTELIKE VERVULLING VAN DIE VEREISTES VIR
DIE GRAAD MAGISTER IN STADS- EN STREEKSBEPLANNING

in die

Fakulteit van Natuurwetenskappe

van die

Universiteit van die Oranje - Vrystaat

Bloemfontein

Universiteit van die Oranje-Vrystaat
BLOEMFONTEIN

01-12-1980

M.T 728.31209685 SWA

BIBLIOTEK

DANKBETUIGING

My besondere dank aan die volgende persone:

Prof. F. D. W. van Zyl en Mnr W. J. van H. Botha wat as studieleiers opgetree het.

Mnr. J. F. J. van Rensburg en Mnr D. van Biljon vir raad en hulp.

My ouers en skoonouers vir hulle belangstelling en aanmoediging.

My vrou vir hulp, bemoediging en opoffering.

Aan elkeen wat op een of ander manier 'n bydrae tot hierdie studie gelewer het, betuig ek hiermee my opregte dank.

Sonder die krag, onderskraging en seën van ons Skepper, sou hierdie skrywe nie moontlik gewees het nie.

INHOUD

DEEL I - AGTERGROND TOT DIE STUDIE

Bladsy

HOOFSTUK 1 - ALGEMENE INLEIDING

1.1	Keuse van onderwerp	1
1.2	Die doel van die studie	2
1.3	Probleempunte	2
1.4	Omvang van studie	3
1.5	Begripsverduideliking	4

HOOFSTUK 2 - STEDE VAN DIE TOEKOMS

2.1	Inleiding	7
2.2	Megalopolis	7
2.3	"The urban field"	8
2.4	"Home beyond the fringe"	8
2.5	Medium digtheidsbehuising in die stede van die toekoms	9

DEEL II - ANALISE

HOOFSTUK 3 - SOSIOLOGIESE ASPEKTE

3.1	Inleiding	11
3.2	Vereistes waaraan die woning moet voldoen	12
3.3	Ekonomiese gebruik van grond	19
3.4	Hoë digtheid en die mens	19
3.5	Huisvestingkeuse	21

HOOFSTUK 4 - BEPLANNINGSASPEKTE

4.1	Inleiding	27
4.2	Die terreinbeplanningsproses	29
	4.2.1 Die terreinbeplanner se verantwoordelikhede	31
4.3	Die Terrein analise	34
4.4	Die Terreinsisteem	39
	4.4.1 Inleiding	39
	4.4.2 Behuising	41

Bladsy

4.4.3	Paaie	60
4.4.4	Parkering	64
4.4.5	Voetganger beweging	67
4.4.6	Oop ruimtes	68

HOOFSTUK 5 - EKONOMIESE ASPEKTE

5.1	Inleiding	74
5.2	Op Nasionale vlak	75
5.3	Op Plaaslike vlak	76
5.4	Die Ontwikkelaar	77

HOOFSTUK 6 - REGSASPEKTE

6.1	Inleiding	80
6.2	Begripsomskrywing	80
6.3	Inwerkingtreding van die Wet	85
6.4	Goedkeuring van die ontwikkelingskema	85
6.5	Aansoek om opening van 'n deeltitelregister	86
6.6	Registrasie van die deelplan en opening van 'n deeltitelregister	87
6.7	Eiendomsoordrag deur die ontwikkelaar	88
6.8	Eiendomsoordrag deur iemand anders as die ontwikkelaar	88
6.9	Handeling met gemeenskaplike eiendom	88
6.10	Afdwinging van die regte en verpligtinge van die eienaar van 'n eenheid	89
6.11	Die koopkontrakte van 'n eenheid	90

HOOFSTUK 7 - BEHEER EN IMPLEMENTERING

7.1	Inleiding	91
7.2	Ontwerp en ontwikkeling standaarde	91
7.3	Administratiewe beheer	95

DEEL III - SINTESEHOOFSTUK 8 - TOEPASSING VAN ONTLEDING OP WELKOM

8.1	Agtergrond van Welkom	97
8.1.1	Ligging	97
8.1.2	Historiese agtergrond	97
8.1.3	Fisiese toestande	98
8.1.4	Die uitleg van Welkom	99
8.1.5	Bevolkingsamestelling	100
8.1.6	Medium digtheidsbehuising in Welkom	102
8.2	Skema 1	
8.2.1	Beskrywing van skema	103
8.2.2	Ligging van die skema	103
8.2.3	Grondgebruike	104
8.2.4	Behuising	105
8.2.5	Sirkulasie	108
8.2.6	Oop ruimtes	109
8.3	Skema 2	
8.3.1	Beskrywing van skema	110
8.3.2	Ligging van skema	110
8.3.3	Grondgebruike	111
8.3.4	Behuising	112
8.3.5	Sirkulasie	114
8.3.6	Oop ruimtes	115
8.4	Skema 3	
8.4.1	Beskrywing van skema	116
8.4.2	Ligging van skema	116
8.4.3	Grondgebruike	116
8.4.4	Behuising	117
8.4.5	Sirkulasie	120
8.4.6	Oop ruimtes	121

HOOFSTUK 9 - SLOTBESKOUING 123BIBLIOGRAFIE 124BYLAE A: DIE WET OP DEELTITELS EN WYSIGINGS DAAROP

OPGAWE VAN FIGURE

<u>Figuur</u>		<u>Bladsy</u>
1	Voorstellings van uitlegte van vroeëre stede	27
2	'n Stad met meer as een plein	28
3	Vroeëre hoë digtheidsontwikkelings	29
4	Skematiese voorstelling van eksterne faktore op die terrein	34
5	Die Radburn stadsuitleg	40
6	Die mens se gebied	42
7	Oriëntering van die wooneenheid	44
8	Privaatheid wat die wooneenheid bied	45
9	Gerieflikheid van die wooneenheid	46
10	Karakter van die terrein	48
11	Verskillende huishoudingsvoorstelle	50
12	Voorstelling van 'n ryhuis	52
13	Voorstelling van 'n tuinhuis	53
14	Voorstelling van 'n patio huis	54
15	Voorstelling van 'n maisonette	55
16	Voorstelling van terras behuising	55
17	'n Kronkelende padsisteem	63
18	Groepering van motors in hanteerbare eenhede	65
19	Versteekte parkering	66
20	Hiërargie van oop ruimtes	70
21	Grafiese voorstelling van rassamesstelling van die bevolking van Welkom vanaf 1950 tot 1980	101
22	Aansig, skema 1	103
23	Skermure, skema 1	106
24	Konstruksievroeë, skema 1	107
25	Parkering, skema 1	108
26	Semi-privaat oop ruimtes, skema 1	109
27	Skermure, skema 1	110
28	Openbare park, skema 2	111
29	Hortjiesheining, skema 2	113
30	Voetgangerspad, skema 2	115
31	Openbare park, skema 2	115
32	Privaatheid, skema 3	118
33	Skermure, skema 3	118
34	Swembad, skema 3	119
35	Motorparkeerplek voor ingang van wooneenheid, skema 3	120
36	Parkeerarea, skema 3	121
37	Privaat oop ruimtes, skema 3	122

OPGAWE VAN TABELLE

<u>Tabel</u>		<u>Bladsy</u>
1	Bevolkings projeksies in Suid-Afrika	10
2	Belangrikheid van 'n privaat tuin	15
3	Behoeftte aan ontspannings fasiliteite	17
4	Belangrikheid van parke binne loopafstand	18
5	Keuse van huisvesting volgens fases in die gesinsiklus	21
6	Persentasie woonstelbewoners wat woonhuise verkies	22
7	Redes waarom woonstelbewoners woonstelle verkies	22
8	Voorkeur ten opsigte van woonstel tipes	23
9	Tipe woning waarheen respondente wil verhuis	24
10	Redes vir die aankoop van medium digtheidsbehuisings- eenhede in die V.S.A	25
11	Beste eienskappe van medium digtheidseenhede in die V.S.A	25
12	Stappe van die terreinbeplanningsproses	30
13	Matriks vir korrelasie tussen huishoudingsaktiwiteite en ruimtes vir 'n getroude paar met jong kinders	51
14	Korrelasie tussen huishoudings en behuisingstipe	59
15	Vooruitskattings van wooneenhede per jaar benodig tot die jaar 2000	74
16	Bevolkingsamestelling van Welkom	102
17	Gemiddelde bevolkingsgroei binne munisipale gebied van Welkom	102
18	Oppervlakte van verskillende grondgebruike, skema 1	104
19	Oppervlakte van verskillende grondgebruike, skema 2	111
20	Oppervlakte van verskillende grondgebruike, skema 3	116

OPGAWE VAN KAARTE

Kaart

- 1 Verspreiding van medium digtheidsbehuising in Welkom met spesiale verwysing na skemas wat behandel word.

OPGAWE VAN PLANNE

VEL

- 1 Terreinplan - Skema 1
- 2 Aansigte, snit en vloerplan - Skema 1
- 3 Terreinplan - Skema 2
- 4 Aansigte - Skema 2
- 5 Terreinplan - Skema 3
- 6 Aansigte - Skema 3
- 7 Perspektief - Skema 3

DEEL I

AGTERGROND TOT DIE STUDIE

HOOFSTUK 1

ALGEMENE INLEIDING

1.1 KEUSE VAN DIE ONDERWERP

Die Industriële Revolusie het veroorsaak dat al hoe meer mense in die stedelike gebiede werksgeleenthede gevind het, en dat al hoe meer mense behuising daar moes vind.

Gedurende die tydperk 1911 tot 1960, het die persentasie Blankes in Suid-Afrika wat in stedelike gebiede woonagtig was, toegeneem vanaf 53% tot 84%, en die totale bevolking wat in stedelike gebiede woonagtig was, toegeneem vanaf 26% tot 47%.⁽¹⁾

As gevolg van hierdie toename in stedelike bevolking, moet opnuut na stedelike behuising gekyk word. Die enkelwoning op die randgebied van die stad lyk nie na die oplossing nie, aangesien sosiale probleme ontstaan as gevolg van die altyd verlengde afstand tussen woning, werk en ontspanningsgeriewe.

Die enkelwoning ontwikkeling op die randgebied van die stad moedig stedelike kruip aan waar waardevolle landbougrond prysgegee moet word vir stedelike ontwikkeling.

Hoë digtheidsontwikkeling het alreeds gewys dat talle sosiale probleme daaraan gekoppel word.

Uit bogenoemde kan gesien word dat 'n kompromis tussen hierdie twee oplossings gevind moet word.

Daar is 'n "nuwe" beweging na medium digtheidsontwikkeling, waar voordele van die enkelwoning met 'n hoër digtheid gekoppel word.

Alhoewel heelwat navorsing gedoen en inligting ingesamel is wat hoë en lae digtheidsontwikkeling aanbetref, bestaan daar baie onduidelik=

(1) Myers, S.B.; "NEW HOUSING FORMS WITH PARTICULAR REFERENCE TO GROUP HOUSES". Referaat gelewer by die Suid-Afrikaanse Huis-eienaars Vereniging se vierde algemene konferensie in Kaapstad, 1970. p.2

hede sover dit medium digtheidsontwikkelings aanbetref.

As gevolg van die onduidelikheid oor medium digtheidsbehuising en die feit dat hierdie tipe behuising op 'n toenemende skaal toegepas word, het my belangstelling geprikkel, en het gelei tot hierdie studie.

1.2 DIE DOEL VAN DIE STUDIE

Die doel van die studie hang nou saam met die feit dat daar onduidelikheid bestaan rondom medium digtheidsbehuising en dat talle vrae ontstaan het na gelang al hoe meer met dié tipe behuising in aanraking gekom is.

1.3 PROBLEEMPUNTE

As gevolg van die redes soos vooraf genoem, kan die volgende vrae gevra word:-

- 1.3.1 Is medium digtheidsbehuising geskik vir alle sosio-ekonomiese groepe?
- 1.3.2 Dit wil lyk asof die afgetrede welgestelde man neig na hierdie tipe behuising, waar die probleme van tuinmaak, onderhoud van huis, veiligheid en nabyheid van bure, alles voordele is. Sal die middelinkomstegroep met kinders ook hierdie tipe behuising verkies?
- 1.3.3 Verder kan nog gevra word of die arm man met die baie kinders vir hierdie tipe behuising te vinde sal wees of dit kan bekostig.
- 1.3.4 Uit bogenoemde vloei die eerste belangrike vraag, naamlik vir watter mense hierdie tipe behuising aantreklik is?
- 1.3.5 Hieruit volg die vraag waarom sommige mense dan nie daarvan hou nie, en wat gedoen kan word om dit vir hulle aantreklik te maak?
- 1.3.6 Dit kan ook anders gestel word, naamlik wat kan gedoen word om hierdie tipe behuising teen 'n sosio-ekonomiese agtergrond vir alle sosio-ekonomiese groepe aanvaarbaar te maak?

Mense se gedragpatroon en leefwyse word nie bepaal deur die tipe behuising waar hulle woonagtig is nie. 'n Bewys hiervan is 'n studie wat deur Beryl Unterhalter⁽²⁾ in Hillbrow gedurende 1968 uitgevoer is. Alhoewel sy met hoë digtheidsontwikkeling te doen gehad het, kan haar bevindinge by medium digtheidsbehuising ter sake wees. Sy het bevind dat die families gepoog het om hulle kinders te dissiplineer, en met dieselfde waardes op te voed as 'n middelklas familie in 'n voorstad. Hieruit kan gesien word dat die tipe woning nie die waardes van die familie sal beïnvloed nie, maar behuising kan wel die mense se leefwyse vergemaklik of hulle frustreer, en dit moeiliker vir hulle maak om hulle doelwitte te bereik.

'n Verdere aspek wat aandag behoort te geniet, is dat daar gekyk moet word na die wyse waarop medium digtheidsbehuising aangepak, uitgelê en geadministreer moet word.

1.4 OMVANG VAN STUDIE

Die omvang van hierdie studie is om na verskeie aspekte van medium digtheidsbehuising te kyk aan hand van plaaslike en oorsese ondervinding. Verder word gepoog om standarde daar te stel op grond van bogenoemde, en op grond van pogings om standarde daar te stel.

Hierdie studie word dan afgesluit met die toetsing van 'n aantal medium digtheidsbehuisingskemas in Welkom. Die stad Welkom is gekies, omdat daar 'n wye verskeidenheid van hierdie tipe behuising in die laaste twee jaar opgerig is. Met 'n wye verskeidenheid word bedoel:-

- (a) skemas wat verhuur word,
- (b) skemas wat per deeltitel verkoop is, en
- (c) skemas wat deur die Myne gebou en besit word.

Uit hierdie verskeidenheid kan meer geldige afleidings gemaak word as uit skemas wat almal in privaat besit is, of gehuur word deur welgestelde middeljarige en afgetrede persone.

(2) Unterhalter B.; soos aangehaal deur Watts, H. L. - "MEDIUM DENSITY HOUSING, NATAL TOWN AND REGIONAL PLANNING COMMISSION" Volume 25, 1973, p. 15

1.5 BEGRIPSVERDUIDELIKING

Begrippe wat dikwels by medium digthedisbehuising voorkom, word as volg bespreek:-

1.5.1 Digtheid

Die term digtheid kan kortliks deur die volgende defenisie omskryf word:

" The housing type, its occupancy, its arrangement on the ground, and the facilities provided with it all result in a certain density of population."⁽³⁾

Hieruit kan gesien word dat 'n sekere hoeveelheid persone per 'n gegewe oppervlakte grond, byvoorbeeld 'n hektaar, deur die term digtheid omskryf word, waarvan die hoeveelheid deur faktore soos in bogenoemde definisie genoem, bepaal word.

Vervolgens word digthede van verskillende tipes behuising aan=gegee:-

Enkelwoning tot 45 persone per hektaar, medium digtheidsbehuising 45 tot 200 persone per hektaar, en hoë digtheidsbehuising 200 + persone per hektaar.⁽⁴⁾

Hierdie hoeveelhede word uitgedruk in persone per netto residensiële hektaar. Dit wil sê, hierdie oppervlakte sluit die strate, wandel=lane en parkeer areas in. Dit is dus slegs die area wat deur die wonings beslaan word, of dit nou 'n woonhuis of 'n woonstel is.

Volgens Kenvin Lynch⁽⁵⁾ kan digthede wissel van 1 tot 120 families per netto akker. Die digtheid vir 'n enkelwoning kan van 1 tot 12 families wissel. Waar die digtheid 12 families oorskry, word kontrole van geraas en privaatheid 'n probleem. By 20 families per akker word dit baie moeilik om buite ruimtes, direkte toegang

(3) Lynch, K.; "SITE PLANNING", tweede uitgawe, M.I.T. Press, 1971, p.314

(4) W.N.N.R. Simposium; Hoë Digtheidsbehuising, Johannesburg, 1972.
Abramowitch, S.A.; "NEW THINKING ON MULTISTOREY HIGH DENSITY HOUSING IN SOUTH AFRICA", p. 3

(5) Lynch, op. cit., p. 315

tot die grond vir alle eenhede en parkering vir elke eenheid te verkry. By 'n digtheid van 45 families per akker, is die mens geneig om visuele kontak met die grond te verloor. Waar die digtheid 80 families per akker oorskry, word die tekort aan ruimte vir parkering en ontspanning 'n groot probleem. By digthede bo 80 families, word die toeganklikheid na aktiwiteite en fasiliteite wat aan die middestad gekoppel word, 'n belangrike faktor, en die grootte van die wooneenhede word deur die hoë digtheid beïnvloed. Families met 'n spesiale leefwyse word hier gehuisves. By digthede bo 120 families, veroorsaak die tekort aan oop ruimtes swak lewensomstandighede.

1.5.2 Enkelwoning

Die enkelwoning is 'n struktuur wat los van ander strukture gebou is, en op sy eie stuk grond staan. Hierdie woning huisves dan ook net een familie. Die voordele van die een of dubbelverdieping woning is bekend. Dit het genoeg lig, ruimte vir tuinmaak, speel, parkering, het direkte toegang tot die straat, en kan afgekamp word om privaat te wees en geraas uit te sluit. Hierdie tipe woning word in baie dele van die wêreld beskou as die ideale woonplek. Wat nie altyd in ag geneem word nie, is dat dit lae digthede genereer, wat weer stedelike groei of kruip aanwakker. Dit veroorsaak swak openbare vervoer hoe verder dit van die stadskern geleë is. Die gemeenskapsdienste verswak ook hoe verder van die stadskern af beweeg word. Een van die grootste nadele van die enkelwoning is dat dit deur die proses van stedelike groei kosbare landbougrond gebruik.

Afgesien van bogenoemde, word hierdie tipe woning tans vir die grootste persentasie behuising gebruik.

1.5.3 Medium Digtheidsbehuising

Onder hierdie beskrywing val 'n hele aantal tipes behuising, waar van die digthede tussen die enkelwoning en die hoë digtheid van woonstelle val.

Die medium digtheidsbehuising met die laagste digtheid is die twee familie huis wat in die oostelike Verenigde State en Engeland voorkom. Hier word hoër digthede verkry terwyl die voordele van lig, 'n aparte tuin en ruimte nog bestaan.

Die mees algemene vorm van medium digtheidsbehuising wat tans aangetref word, heet in Engels "Cluster housing". Tans word die term groep-, tros-, of korfbehuising baie algemeen gebruik, alhoewel die Nasionale Bounavorsingsinstituut besluit het op die term meentbehuising, wat herinner aan die vroeëre meent, en word beskryf as 'n beplande eenheidsontwikkeling. Vir doeleindes van hierdie skrywe sal na die term groepsbehuising verwys word.

Groepsbehuising is eerder 'n vorm van grondontwikkeling as 'n geboutipe wat 'n multi-eenheid ontwikkeling op een erf veroorsaak. So 'n skema moet 'n harmonieuse geheel vorm, alhoewel individualiteit deur middel van privaatheid soos 'n privaat ingang op grondvlak, 'n privaat tuin en privaat agterplaas na vore moet kom. Sulke skemas kan óf net op grondvlak (simpleks), óf grondvlak plus een verdieping (dupleks) bestaan.

'n Belangrike eienskap van groepsbehuising is dat die wooneenhede óf direk langs mekaar staan, óf deur middel van 'n muur of 'n werf geskei word. 'n Verdere aspek is dat dit 'n gesamentlike oop area vir ontspanning deel.

1.5.4 Hoë Digtheidsbehuising

Hierdie tipe behuising is by die meeste mense bekend as woonstelle. Dit kan aangeneem word dat, as 'n gebou hoër as twee verdiepings is, dit 'n vorm van hoë digtheid is. Hierdie bouvorm kan dan wissel van 'n drieverdieping woonstel tot toringblokke. 'n Belangrike eienskap van hoë digtheidsbehuising is dat slegs 'n sekere aantal eenhede direkte toegang op grondvlak het. Die ander eenhede kry toegang deur middel van 'n hyser of trappe.

HOOFSTUK 2

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGS

2.1 INLEIDING

Dit is belangrik om in 'n studie waar daar na 'n "nuwe" tipe behuising gekyk word, aandag gegee moet word aan die stede van die toekoms waar die tipe behuising moet inpas, en om te kyk of daar 'n plek vir die tipe behuising in die stede is.

Vervolgens word daar na verskillende voorstellings van toekomstige stede deur bekende beplanners gekyk.

2.2 MEGALOPOLIS

As gevolg van die hoë digtheid van die groot stede aan die Noord-Oostelike kus van die Verenigde State vanaf Boston tot Washington, het Jean Gottmann⁽⁶⁾ dit gebruik as 'n voorbeeld van 'n megalopolis.

'n Megalopolis is deur middel van sy grootte en massa 'n buitengewone groei en pioniers-area. Buitengewoon omdat daar nêrens elders so 'n konsentrasie van mense, industriële en kommersiële fasiliteite of finansiële rykdom en kultuur-aktiwiteite te vinde is nie.

Die megalopolis het alreeds stedelike lewe omvorm deur verskynsels soos wolkekrabbers, hysers, stedelike en voorstedelike spoornetwerke, verkeersligte en eenrigting strate. Hierdie eienskappe het later in kleiner stede 'n algemene gesig geword.

Die voorbeelde wat Jean Gottmann as megapool voorstel, het begin as klein handels-dorpie langse kus, wat later groter geword het sodat dit in mekaar vloei om die megalopolis te vorm.

(6) Blowers, A; Hannett, C; Sarre, P; "THE FUTURE OF CITIES," Hutchinson Educational in association with The Open University Press, July 1974, p. 143.

Samevattend kan die megalopolis dan beskryf word as 'n groot stad met 'n hoë vorm van spesialisasie wat bestaan uit die samesmelting van kleiner stede wat uit stadskerne met hoë geboue bestaan wat dan omring word deur voorstedelike gebiede wat by die ander kern aansluit.

2.3 "THE URBAN FIELD" (Die Stedelike Veld)

Hierdie begrip word voorgestel deur John Friedmann en John Miller.⁽⁷⁾ Kortliks kan hierdie begrip beskryf word as die matriks wat die kern en die omtrek van die stad tot 'n eenheid bind.

As gevolg van die uitgestrektheid van die moderne stad, deel Friedmann en Miller die toekomstige stad in twee dele, naamlik die metropolitaanse gebied en die inter-metropolitaanse randgebied. Hulle voorspel 'n nuwe wyse van stedelike leefwyse ver van die metropolitaanse kern wat diep in hierdie randgebied indring. Die metropolitaanse kern se invloed op hierdie randgebied sal verminder en die kernfunksie sal deur gedentraliseerde kleiner stede binne in hierdie gebied oorgeneem word.

Die vloeï van mense uit die kern na hierdie randgebied word veroorsaak deur aantreklike faktore soos ruimte en mooi omgewing, en word verder aangehelp deur die toename in inkomste, vrye tyd en mobiliteit.

Hierdie randgebied sal bestaan uit 'n heterogene landskap bestaande uit metropolitaanse kerne, kleiner dorpe en 'n verskeidenheid oop ruimtes wat sal veroorsaak dat die mens 'n wyer keuse van 'n omgewing het sover dit die residensiële sowel as die nie-residensiële gebruike aanbetref.

2.4 "HOMES BEYOND THE FRINGE" (Huisse buitekant die randgebied)

Lionel March⁽⁸⁾ daag die hedendaagse stedelike vorm uit met sy stelling dat hoë digtheid meer sin in die landelike gebied maak, en dat wolkekrabbers "extravagant irrational gestures" is.

(7) Ibid, p. 152

(8) Ibid, p. 166

Verder sê hy dat die stad 'n liniêre vorm moet hê, met 'n losse ontwikkelings-patroon langs 'n netwerk roetes buite die stedelike rand. Hy onderskryf sy stelling met die feit dat die grond in die hinterland goedkoper as in die kern is, en dat daar baie meer ruimte in die hinterland is. Lionel March wil die gebruike in die hinterland laat meng. Hy stel 'n sentrale park voor omring met die behuising. Hierdie ontwikkeling sal vyf vierkante myl wees met ondersteuningsdienste binne 'n half myl se stap deur die park en binne vyf minute se ry per motor na fasiliteite om 100 000 mense te ondersteun.

Op hierdie wyse kan almal wat dit kan bekostig 'n huis hê en hoef hulle nie in 'n woonstelblok te woon nie.

2.5 MEDIUM DIGTHEIDSBEHUISING IN DIE STEDE VAN DIE TOEKOMS

Uit bogenoemde voorbeelde van sekere sienings van die stad van die toekoms, blyk dit duidelik dat die stadskern soos dit nou bekend is, dalk sal verander, maar daar sal altyd nog 'n diens-fasiliteit moet wees om die mense te bedien. Afgesien van die stedelike patroon, sal die digtheid neig om naby hierdie diens fasiliteit hoër te wees as verder daarvandaan. Dit is in hierdie gebiede waar medium digtheidsbhuising 'n groot rol kan speel in die vorm van groepsbhuising wat deur middel van groen oop areas met mekaar verbind is.

In 'n tyd waar die olie- en brandstofpryse astronomies styg, en die lang ritte vanaf die enkelwoning na die werkplek al hoe duurder word, en pryse van grond vir 'n eie erf tesame met die styging van boukoste (tans teen 'n koers van $\pm 20\%$ per jaar)⁽⁹⁾ kan daar net voordele in 'n hoër digtheid tipe ontwikkeling wees om tot 'n mate die rol van die enkelwoning oor te neem.

'n Verdere aspek wat aandag behoort te geniet, is die bevolkingsgroei. Vooruitskattings vir die bevolkingsgroei tot die jaar 2000 lyk as volg:-

(9) Eie vooruitskatting op grond van talle ondernemings se voorspellings

TABEL 1: BEVOLKINGS PROJEKSIES IN SUID-AFRIKA (10)

RAS	1970	2000
Blankes	3 750 000	6 040 000
Kleurlinge	2 100 000	5 218 000
Asiate	620 000	1 113 000
Swartes	15 057 000	27 000 000

(10) Myers, S. B.; "THE DEVELOPMENT OF GROUPED HOUSES IN SOUTH AFRICA"
p. 4

DEEL II

ANALISE

HOOFSTUK 3

SOSIOLOGIESE ASPEKTE

1 INLEIDING

Net soos die res van die wêreld, ondervind Suid-Afrika toenemende verstedeliking. Nie net 'n groter deel van die bevolking kom woon in die stede nie, maar die groter deel van die bevolking woon in die groot metropolitane gebiede.

Met hierdie toename van mense in die stede, het dit nodig geword dat die sosiologiese aspekte van die stad, en veral behuising, bestudeer word. Verally medium digtheidsbehuising in die vorm van meentbehuising waar die eenhede om 'n gemeenskaplike oop area gerangskik is.

Die volgende is die tipe vrae waarvoor die sosioloë antwoorde moet kan verskaf:-

- 3.1.1 Vir watter tipe families en individue sal medium digtheidsbehuising geskik wees?
- 3.1.2 Wat is die sosiale implikasies van medium digtheidsbehuising vir sosiale kontak en woonbuurt interaksie, sowel as konflik en wrywing tussen huishoudings?
- 3.1.3 Watter vorm van assosiasie (indien enige) sal die beste wees vir besit en administrasie tussen huishoudings?
- 3.1.4 Watter spesiale voorsienings sal gemaak moet word vir verskillende ouderdomsgroepe, van die kleuters tot die oues van dae?
- 3.1.5 Moet die ontwikkelaars van 'n skema probeer om 'n homogene groep mense of verskillende tipes insluitende jonk en oud te werf?
- 3.1.6 Moet medium digtheids skemas hoofsaaklik in gebiede geplaas word waar enkelwonings voorkom?

3.1.7 Wat sal die reaksies van die huiseienaars wees indien 'n skema beplan word vir 'n vasgestelde gebied wat uit medium digtheidsbehuising bestaan?

3.1.8 Watter details van lewenswyse moet in ag geneem word by die ontwerp van medium digtheidsbehuising?

3.1.9 In kort, hoe moet medium digtheidsbehuising beplan word?

Dit is baie moeilik om laasgenoemde vraag te beantwoord, aangesien 'n omvattende studie wat baie jare sal duur onderneem moet word om mense se reaksies oor 'n lang tydperk te toets.

Die behoeftes wat die mens by behuising soek, word vervolgens uitgewys en waar moontlik, na medium digtheidsbehuising verwys.

3.2 VEREISTES WAARAAN DIE WONING MOET VOLDOEN

Dit word algemeen aanvaar dat elke familie 'n woning moet besit. Hierdie woning moet aan sekere basiese behoeftes voldoen.

Myers⁽¹¹⁾ stel hierdie behoeftes as volg:-

- (a) Voldoende akkommodasie
- (b) Privaatheid
- (c) Sekuriteit
- (d) Kontak met die natuur
- (e) Ontspanningsruimtes

Verder kan die volgende volgens Hope, Trowbridge en Bond⁽¹²⁾ hierby gevoeg word:-

(11) Ibid, p. 13

(12) W.N.N.R. Simposium: Hoë Digtheidsbehuising, Johannesburg, 1972. Hope, R.E.G., Trowbridge, A.V., en Bond, W.R., p. 3

- (f) Identiteit en eienaarskap
- (g) Sosiale kontak en ontspanning
- (h) Ekonomiese gebruik van grond

3.2.1 Voldoende akkommodasie

Die woning moet intern en ekstern aan sekere standaarde voldoen waaraan die inwoners waarde heg. Genoeg ruimte moet vir die individue voorsien word vir normale gesinsaktiwiteite. Behalwe voldoende ruimte, is voldoende beligting vir alle aktiwiteite nodig, en kunsmatige beligting wat afgeskakel moet kan word indien dit nie meer benodig word nie.

Aangesien die mens afhanklik van die natuur is, moet hy uitsig na buite kan hê indien hy dit verlang. Terselfdertyd moet sonlig benut kan word vir beligting en verwarming.

Die woning moet beskerming teen wind en weer kan bied, en moet 'n goeie indruk skep op die bewoner en moet aanvaarbaar wees vir die onmiddellike omgewing.

3.2.2 Privaatheid

Privaatheid binne en buite die woning is van groot belang vir die gesin, en privaatheid moet beskikbaar wees indien die individu dit verlang.⁽¹³⁾

Volgens Watts⁽¹⁴⁾ verskil die behoeftes aan privaatheid volgens sosiale klas en kulturele groep, en hy beweer dat privaatheid 'n belangrike element moet wees in die ontwerp van medium digtheids= behuising. Akoestiese en visuele privaatheid vir die verskillende gesinslede in die wooneenheid self, kan deur goeie ontwerp verseker word, maar waar die digtheid verhoog word en die eenhede nader aan mekaar geplaas word, is die probleem die privaatheid binne die eenheid van eksterne toestande.

(13) Ibid, p. 4

(14) Natal Town and Regional Planning Commission: Studie van Dupleks- woonstelle in Durban, 1974. p. 18

Dr. Dennis Cowen⁽¹⁵⁾ waarsku egter dat privaatheid nie moet ly tot isolasie nie, aangesien isolasie in woonstelgeboue juis lei tot wanaanpassing.

Modge⁽¹⁶⁾ meld dat dit noodsaaklik is om 'n tipe wooneenheid te voorsien wat beide privaatheid en sosiale kontak verseker.

3.2.3 Sekuriteit

Die bewoners moet veilig voel binne die wooneenheid, en in die onmiddellike omgewing. Jong kinders moet ook veilig kan speel, verkieslik met die minimum ouer toesig en die wooneenheid moet beskerming bied teen weersomstandighede en geraas.

Die woonhuis moet ook vir die bewoner beskerming bied teen die natuurelemente.

3.2.4 Kontak met die natuur

Kontak met die natuur word beskou as van primêre belang vir die ontwikkeling van die kind. Volgens Roode moet die kleuter in sy speel aktiwiteite sonder veel moeite kan terugval op die huis en sy ouers, wat beteken dat die tuinruimte gekoppel moet wees aan die wooneenheid. Groter kinders en volwassenes sal makliker gebruik kan maak van gemeenskaplike fasiliteite. Die gemeenskaplike ontspanningsruimte gee geleentheid vir sosiale kontak en sorg dat sosiale isolasie nie plaasvind nie.

3.2.5 Ontspanningsruimtes

Die medium digtheidsbewoner moet ook kontak met ontspanningsfasiliteite hê, hetsy dit openbare ontspanningsruimte of privaat ontspanningsruimte is.

(15) W.N.N.R. Simposium: Hoë Digtheidsbehuising, Johannesburg, 1972. Cowen, D.V. "URBAN LIVING AND HOME-OWNERSHIP IN HIGH DENSITY TOWN DEVELOPMENT", p. 13

(16) Natal Town and Regional Planning Commission; Medium Density Housing, Pietermaritzburg, 1973, p. 18

Ontspanningsruimtes kan in drie kategorieë ingedeel word, naamlik privaat, gemeenskaplike en openbare ontspanningsruimtes.

Openbare ontspanningsruimtes kan weer onderverdeel word in openbare parke en sportfasiliteite.

3.5.2.1 Privaat Ontspanningsruimtes

Hierdie ruimte is die ruimte buite die wooneenheid, maar wat deel van die eiendom van die bewoner vorm. Dit bestaan gewoonlik uit 'n klein private tuin aan die voorkant van die huis, en 'n klein agterplaas waar die wasgoed=droogmaak fasiliteite en vullisblikke gehuisves word. Hierdie area het gewoonlik 'n harde oppervlakte.

In 'n studie oor dupleks behuising in Pretoria, het Van Helden⁽¹⁷⁾ bevind dat 82% van die dupleks behuising in Pretoria wel so 'n privaat tuin het, maar wat in werklikheid nie privaat is nie. Die meerderheid is slegs stoep areas of verlenging van stoepe wat ondoeltreffend deur skermmure afgebaken is. Die belangrikheid van so 'n private area is met 'n tuisopname in Van Helden se studie gemeet:-

TABEL 2: BELANGRIKHEID VAN 'n PRIVAAT TUIN

BELANGRIKHEID	PERSENTASIE
Baie Belangrik	72
Belangrik	22
Minder belangrik	5
Glad nie belangrik nie	1

(18)

(17) Van Helden, P.; Beplanning vir Dupleks Behuising in Pretoria, Mei 1976, p. 95

(18) Ibid, p. 96

Uit hierdie tabel blyk dit dat privaat ontspanningsruimtes deurgaans deur die inwoners as belangrik beskou word.

Die grootte van hierdie privaat tuine in Van Helden se studie het gewissel van 14 tot 109 vierkante meter.⁽¹⁹⁾

Medium digtheidsbehuising moet so ontwerp word dat die privaat tuine wel privaat is, en dat geen visuele oorevleueling van die een eenheid na die ander eenheid, of van een kompleks na 'n ander kompleks bestaan nie.

3.2.5.2 Gemeenskaplike Ontspanningsruimte

In die algemeen het die munisipaliteite geen vereiste gestel vir die voorsiening van ontspannings fasiliteite op die perseel self nie, en dit is aan die ontwikkelaar oorgelaat om dit te voorsien, aangesien die dekking van die geboue sou veroorsaak dat genoeg ruimte beskikbaar moet wees vir gemeenskaplike ontspanningsruimtes.

Dit het nie die oplossing gebied nie, en beheer is ingestel soos in Pretoria, waar 'n vereiste ingestel is dat 15% van die perseel as kinderspeelruimte ingerig moes word. Hierdie maatreël is egter nie voldoende nie, aangesien die gebou deur middel van die beperking van boulyne in die middel van die perseel geplaas moet word. Die agterste gedeelte van die perseel word dan deur inry paaie en parkeerplekke beslaan, terwyl die voorste gedeelte deur die privaat tuin beslaan word. Dit laat die twee kant gedeeltes oor om as kinderspeelruimte te dien. Hierdie ruimtes kan dan as gevolg van die posisie en vorm nie doelmatig ingerig word nie, en beheer deur die ouers in die gebied is nie goed nie. So 'n gemeenskaplike ontspanningsruimte moet groot genoeg wees sodat dit doelmatig ingerig kan word om kinderspeelfasiliteite te huisves.

(19) Ibid, p. 96

Ontspannings fasiliteite vir volwassenes behoort ook binne die ruimte ingerig te word. 'n Swembad en 'n tennisbaan is 'n aanbeveling en kan deur volwassenes en kinders onder toesig gebruik word.

Volgens Van Helden se studie in Pretoria was 40%⁽²⁰⁾ van die respondente bereid om meer te betaal indien hulle 'n gemeenskaplike tuin met sandputte en swaaie wat die aanvraag vir hierdie tipe speelruimte aandui, kon bekom.

Behoeftes aan ontspannings fasiliteite is deur Van Helden⁽²¹⁾ se studie as volg aangedui:-

TABEL 3: BEHOEFTE AAN ONTSPANNINGS FASILITEITE

FASILITEIT	PERSENTASIE
Swembad	70
Tennisbaan	43
Sandput en Swaaie	28
Gemeenskaplike Tuin	12
Rolbalbaan	8

(22)

Uit bogenoemde blyk dit dat 'n doelmatig-ingerigte gemeenskaplike ontspanningsruimte 'n moet by 'n medium digtheidsontwikkeling is.

3.2.5.3 Openbare Ontspanningsruimte

Onder openbare ontspanningsruimtes word verstaan alle ontspanningsruimtes wat deur die Plaaslike Owerheid voorsien word, en wat deur almal gebruik kan word.

(20) Ibid, p. 95

(21) Ibid, p. 95

(22) Ibid, p. 95

Openbare ontspanningsruimtes kan in twee kategorieë ingedeel word, naamlik formele oop ruimtes (sport) en informele oop ruimtes (parke).

a. Openbare parke

Volgens Van Helden se studie word die belangrikheid van parke in onderstaande tabel aangetoon. Hy bevind dat slegs 20% van die respondente weekliks van openbare parke gebruik maak, alhoewel 83%⁽²³⁾ van die dupleks komplekse binne 400 meter vanaf openbare parke geleë is.

TABEL 4: BELANGRIKHEID VAN PARKE BINNE LOOPAFSTAND

BELANGRIKHEID	PERSENTASIE
<u>Kinderspeelpark</u>	
Baie belangrik	25
Belangrik	24
Minder belangrik	25
Onbelangrik	26
<u>Openbare Parke</u>	
Baie belangrik	19
Belangrik	23
Minder belangrik	27
Onbelangrik	31

(24)

Uit bostaande tabel kan gesien word dat die gemeenskaplike ontspanningsruimtes 'n belangriker rol as die openbare oop ruimtes speel by dupleks bewoners.

(23) Ibid, p. 91

(24) Ibid, p. 91

b. Sportfasiliteite

Volgens 'n opname deur die Stadsraad van Pretoria, maak mense van die hoër inkomstegroepe meer gebruik van sportfasiliteite. Hierdie aspek het ook in Van Helden se studie voorgekom. Hy het bevind dat 34% van die respondente weekliks gebruik maak van sportfasiliteite, terwyl slegs 38% van die dupleks woonstelle binne 400 meter vanaf die sportfasiliteite geleë is. (25)

3.3 EKONOMIESE GEBRUIK VAN GROND

Grond moet intensief benut word, sodat elke eienaar sy eie eiendom kan besit teen 'n prys wat hy kan bekostig. Die grootte van die erf hou direk verband met die aanvanklike koste van die huis, terugbetaling op die verband, koste van dienste en die onderhoud van die tuin. Grond wat nie benut word nie, is 'n sosiale en finansiële las.

Indien alternatiewe behuisingsvorme voorsien word, moet dit voldoen aan die woning behoeftes van die mense wat daarin gaan woon. Daar bestaan wel 'n mate van 'n oorvleueling in die behoeftes hierbo genoem, maar van belang is die konflik wat kan ontstaan tussen die verskillende behoeftes, soos byvoorbeeld konflik tussen privaatheid en sosiale kontak.

Sulke konflikte word meer algemeen hoe hoër die digthede word.

3.4 HOË DIGTHEID EN DIE MENS

Die invloed wat hoë digthede en hoë woonstelgeboue op die mens het, is al deur verskillende mense bestudeer, en verskillende afleidings is al gemaak. Hier volg 'n paar menings wat al uitgespreek is.

Sazanami⁽²⁶⁾ het die volgende verskynsels opgemerk by hoë digtheidsontwikkelings:-

(25) Ibid, p. 92

(26) W.N.N.R. Simposium: Hoë Digtheidsbehuising, Johannesburg, 1972; Sazanami, H.; "WORLD HOUSING STANDARDS: THE EASTERN HEMISPHERE" p. 14

- mense voel meer terneergedruk
- hoë woonstelblokke is te groot en kompak vir gerieflike bewoning
- menslike en natuurlike leefruimte eie aan die enkelwoning raak verlore in hoë geboue
- die probleem lê in die onmenslike skaal van die geboue

Waar woonstelgeboue in hoogte toeneem, neem die verskyning van gedrag soos morbiditeit, eensaamheid en aggressie tot 'n mate groter afmetings aan.

Daar moet net duidelik onderskeid getref word tussen hoë digtheid en hoë geboue. Daar kan nog 'n hoë digtheid bestaan met genoeg fisiese ruimte waar die mens tuis voel en bogenoemde probleme nie aangetref sal word nie.

Dus kan gesê word dat dit nie noodwendig is dat hoë digthede op sigself die sosiale en psigologiese probleme skep nie, maar die kwaliteit van die geboue, die ontwerp, beheer en die omgewing self. Die sosiale afwykings word meer dikwels gekoppel aan isolasie en 'n gebrek aan sosiale kontak. Dus moet by die ontwerp van hoër digthede daarop gelet word dat identiteit en sosiale kontak nie verlore gaan nie.

Dit blyk dat die probleme met hoë geboue grootliks by kinders aangetref word. Die groot probleem blyk die gebrek aan speelruimte te wees, en die feit dat as die kinders wel op die grond gaan speel, daar nie voldoende toesig van die ouer kan wees nie, en dus kom die kind onder 'n slegte invloed.

Hoffman⁽²⁷⁾ beskou die enkel- en dupleks tipe wooneenheid as die ideale eenheid vir die familieleeu. Hy beskou dit as noodsaaklik dat kinders gedurende hulle vormingsjare kontak met die natuur moet hê.

(27) Hoffman, H.; "ONE FAMILY HOUSING", Thomas and Hudson, 1969, p. 20

3.5 HUISVESTINGSKEUSE

In 'n studie wat in Sunnyside deur die Raad vir Geesteswetenskaplike Navorsing⁽²⁸⁾ onderneem is, is die woonstelbewoners in Sunnyside se keuse van huisvesting volgens die groottes van die gesin ontleed. Die resultate is as volg:-

TABEL 5: KEUSE VAN HUISVESTING VOLGENS FASES IN DIE GESINSIKLUS

FASE	PERSENTASIE			
	WOONSTEL	HUIS	ELDERS	TOTAAL
Voor huweliksluiting	62	27	11	100
Jonk getroud	62	37	1	100
Getroud; nie meer as twee voorskoolse kinders	9	90	0	100
Getroud; skoolgaande kinders	3	96	0	100
Getroud; kinders het huis verlaat, ouers is jonger as 60 jaar.	18	82	0	100
Getroud; kinders het huis verlaat, ouers is ouer as 60 jaar.	32	65	3	100
Weduwee met kinders in huis	23	76	1	100
Weduwee sonder kinders in huis	74	20	6	100

(29)

Uit tabel 5 blyk dit dat ongetroudes, jonk getroudes, ouer mense sonder kinders en weduwees woonstelle verkies. Waar daar kinders in die huis voorkom, swaai die voorkeur na huise.

'n Soortgelyke studie is deur die Stadsraad van Johannesburg⁽³⁰⁾ uitgevoer.

(28) Raad van Geesteswetenskaplike Navorsing; Navorsingsbevinding nr. S-N-40, Pretoria, 1974, p. 4

(29) Ibid, p. 4

(30) Stadsraad van Johannesburg; "STUDY OF FLATS", 1972/73.

Hierdie studie is per woonbuurt uitgevoer, en die persentasie woonstel=
bewoners wat woonhuise verkies, word in tabel uiteengesit:-

TABEL 6: PERSENTASIE WOONSTELBEWONERS WAT WOONHUISE VERKIES

SEKTOR	PERSENTASIE
Noordwestelike voorstede	82
Parktown - Rosebank	43
Killarney - Noordoostelike voorstede	48
Mayfair - Westelike voorstede	73
Hillbrow - Middestad	56
Berea - Bellevue East	65
Suidelike voorstede	65

(31)

In dieselfde studie is aan die respondente gevra waarom hulle woonstelle
verkies. Die redes word as volg uiteengesit:-

TABEL 7: REDES WAAROM WOONSTELBEWONERS WOONSTELLE VERKIES

REDE	PERSENTASIE
Sekuriteit	29
Meer ekonomies	28
Minder onderhoud	25
Meer gerieflik	17

(32)

Daar is ook aan hulle gevra watter tipe woonstel hulle verkies. Die
meerderheid (46,3%) het medium digtheid verkies, terwyl 33,5% 'n lae
woonstelbolk verkies het, en 19,8% woonstelblokke hoër as vyf verdiepings
verkies het.

(31) Ibid, p.14

(32) Ibid, p. 15

Uit dieselfde ondersoek het geblyk dat 83.9% van die respondente in medium digtheidsbehuising in hierdie tipe behuising gelukkig is, terwyl 45% van die respondente in ander woonsteltipes ook medium digtheidsbehuising verkies.

In 'n studie van woonstelgebiede in Johannesburg en Durban, het Oosthuizen⁽³³⁾ die volgende voorkeure ten opsigte van woonsteltipes verkry:-

TABEL 8: VOORKEUR TEN OPSIGTE VAN WOONSTELTIPES

WOONSTELTIPE	PERSENTASIE
Dupleks	47
Maisonette	28
Terraswoonstelle	11
Toringblokwoonstelle	7%

(34)

Uit bogenoemde ondersoeke blyk dit dan dat die neiging na laer tipe woonstelle bestaan.

In 'n studie wat deur die Natalse Provinsiale Administrasie gedoen is oor medium digtheidsbehuiding in Durban,⁽³⁵⁾ het die respondente die volgende redes aangevoer waarom hulle medium digtheidsbehuising bo enkelwonings verkies:-

- (a) meer ruimte binne die wooneenheid;
- (b) wooneenheid besit eie tuintjie;
- (c) minder geraas as in ander tipe woonstelle;
- (d) meer privaatheid; en
- (e) meer geleentheid vir kinders om te speel.

(33) Oosthuizen, D; Navorsing in Hillbrow en Durban, 1974, p. 12

(34) Ibid, p. 62

(35) Natal Town and Regional Planning, op. cit., p. 16

Respondente wat voorheen in enkelwonings gebly het, se redes vir die verandering na medium digtheidsbehuising was as volg:-

- (f) persoonlike redes (egskeiding of dood); (23%)
- (g) te veel onderhoud aan enkelwoning; en (18%)
- (h) benodig minder ruimte. (13%) (36)

In die Verenige State het Norcross⁽³⁷⁾ 'n diepgaande studie van medium digtheidsontwikkeling of "Town Houses" soos dit daar bekend staan, gedoen.

Met hierdie studie is vasgestel dat 42% van die inwoners van plan is om langer as vyf jaar daar te bly, terwyl 50% minder as drie jaar daar sal bly. Dit blyk hieruit dat 'n groot persentasie van die respondente hierdie tipe verblyf slegs as tydelike huisvesting sien, soos wat ook uit onderstaande tabel blyk.

TABEL 9: TIPE WONING WAARHEEN RESPONDENTE WIL VERHUIS

TIPE WONING	PERSENTASIE
Enkelwoning koop	57
Duplekswoonstel koop	25
Duplekswoonstel huur	1
Woonstel huur	3
Ander	14

(38)

Die volgende redes is deur die respondente aangegee vir die koop van hul eenheid:-

(36) Ibid, p. 14

(37) Norcross, C.; "TOWNHOUSES AND CONDOMNIUMS", Urban Land Institute, Washington, D.C., 1973

(38) Ibid, p. 14

TABEL 10: REDES VIR DIE AANKOOP VAN MEDIUM DIGTHEIDSBEHUISINGSEENHEDE
IN DIE VERENIGDE STATE VAN AMERIKA

REDE	PERSENTASIE
Teensin om huur te betaal	57,8
Meer ekonomies as enkelhuis	44,8
Minder onderhoud	53,6
Beter omgewing	27,6
Ontspannings fasiliteite	26,7
Sekuriteit	13,6
Privaatheid	8,8
Vriende naby indien nodig	7,4
Ander	20,2

(39)

Norcoss het dan ook met hierdie studie bevind dat 75% van die respondente in medium digtheidsontwikkelings oor die algemeen redelik tevrede is met die leefwyse wat medium digtheidsontwikkelings hulle bied.

Die beste eienskappe soos deur die respondente in Norcoss se studie in die Verenigde State van Amerika, is as volg ontleed:-

TABEL 11: BESTE EIENSKAPPE VAN MEDIUM DIGTHEIDSEENHEDE IN DIE V.S.A.

EIENSKAP	PERSENTASIE
Maklike onderhoud	60,5
Ekonomies	40,4
Goeie bure	24,6
Goeie ontwerp	22,6
Ontspannings fasiliteite	15,2
Omgewing	13,2
Goeie ligging	12,5
Sekuriteit	11,2
Privaatheid	10,5

(40)

(39) Ibid, p. 15

(40) Ibid, p. 15

Besware teen medium digtheidsontwikkeling het in Norcross se studie as volg geblyk. Hy het ook bevind dat baie van die besware deur 'n goeie ontwerp uit die weg geruim kan word:-

- (a) Mense woon te dig op mekaar. Hierdie beswaar is geopper deur ouer mense wat nie kinders het nie, of onsosiale mense wat stilte en privaatheid soek. Hierdie probleem kan volgens Norcross maklik opgelos word deur voorsiening te maak vir 'n verskeidenheid behoeftes en deur sekere fasiliteite te skei, sodat dele voorsien kan word waar kinders nie toegelaat word nie.
- (b) Geraas van bure en kinders. Klank isolasie blyk 'n belangrike faktor te wees by die ontwerp van hierdie tipe behuising, en daar moet deeglik van rekening gehou word.
- (c) Heelwat beswaar is gemaak teen troeteldiere, veral honde.
- (d) Eienaars van hierdie tipe behuising is gekant teen huurders wat nie dieselfde standaard handhaaf nie. Dit skep probleme en die gehalte van die lewe in die kompleks daal gewoonlik.
- (e) Parkering vir motors is deurgaans onvoldoende gevind, en die mense het beswaar gemaak omdat motors alle beskikbare ruimtes volstaan.
- (f) Die beheer en administrasie van die komplekse het baie probleme veroorsaak, en baie mense verkoop hulle eenhede omdat onenigheid ontstaan oor hierdie aspek.

Volgens Norcross⁽⁴¹⁾ is daar baie meer voor- as nadele by hierdie tipe behuising, en die meeste probleme kan opgelos word deur beter beplanning, ontwerp en beheer.

(41) Ibid

HOOFSTUK 4

BEPLANNINGSASPEKTE

4.1 INLEIDING

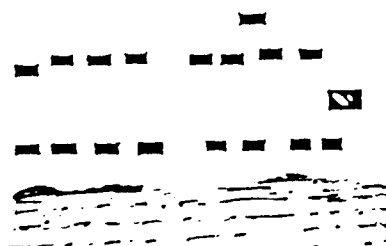
"The cluster housing environment is the most fundamental and enduring form of human settlement. It may be simply described as housing that is joined together so that individual units share common walls, floors and ceilings. More importantly, the individual units share common open spaces and common facilities. Historically, cluster configuration and scale have been limited only by the material resources and the ingenuity of the society building them."⁽⁴²⁾

Uit bogenoemde aanhaling kan gesien word dat groepsbehuising in werklikheid al lank in een of ander vorm bestaan. Om groepsbehuising behoorlik te verstaan, moet die herkoms en groei daarvan eers nagegaan word.

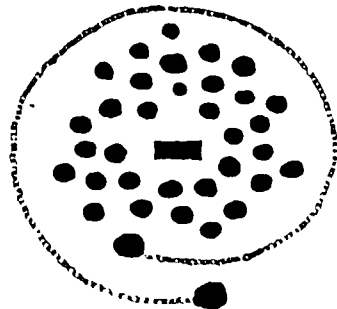
In primitiewe kulture het die dorpie bestaan uit die groepering van individuele eenhede rondom 'n gemeenskaplike plein, wat sodoende ook deur die omringende eenhede beskerm is. (figuur 1)



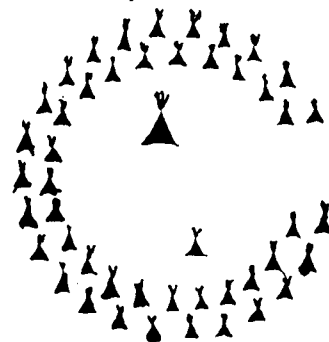
KARO BATAK, INDONESIA



BORU, NEW GUINEA



TIMUQUANAN, V.S.A.

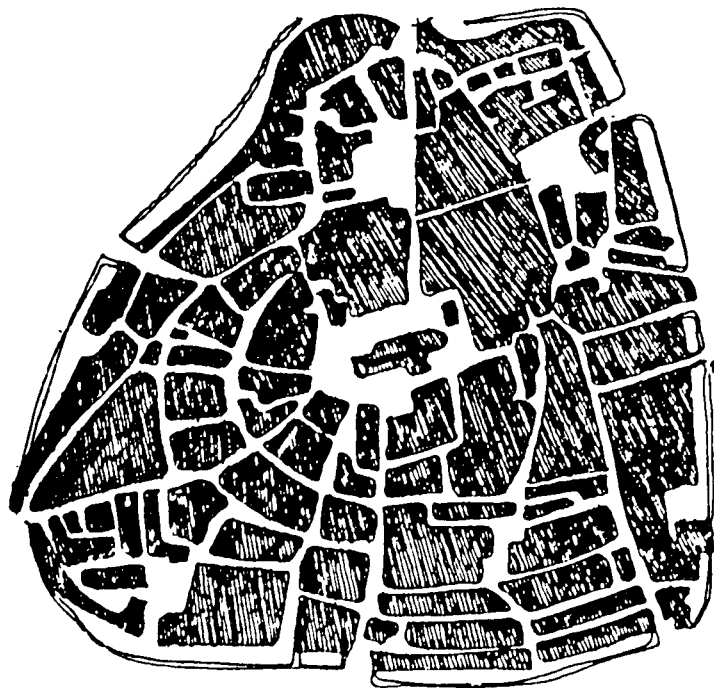


CHEYENNE, V.S.A.

figuur 1

(42) Untermann, R., en Small, R.; "SITE PLANNING FOR CLUSTER HOUSING", Litton Educational Publishing Inc., New York, 1977, p. 1

Met die loop van tyd het hierdie dorpie 'n stad geword waar die huise al hoe meer afgesonder van die gemeenskaplike plein geraak het. Die ingang van die wooneenheid het nie meer na die gemeenskaplike plein gewys nie, maar na 'n pad wat na die plein toe geloop het. (figuur 2)



figuur 2

Soos verstedeliking reg deur die wêreld tot nog groter konsentrasies van mense in die stede gelei het, het die een familie groepsbehuising 'n hoë vlak van verfyning bereik. In middel-eeuse Europese stede het dit meer kompak geword met 'n baie smal front op straat en 'n hoogte van vier tot vyf verdiepings.

Met die Industriële Revolusie en die onkeerbare vloed van plattelandse mense na die stede, het met verbeterde tegnologie tot die ontwikkeling van woonstelle tot agt verdiepings gelei. Met hierdie ontwikkeling is die basiese waardes van groepsbehuising opsy geskuif en daar is meer

op hierdie hoë digtheidsontwikkeling gekonsentreer (figuur 3).



figuur 3

4.2 DIE TERREINBEPLANNINGSPROSES

Terreinbeplanning is soos enige beplanning 'n kreatiewe proses wat die manipulasie van baie veranderlikes te weeg bring. Hierdie faktore sluit ligging, plasing en verhouding van terreinelemente te opsigte van mekaar in. Terreinelemente sluit die huis, privaat, gemeenskaplike en openbare oop ruimte, voetgangerspaaië, motorpaaië en parkering, dienste en fasiliteite in. Die drie basiese elemente, naamlik gebruiker, terrein, en woning, moet deurentyd in interaksie wees.

Om bogenoemde reg aan te pak, moet die beplanner metodies te werk gaan. Untermann en Small stel die volgende proses voor:-

TABEL 12: STAPPE VAN DIE TERRINBEPLANNINGSPROSES

<u>Stap 1</u>	<u>Stap 2</u>	<u>Stap 3</u>	<u>Stap 4</u>
PROBLEEM DEFINISIE	Probleem definisie	Probleem definisie	Probleem definisie
alternatiewe generasie	ALTERNATIEWE GENERASIE	alternatiewe generasie	alternatiewe generasie
Impak analise	Impak analise	IMPAK ANALISE	Impak analise
Evaluasie	Evaluasie	Evaluasie	EVALUASIE

(43)

Al vier hierdie stappe vind gelyktydig plaas waar die een stap die ander drie oorheers en progressief verfyn soos die proses voltooiing nader.

4.2.01 Probleem Definisie

Hierdie proses sluit al die stappe in wat benodig word om die ontwerp probleem sowel as die terrein analise te verstaan. Aangesien ontwerp 'n proses met baie veranderlikes, baie alternatiewe oplossings en min direkte antwoorde is, sal die probleem soos die beplannings= proses vorder, verander en duideliker word deur die analise en toetsing van die baie faktore wat dit affekteer.

4.2.02 Alternatiewe Generasie

Hierdie proses is die skeppende probleem-oplossende stap van die ontwerp proses. Alternatiewe benaderings tot die probleem word ontwikkel en verfyn. Hierdie proses kan geformaliseer word deur middel van 'n reeks vryhand ontwerp sketse, en moet 'n reeks oplossings bied.

4.2.03 Impak Analise

In hierdie proses word die impak van elke alternatiewe ondersoek. Daar is aspekte wat direkte, indirekte of kumulatiewe impak mag hê, wat nie noodwendig altyd voor die handliggend is nie. Die beplanner behoort met verloop van tyd die gawe te verkry om die lang termyn impak van die alternatiewe op 'n vroeëre stadium vooruit te skat.

4.2.04 Evaluasie

Dit is die besluitnemingsproses, en goeie oordeel wat hier belangrik is. Na die probleem gestel is, verskeie alternatiewe oplossings daar gestel is, die impak van hierdie alternatiewe ondersoek is, moet 'n besluit geneem word oor watter benadering gebruik moet word. In werklike praktyk neem die beplanner self voorafgaande besluite, maar hy verkies om belangrike besluite by die finale besluitnemers te laat berus. Die finale besluitnemer mag die kliënt, toekomstige bewoner, 'n politieke liggaam, of die burokrasie wees.

4.2.1 Die Terreinbeplanner se verantwoordelikheid

"Site planning embraces the art of open space design, building design, and road and pathway design. Many residential environments suffer because the three are practiced independantly of each other. Site planning then is the art of designing the site and all the attributes of the site as a whole."⁽⁴⁴⁾

Bogenoemde gee vir ons duidelikheid oor wat die terreinbeplanner se verantwoordelikheid is. Nou ontstaan die vraag aan wie hy verantwoordelik is.

4.2.1.1 Verantwoordelikhede teenoor die Ontwikkelaar

Die tyd is verby waarin die ontwikkelaar 'n minderwaardige

(44) Ibid, p. 16

ontwikkeling kan ontwikkel, die profyte in sy sak steek, padgee en die onversigtige bewoner met lang termyn probleme opgeskep laat sit, is verby. Alhoewel alle ontwikkelaars belangstel in 'n profyt op hulle belegging van hulpbronne en tyd moet hulle grootliks staatmaak op die talente van die beplanner om 'n skema te ontwikkel wat koste-effektief en gebruikers-georiënteer is. Die ontwikkelaar se profyt is gewoonlik afhanklik van die spoed en tydsberekening gedurende die beplanningsfase.

Verder word die ontwikkelaar se reputasie of naam al hoe belangriker in terme van projek aanstellings, verkope en finansiering vir toekomstige ontwikkelings. Om hierdie redes moet die beplanner help om hierdie reputasie te behou deur so vinnig as moontlik die projekte deur die beplannings, goedkeuring en konstruksiefases te neem. Die beplanner kan ook die ontwikkelaar van 'n redelike profyt verseker deur 'n koste en kwaliteits kontrole en analise reg deur die proses uit te oefen.

4.2.1.2 Verantwoordelikheid teenoor die Gebruiker

Die behoeftes van die toekomstige bewoner moet die belangrikste faktor in die terreinbeplanningsproses wees. Kwaliteit van lewensomstandighede teen 'n redelike koste moet die eerste vereiste wees. Die huidige koste van 'n enkelwoning is meer as wat baie Suid-Afrikaners kan bekostig. Daarom moet goeie behuising alternatiewe gereeld in balans wees met wat dit kan wees, behoort te wees, en is. Die perfekte ontwikkeling is van geen waarde as die mense dit nie kan bekostig nie.

4.2.1.3 Verantwoordelikheid teenoor Onmiddellike Bure

Verandering in 'n metropolitaanse gebied is onvermydelik waar die oue deur die nuwe vervang word. Hierdie vernuwingsproses is gewoonlik stadig en word nie maklik deur die onge oefende oog raakgesien nie. Baie toekomstige ontwikkelingsplanne

sal in bestaande woongebiede voorgestel word. Hierdie ontwikkelings sal 'n ekstra las op bestaande paaie, oop ruimtes, dienste en koop-fasiliteite plaas, sowel as die direkte verhouding van die naaste bure teenoor mekaar verander.

Mense verkies 'n buurt waar 'n sekere stabiliteit teenwoordig is en geen noemenswaardige veranderinge binne die grense van die buurt verwag word nie. Terselfdertyd . het ontwikkelaars slegs met hulle eie eiendom te doen. Daarom gebeur dit dat die meeste woonstelle 'n verontagsaming ten opsigte van die interaksie tussen die nuwe ontwikkeling en die bestaande buurt toon. Hierdie toestand hoef nie te bestaan nie. Daar bestaan baie metodes om die nuwe ontwikkeling ten opsigte van dienste soos paaie, vullisverwydering en landskapverfraaiing by die bestaande buurt te laat inpas.

4.2.1.4 Verantwoordelikheid teenoor die Stad of Dorp

Die stad of dorp is verantwoordelik vir die lewering van publieke dienste soos water, vuilwater wegvoer, ontspannings fasiliteite, vervoerdienste, skole, veiligheid, vullis verwydering, ens. Die meeste dorpe kan hierdie noodsaaklike dienste nie eers teenoor bestaande ontwikkeling lewer nie, om nie eers van nuwe ontwikkelings te praat nie. Die installering van dienste vir nuwe komplekse stoot weer die belasting op.

Die impak van nuwe ontwikkelings op die gemeenskap moet gedurig ondersoek word, en kompensasie moet vir die indringing van die nuwe ontwikkeling deur die skepping van terreine vir skole, parke en ontspannings ^(recreational) gemaak word.

In die algemeen gesien, moet die terreinbeplanningsfunksie optimum toestande skep waar die huidige in die toekoms kan verander. Om dit te bereik, moet die verhouding tussen mense aktiwiteite uitgesoek, ondersoek en verduidelik word.

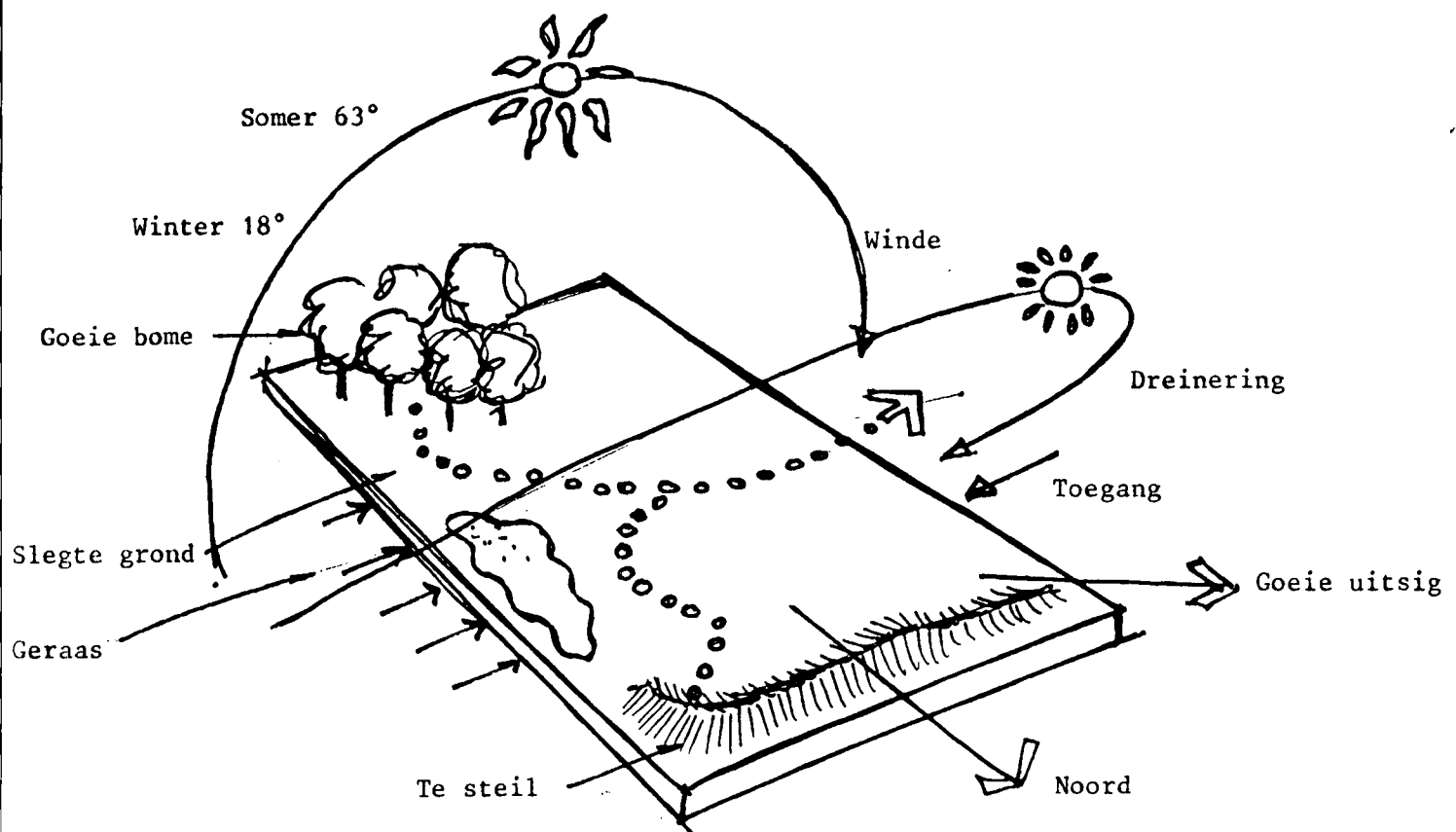
Deur beplanning moet hierdie aktiwiteite bymekaar gebring word, sodat die hele lewe van die gemeenskap verryk word.

4.3 DIE TERREIN ANALISE

Terrein analise is die proses waar die bestaande terrein-omstandighede en die faktore wat die terrein se karakter vorm, verstaan moet word. Hierdie faktore kan in twee hoof kategorieë ingedeel word, naamlik natuurlike en mensgemaakte faktore.

Natuurlike faktore sal die volgende insluit, naamlik water, oriëntasie, plantegroei, uitsig en fisiese eienskappe, terwyl mensgemaakte faktore ligging, kulturele aantrekkingskrag, nutsdienste, geboue en paaie sal insluit.

Terrein analise vereis insig van toestande op die terrein en buite die terrein. Toestande op die terrein het slegs te doen met die terrein self, terwyl toestande buite die terrein nie so maklik definieerbaar is nie, maar net so belangrik is, aangesien geen grond se invloed op die grens van die eiendom stop nie. (figuur 4)



figuur 4

4.3.1 Die Proses van Terrein Analise

Hierdie proses sluit vier stappe in wat onderling verband hou met mekaar, en waarin alle maklik verkrygbare inligting versamel en geberg word.

(a) Terreinbesoeke

Hierdie besoeke bestaan uit versigtige "field trips" oor die hele terrein en deur die omringende buurt.

(b) Hulpbronne ondersoek

Hierdie ondersoek sluit die analise van bestaande databronne oor lugfotos, topografiese kaarte, grondondersoek, nutsdienste kaarte, ens. in.

(c) Ondervraging en Onderhoude

Mense met kennis oor die terrein en die omgewing moet ondervra word. Dit sal mense soos bewoners van die omringende buurt, plaaslike historici, stadsamptenare, kenners op verskeie gebiede, aflewerings mense, ens. insluit.

(d) Ondersoek van Verbandhoudende data

Hier word die inligting van die verskillende bronne teen mekaar getoets.

4.3.2 Bepaling van die terreingrense

Die terreingrense kan deur een van die volgende manier verkry word:-

'n Eiendoms verwysingskaart wat gewoonlik deur die plaaslike owerheid beskikbaar gestel word, wat die huidige grense, boulyne en grondgebruik aantoon.

'n Topografiese kaart wat die landsvorm kontoere en fisiese eienskappe aandui.

Vir 'n duidelike driedimensionele beeld kan lugfoto's deur 'n stereoskoop, waardevolle inligting verskaf wat nie op die ander kaarte verskyn nie.

Die vraag of die kaarte eerste bestudeer moet word, of die terrein eerste besoek moet word, is verwarrend, en maak nie saak nie.

Die terreinbesoeke moet op verskillende tye van die dag uitgevoer word om die volle implikasie van eksterne faktore op die terrein te bepaal.

4.3.3 Opname van die terrein se positiewe eienskappe

Wanneer die beplanner die terrein ondersoek na die visuele karakter daarvan, kan hy die gevoel van die landskap kry, en hy kan opmerk watter kenmerke die moeite werd is om te behou. Die verstaan van die terrein as 'n geheel, kan 'n positiewe bydrae lewer tot die karakter van die ontwerp, alhoewel sekere sleutel visuele faktore sal uitstaan, soos:-

(a) Diversiteit

Visuele diversiteit behalwe as dit chaoties is, beteken 'n aantreklike, aangename en groot verskeidenheid.

(b) Individualiteit

Die dominante element van 'n landskap soos 'n woud, randjie, stroom, vlakke of kuslyn moet behoue bly, of versterk word om meer impak te hê.

(c) Kultuur eienskappe

Vroeëre ontwikkelaars was versigtig in die gebruik van grond wat 'n komplekse patroon van beboude en onbeboude areas geskep het wat nou visueel aantreklik is.

(d) Digtheid

Aangesien die meeste medium digtheidsbehuising in beboude

metropolitaanse gebiede opgerig word, moet die digtheid van die gebied in ag geneem word.

(e) Geskiktheid

Pas die mensgemaakte elemente soos paaie, geboue, ensovoorts by die landskap in?

(f) Skaal

Hier moet gevra word of die ontwikkeling by die skaal van die gebied inpas. 'n Twintig verdieping woonstel binne 'n enkelwoning gebied lyk net nie reg nie.

4.3.4 Funksionele toestande op terrein

Die volgende stap is om 'n opname van alle funksionele toestande op die terrein te maak. Hierdie opname mag aansluitings by die omringende buurt insluit ten opsigte van motor, voetgangers, fietse en nutsdienste.

Interne terreinfunksies sa die volgende insluit, naamlik dreineringspatrone, gradiënt van terrein, dele waar geboue maklik opgerig kan word, oriëntering ten opsigte van die son, windrigting en grondgeskiktheid.

Die volgende vrae behoort beantwoord te word by die eerste besoek aan die terrein.

- (a) Waar kan motor toegang verkry word?
- (b) Waar behoort motor toegang nie geplaas te word nie?
- (c) Watter areas lyk te steil vir konstruksie?
- (d) Waar is nutsdienslyne, pale, rirole, water en elektriese aansluitings?
- (e) Watter grens toestande bestaan byvoorbeeld 'n heining, pad, sypaadjie of bome?

- (f) Watter gedeeltes is maklik beboubaar? Redelik gelyk sonder enige unieke verskynsel.
- (g) Watter tipe paaie begrens die terrein, in watter toestand is die paaie, en watter volume verkeer dra dit?
- (h) Watter rioolpatroon bestaan, en moet dit behou word?

4.3.5 Funksionele toestande buite die terrein

Oorweging behoort gegee te word aan die maniere waarop die terrein die aanliggende gebied beïnvloed, en ook vise versa. Sommige faktore buite die terrein wat 'n direkte invloed op die terrein sal uitoefen, sal die volgende insluit, naamlik rioleringspatroon, geraas van aangrensende paaie, en onaantreklike uitsigte. 'n Indirekte invloed kan deur die volgende faktore uitgeoefen word, naamlik die ligging van die naaste primêre skool, park, winkel, busstop, kerk, biblioteek, ensovoorts. Nabygeleë ongebruikte grond en grond wat later anders benut gaan word, moet in aanmerking geneem word, en aandag moet aan die moontlike toekomstige gebruike daarvan gegee word.

'n Buurtprofiel moet opgestel word van die naaste gemeenskapsdienste met die klem op dienste binne tien minute se stap, en motor en voetganger toegang.

Versperrings soos groot paaie, spoorlyne, steil terreine soos randte, moet van kennis geneem word.

Die volgende vrae behoort beantwoord te word by die funksionele toestande buite die terrein:-

- (a) Waar is gunstige gemeenskapsdienste geleë soos 'n skool, kerk, speelgronde en winkels?
- (b) Hoe bereikbaar is hierdie fasiliteite in terme van afstand? Is dit bereikbaar per voet, fiets of motor?
- (c) Word die omliggende eiendomme gebruik, en wat is die kans dat die gebruik in die toekoms gaan verander?

- (d) Is daar 'n busstop naby, en kan busse deur die terrein gevoer word?
- (e) Hoe pas die riolering van die terrein binne die groter rioleringspatroon in?
- (f) Moet kinders besige strate kruis om die skool of die spelterrein te bereik?

4.3.6 Terrein gevaarseine

Hierdie tekens is ooglopende waarskuwings wat 'n moontlike ontwikkelings verbandhoudende probleem aandui. 'n Lys van hierdie tekens kan opgestel word voor die ontwikkeling aangepak word. So 'n lys kan die volgende insluit, naamlik:-

- (a) Steil hellings (meer as 15%)
- (b) Buitengewone weersomstandighede
- (c) Aardskuddings gevaar
- (d) Onstabiele grond
- (e) Heuwelrige gebiede
- (f) Raserige aangrensende paaie.

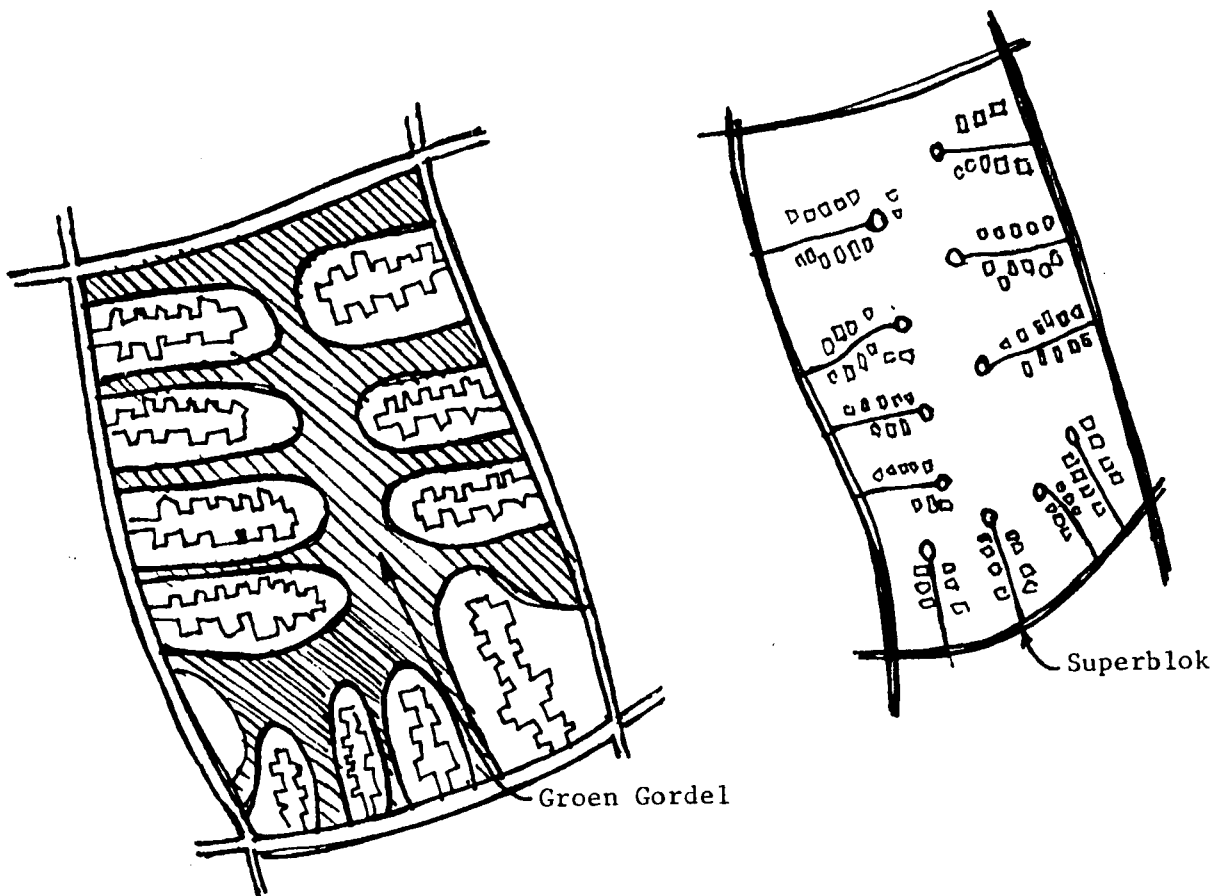
Bostaande gevare kan vermy word deur nie daar te ontwikkel nie, of om die ontwerp deur tegniese inovasie aan te pas.

4.4 TERREINSISTEEM

4.4.1 Inleiding

'n Behuisingskompleks kan in baie individuele gebruike opgedeel word, soos huis, motorhuis, paaie, voetgangerspaaie en oop ruimtes. Hierdie gebruike is moeilik om by mekaar te laat aanpas. In hierdie aanpassingsproses kan die beplanner maklik verstrengel raak, en die hele wese van die ontwerp verlore laat raak. Om bogenoemde probleem die hoof te bied, word deur Untermann en Small aanbeveel dat die terrein in drie basiese elemente opgedeel word, naamlik oop ruimtes, behuising en bewegingsruimte.

As voorbeeld van 'n terreinsisteem, kan kortliks na die Radburn Tuingemeenskappe gekyk word. (figuur 5). Hierdie ontwerp het in 1928 in Radburn, New Jersey vir die eerste keer in Amerika verskyn soos dit deur Clarence Steyn en Henry Wright verwerk is uit die Tuinstad konsep uit Brittanje. Die ontwerp het die volgende skeiding van die motor en die voetganger, groengordel voetganger areas, superblok uitlegte, doodloop residensiële strate en woonbuurtes wat rondom 'n skool sentreer.



figuur 5

Die Radburn superblok kombineer verskeie reghoekige blokke in 'n groter, meer buigbare en beplanbare blok. Groen gordels vorm die ruggraat van die woonbuurt met groot oop areas in die middel.

'n Hiërargie van paaie is toegepas wat elkeen met die doel beplan is dat die minste moontlike indringing van die verkeer binne die woonbuurt moontlik is, terwyl doodloopstrate intensief gebruik is om 'n stil, veilige toegang tot die wonings te verkry. Die huise is so geplaas dat die woongedeelte na die oop area en die diensarea

en ingang na die straat toe wys. Waar motor paaie en voetgangers paaie mekaar kruis, is hulle vertikaal geskei.

Alhoewel Radburn nooit as gevolg van die 1930 depressie voltooi is nie, is hierdie uitlegvorm telkemale gebruik sonder dat dit lyk of enige verbeteringe nodig is. Dit kan toegeskryf word aan die feit dat hierdie tipe ontwikkeling baie buigbaar is. Dit kan wissel van lae digtheid losstaande tot hoë digtheid aanmekaar eenhede met moontlikhede vir tuine aan weerskante, en parkering alternatiewe afhangende van die topografie en begroting.

In die algemeen voorsien die Radburn uitleg 'n stiller en veiliger omgewing vir die familielewe as die tradisionele voorstedelike uitleg.

Sommige van die kritiek op die Radburn patroon is dat die kinders verkies om op die teerpad te speel, en dat die aantrede van die woning van die dienskant af onooglik lyk as gevolg van wasgoedlyne, ensovoorts. Sulke probleme kan met die ontwerp van die eenheid uitgeskakel word.

Alhoewel die Radburnplan nie as bloudruk gebruik moet word nie, kan die voordele van hierdie ontwerp nuttig in die hedendaagse voorstedelike buurte gebruik word deur tot 'n mate van die Radburn= plan gebruik te maak.

4.4.2 Behuising

4.4.2.1 Inleiding

Die proses om behuising vir 'n gegewe terrein te beplan, is 'n fundamentele deel van die oorhoofse terreinbeplannings= proses. Die basiese kwaliteit en geskiktheid van die huis vir 'n gegewe terrein, moet grootliks bepaal word deur die sosio-kulturele en ekonomiese agtergrond van die gebruikers daarvan, die potensiaal en beperkings van die terrein, en die materiaal en tegnologiese hulpbronne van die omgewing.

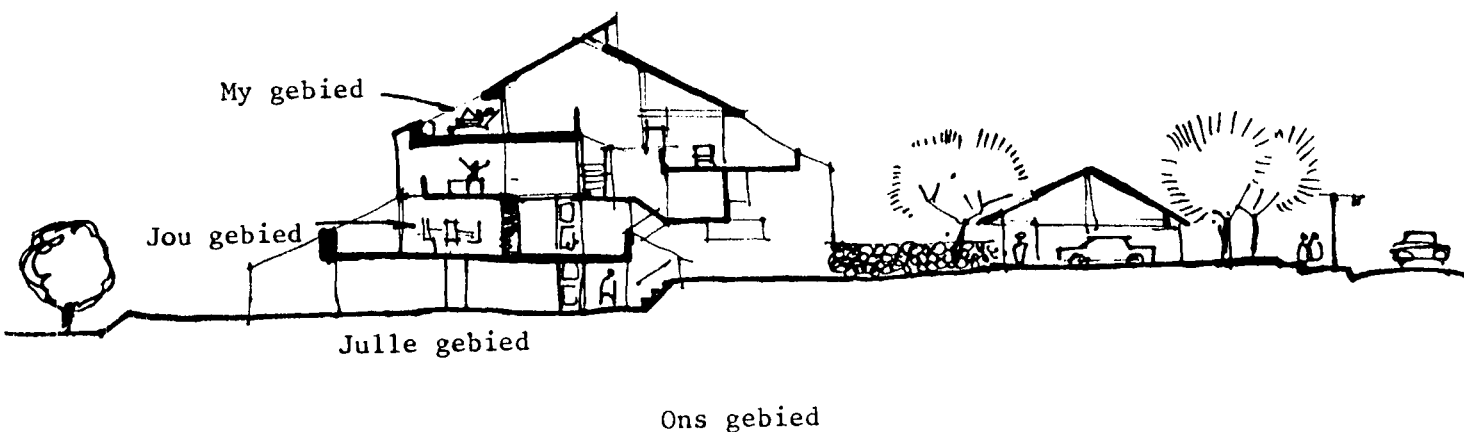
"Basic human needs cannot be compromised; the house must establish an equilibrium between function and amenity without being wasteful.

The house must fit the site; the house must express a compatibility with, and respect for, the natural amenities of the site"⁽⁴⁵⁾

Uit bogenoemde kan gesien word dat die mens se basiese behoeftes as ontwerp insette gebruik moet word om 'n woning daar te stel wat aan die mens se vereistes voldoen. Die volgende behoeftes is van die belangrikste faktore wat in ag geneem moet word.

4.4.2.2 Die mens se behoeftes as bepalende faktor by ontwerp

(a) "Territory" (figuur 6)



figuur 6

(45) Ibid, p. 38

Die mens kan sy gebied waarneem, en kan waarneem wanneer sy gebied geskend word. In medium digtheidsbehuising is gebied hoofsaaklik private oop ruimte wat duidelik aan die familie behoort, soos 'n tuin, balkon of terras. Hierdie ruimtes word afgebaken deur mure, heining of plante. Op 'n kleiner skaal is 'n slaapkamer of 'n studeer=
kamer die individu se eie gebied.

Gevallestudies van mense se gewoontes het getoon dat die tekort aan afbakening of toesegging van persoonlike ruimtes die bron van baie sosiale probleme is.

Private oop ruimtes vir alle eenhede word deur die meeste beplanners aanbeveel. Alhoewel hierdie ruimtes baie kleiner as die normale enkelwoning se oop ruimtes is, moet dit ^t steeds groot genoeg wees om aan die familie se behoeftes te voldoen.

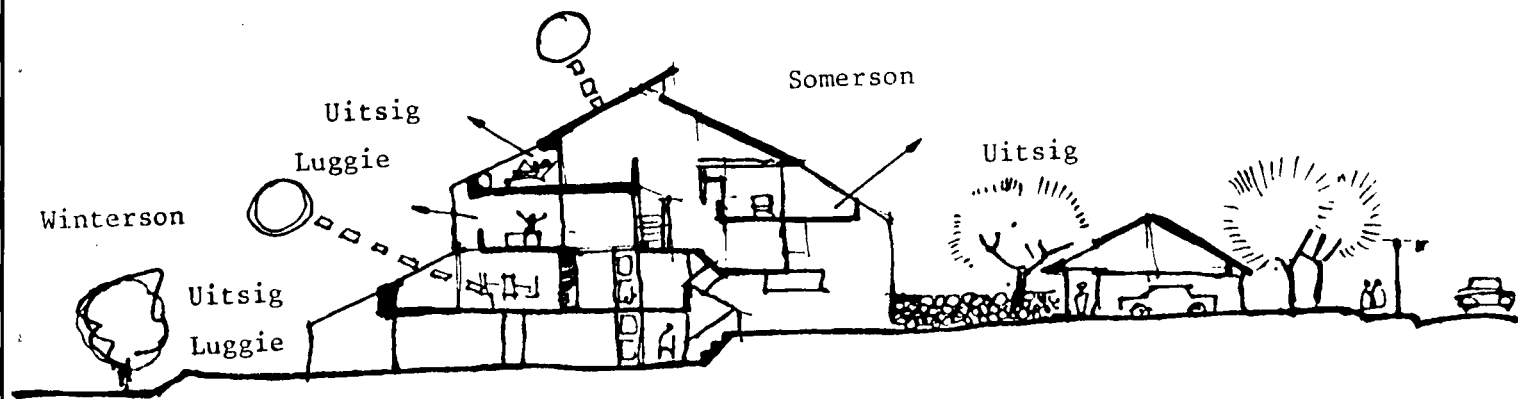
Visuele gebied is konstant gedurende die dag. Daarom moet eenhede so geplaas word dat byvoorbeeld die weer=
kaatsing van die buurman se venster nie die inwoner verhoed om sy balkon te gebruik nie. Verder wil die bewoner nie visuele kontak met sy bure hê terwyl hy in sy private oop ruimte is nie. Die woning moet so ontwerp wees dat straatligte en voertuigligte nie snags die visuele gebied van die bewoner oortree nie.

Dit is baie moeiliker om geraas te beperk. Beheer oor plaaslike geraas, soos kinders wat speel, harde musiek, 'n bakleiery, ensovoorts, kan versag word deur van konstruksiemetodes gebruik te maak om 'n meer klankdigte tussenmuur te verkry. Geraas van paaie, lughawes, treine, ensovoorts, kan tot 'n mate opgelos word deur die keuse van die terrein.

Net soos geraas, is dit moeilik om reuk te beheer. Indien 'n wind konstant uit 'n sekere rigting kom, kan reuke van eksterne faktore soos fabriek, ensovoorts, vermy word. Reuke binne die wooneenheid kan deur middel van waaiers effektief geneutraliseer word. Hierdie waaiers se

uitlate moet hoog teen 'n muur of 'n dak geplaas word, en nie naby die bure se eenheid nie.

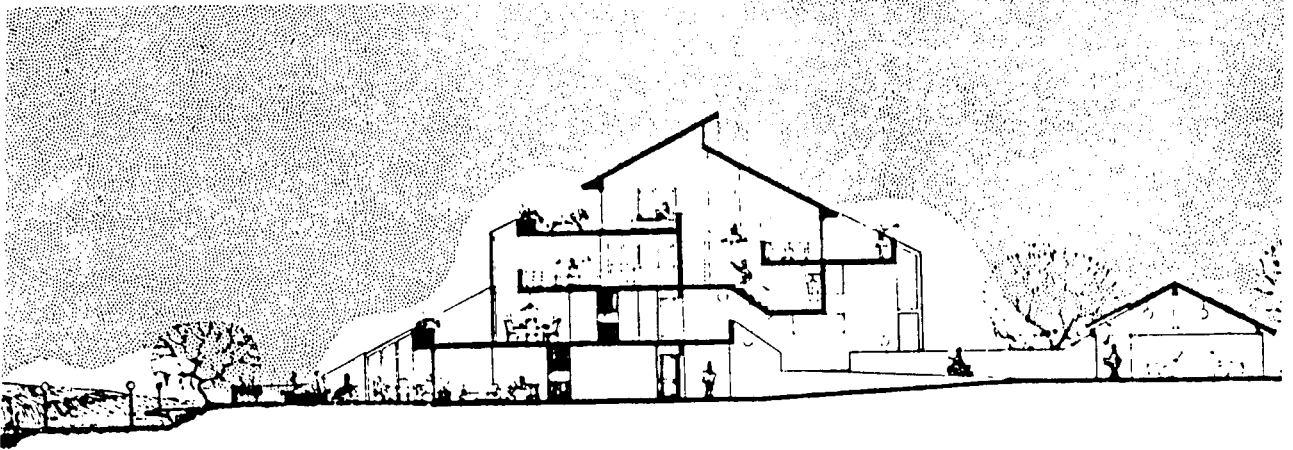
(b) Oriëntering (figuur 7)



figuur 7

Sonlig is 'n onuitputbare bron van lig en hitte. Om die grootste voordeel hieruit te trek, moet die huis reg georiënteer word, sodat die maksimum sonlig die huis bedags binnedring gedurende die winter, en dat die huis in die somer weer 'n minimum sonlig kry. 'n Nuwe ontwikkeling wat deesdae baie aftrek kry, is glaswol isolasie materiaal wat op die plafon van die huis geplaas word om die son se hitte in die winter binne die huis, en in die somer buite die huis te hou.

(c) Privaatheid (figuur 8)



figuur 8

Soos die digtheid toeneem, word dit al hoe belangriker dat die privaatheid van die mens al hoe meer beskerm word. Hierdie privaatheid word by medium digtheids= behuising verkry deur gesamentlike skeidings.

Interne privaatheid word verkry deur die wooneenheid so te ontwerp dat daar nie maklik by die deure en vensters ingekyk kan word nie.

Eksterne privaatheid, soos by die ingang van die huis, ingang van die tuin, op die balkom of terras, is moeiliker om reg te kry. Elke eenheid moet maksimum privaatheid by die ingang kry deur ingange langs mekaar te minimaliseer. Uitsig bo-op 'n ander eenheid is nog meer kompleks, omdat privaatheid verlang word in die privaat oop ruimtes. Hierdie probleem kan gedeeltelik deur ontwerp opgelos word.

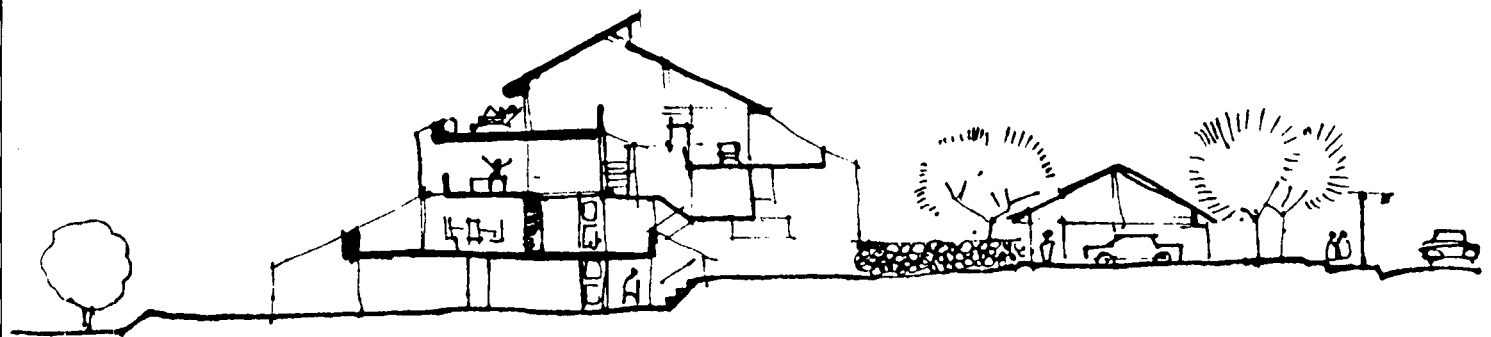
(d) Identiteit

Alle mense poog om hulle eie identiteit te behou. Die keuse van huisvesting en die manier waarop dit onderhou word, is 'n belangrike manier om identiteit uit te druk.

By die analise van historiese modelle vir hulle simboliese en praktiese eienskappe het Untermann en Small gevind dat die mens bereid is om baie fisiese ongemak te verduur om sodoende sy eie simboliese identiteit te behou.

In medium digtheidsbehuising is die tipe ontwerp gewoonlik regdeur die ontwikkeling dieselfde. Met huidige ontwikkelings in Amerika, word deur middel van diversiteit en ontwerpstyl individuele karakter aan elke eenheid gegee. Die begrip groepsbehuising geld dan slegs net hier as beskrywing dat die eenhede saam gegroep is.

(e) Gerieflikheid (figuur 9)



Figuur 9

Hier word gepraat van die graad van fisiese gemak of tekort aan moeite benodig om die daaglikse huishoudelike aktiwiteite uit te voer. Gerieflikheid is 'n lewenshouding. Ons voorvaders het baie minder gerief as ons gehad, en dit is moeilik om te bepaal wanneer die omgewing te gemaklik, net reg, of ongerieflik is.

Gerief word dus bepaal deur die mense wat die wooneenheid gaan bewoon, en wat gerieflik vir die een persoon is, is dalk nie gerieflik vir die ander nie.

(f) Toeganklikheid

Toeganklikheid van al die lede van die gesin na alle dele van die wooneenheid, moet as 'n basiese behoefte gesien word. Hierdie stelling kan gekwalifiseer word deur die feit dat kinders nie toegang tot alle dele van die huis moet hê nie. Dus kan gesê word dat toeganklikheid van baie faktore afhang, en wat noukeurig in berekening gebring moet word vir elke tipe gebruiker.

(g) Veiligheid

Veiligheid is die gevoel van veiligheid wat die mens in sy huis en tuin, dag en nag ervaar. Dit vereis beskerming van die baie dinge wat die mens en sy eiendom bedreig.

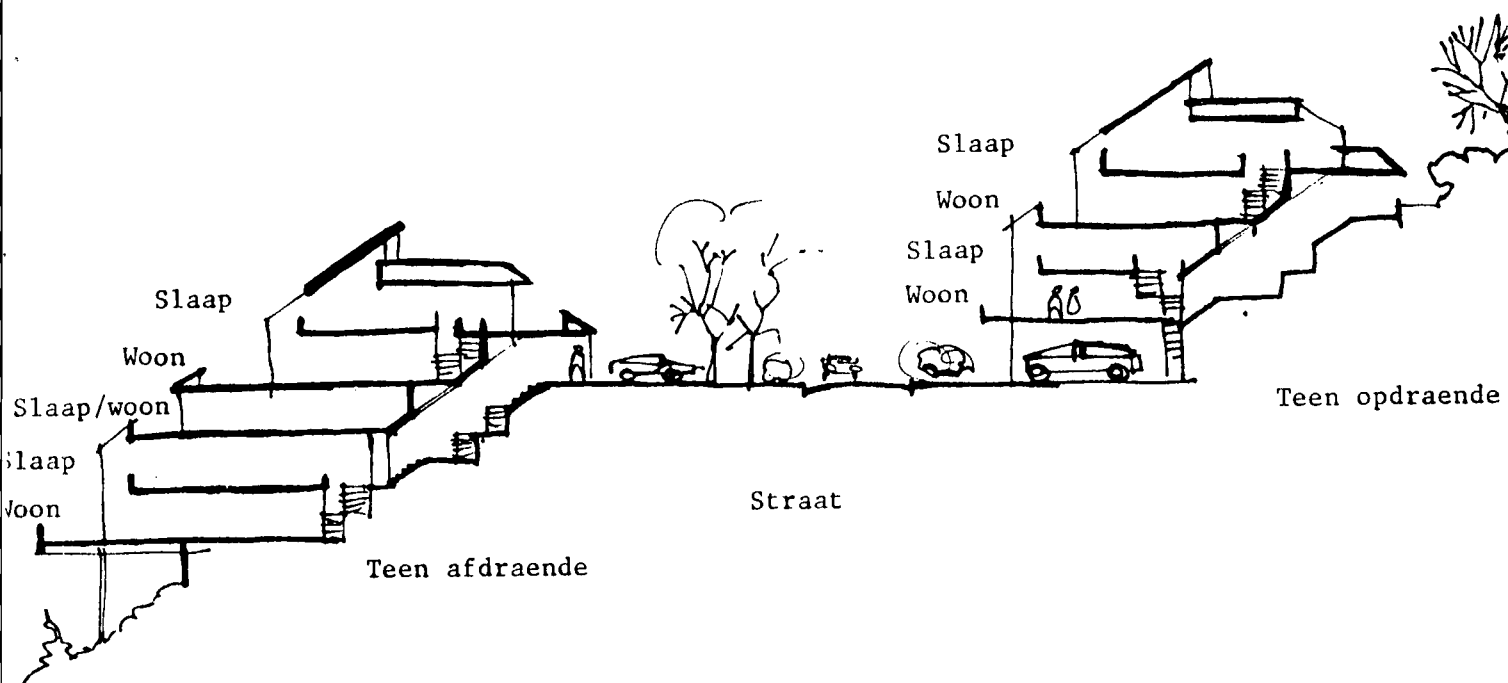
Die meeste veiligheidsprobleme word deur die mens veroorsaak, of direk deur vandalisme, aanval, diefstal, ensovoorts, of indirek deur besoedeling van lug en water.

Skade deur die natuur, alhoewel minder dikwels, rig meer skade aan, en word veroorsaak deur vloede, stormwinde, aardbewings, ensovoorts.

Die manier waarop die wooneenhede ontwerp is, die plasing ten opsigte van mekaar, en die toeganklikheid van die gemeenskaplike oop area, sal die gebruikers daarvan bepaal en sodoende die veiligheid van die bewoners bepaal.

Die wooneenheid moet sterk en duursaam gebou word om die natuur se kragte te kan weerstaan.

4.4.2.3 Die Terrein se Potensiaal en Tekortkominge as
bepalende faktor by Ontwerp (figuur 10)



figuur 10

Die visuele eienskappe, karakter en tekortkominge van die terrein soos by die terrein analise bepaal, is 'n bepalende faktor by die ontwerp van die eenheid self. Die organisasie van die interne ruimtes, horisontaal sowel as vertikaal, en die eksterne ruimtes soos ingange, tuine, balkonne, ensovoorts, word grootliks bepaal deur die terrein eienskappe soos hierbo genoem.

Die klimaat en oriëntasie beïnvloed die grootte en posisie van die vensters. Die uitsig word ook deur die grootte en

en posisie van die vensters bepaal. Oriëntasie tot die straat bepaal die posisie van die ingang.

Die helling van die grond is die faktor wat die posisie en uitleg van die eenhede die meeste affekteer. Of die terrein op- of afdraende vanaf die pad is, sal ook die ontwerp beïnvloed. Ander terrein aantreklikhede soos bome, 'n rivier, ensovoorts, sal ook vormend tot die ontwerp inwerk.

4.4.2.4 Materiale en Tegnologie as bepalende faktor by Ontwerp

(a) Konstruksie metode

Elke verskillende konstruksie metode sal impak op kwaliteit van die wooneenheid en die erf self hê.

Die algemene op terrein konvensionele steen-konstruksie neem redelik tyd in beslag, maar bied meer ontwerp moontlikhede.

Die meer moderne metode deur gebruik te maak van voorafvervaardigde eenhede is nie so buigbaar soos die konvensionele metodes nie, en het tot 'n mate 'n steurende uitwerking op die omgewing, aangesien groot masjinerie benodig word om die eenhede op te rig.

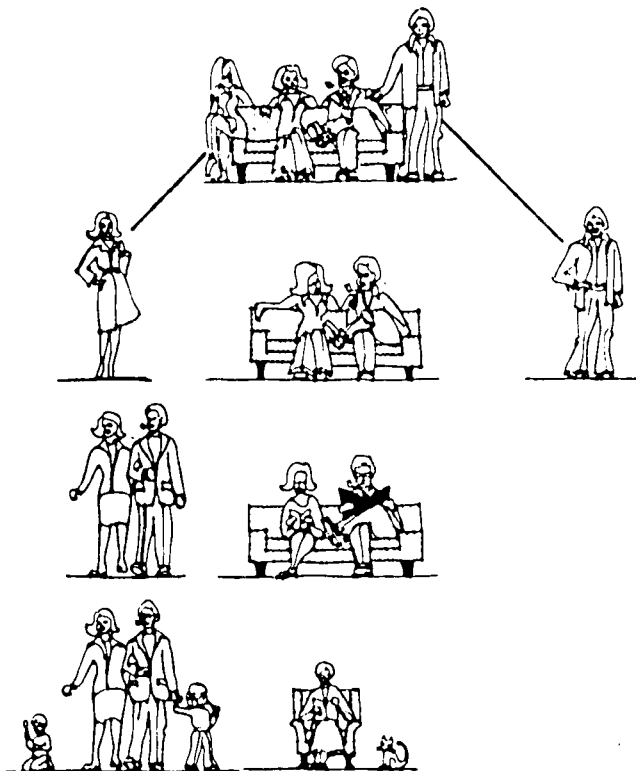
(b) Keuse van materiale

Dit word voorgestel dat die boumateriale die visuele aspekte van die terrein moet komplimenteer. Plaaslike materiale is geneig om beter by die terrein in te pas as vreemde materiale, byvoorbeeld 'n behuisingsgroep in 'n rotsagtige gebied sal goed by die terrein pas as dit 'n klipfondasie het.

(c) Konstruksiekoste

Koste is altyd 'n faktor wat die kwaliteit van die huis beïnvloed. Die keuse van materiaal, die ingewikkeldheid van die ontwerp en die graad van afwerking is alles koste en kwaliteits georiënteer. Omdat die beplanner 'n oorhoofse beeld van die hele ontwikkeling het, is hy die beste teogerus om die beste "waarde vir geld" konstruksie aan te beveel.

4.4.2.5 Identifisering van huishoudings (figuur 11)



figuur 11

In die beplanningsproses moet die beplanner of sy adviseurs kan voorspel wie die toekomstige gebruikers van die ontwikkelings sal wees. Om hierdie gebruikers se behoeftes te bepaal, moet die families in sekere kategorieë ingedeel word. Hierdie indeling berus op die volgende faktore:-

- (a) Die identifikasie van die lede van 'n huishouding, soos enkel, jong getroudes, getroudes met kinders, getroudes met tienerjarige kinders, getroudes met volwasse kinders, bejaarde getroudes en bejaarde enkelinge.
- (b) Die sosio-kulturele en ekonomiese agtergrond van die gesinslede.
- (c) Die fisiese toestand van die gesinslede.

Die volgende stap is die vasstelling van watter ruimtes vir elke tipe huishouding benodig word. Eers word die bewoner se behoeftes bepaal soos in vorige hoofstuk omskryf, en dan word hierdie behoeftes in handeling en dan in ruimtes omskep. Hierdie ruimtes sal vir 'n getroude paar met kinders, as volg daar uitsien, soos deur Untermann en Small voorgestel:-

TABEL 13: MATRIKS VIR KORRELASIE TUSSEN HUISHOUDINGSAKTIWITEITE EN RUIMTES VIR 'n GETROUDE PAAR MET JONG KINDERS

AKTIWITEIT RUIMTE	SLAAP	KUIER	EET	KOOK	HIGIËNE	STUDEER	SPEEL
Slaapkamer	X					X	
Sitkamer		X				X	X
Eetkamer			X				
Kombuis				X			
Badkamer					X		
Studeerkamer	X					X	
Familiekamer	X	X	X			X	X

(46)

In terme van tipe huishoudings is daar twee tipes ruimtes, naamlik interne (eetkamer, sitkamer, kombuis, ensovoorts),

(46) Ibid, p. 49

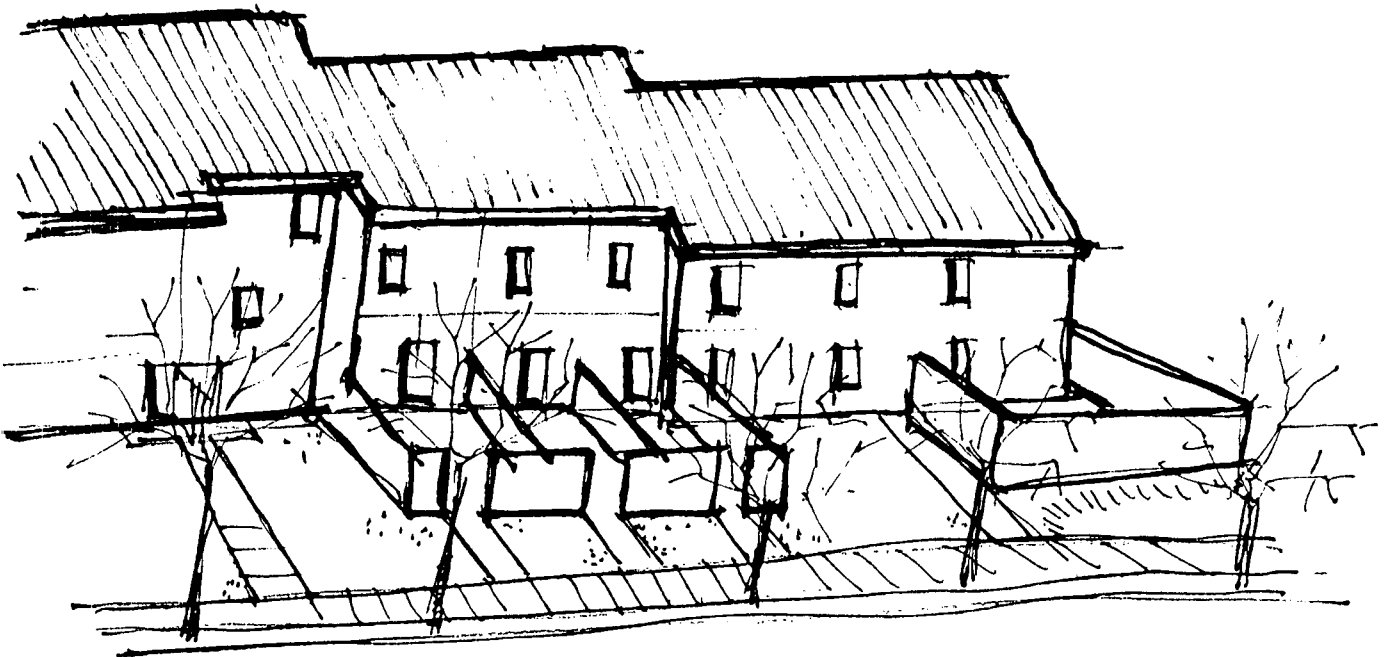
en interne/eksterne (privaat tuin, ingang, ensovoorts) ruimtes. Hierdie interne/eksterne ruimtes is as lewensruimte net so belangrik soos die interne ruimte.

Die grootte van die wooneenheid in terme van hoeveel slaapkamers per wooneenheid, word bepaal deur die hoeveelheid mense per gesin, met die voorbehoud dat twee persone per slaapkamer toegelaat word. Soos die getal slaapkamers styg, sal die grootte van die ander vertrekke ook styg om die familie te akkommodeer.

4.4.2. Identifisering van behuising tipes

Om die ontwikkeling behoorlik uit te voer, moet die beplanner vroegtydig in die beplanningsproses die regte behuising tipe identifiseer. Die volgende behuising tipes kom by medium digtheidsbehuising voor:-

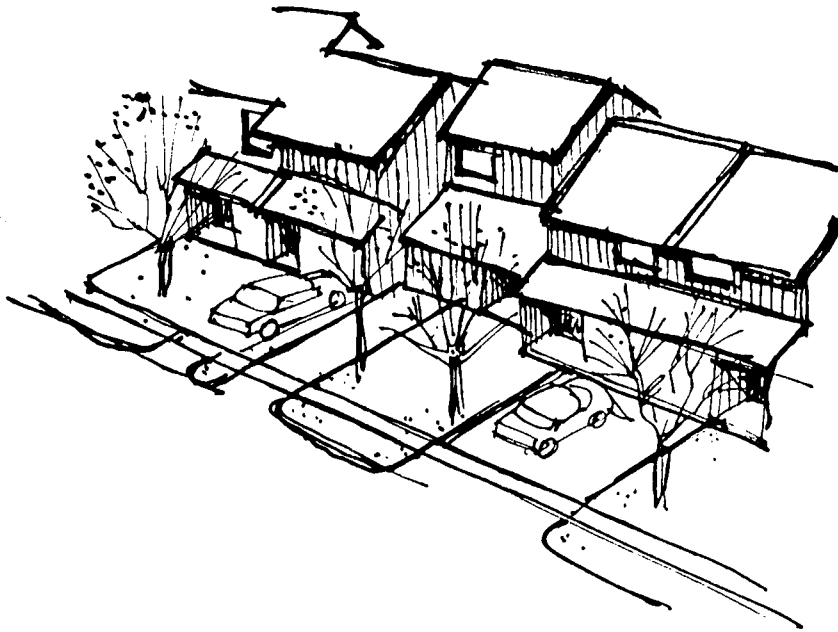
(a) Ryhuisse (figuur 12)



figuur 12

Die ryhuis se oorsprong is afkomstig van die tradisionele twee verdieping huis wat op 'n smal of medium wye erf geleë is. Die basiese lewensfunksies, soos woon-, eet-, badkamer en kombuis is op die grondvloer geleë, terwyl die eerste vloer deur die slaapkamers en nog 'n badkamer beslaan word. Omdat die ryhuis deur beide kante begrens is, is alle sonlig, uitsig, toegang en ventilasie van die twee smal kante afkomstig. Die ingang is aan die een kant (verkieslik die noordekant), en die private tuin aan die suidekant geleë, terwyl die trappe en bad wat nie natuurlike lig benodig nie, in die middel geleë is.

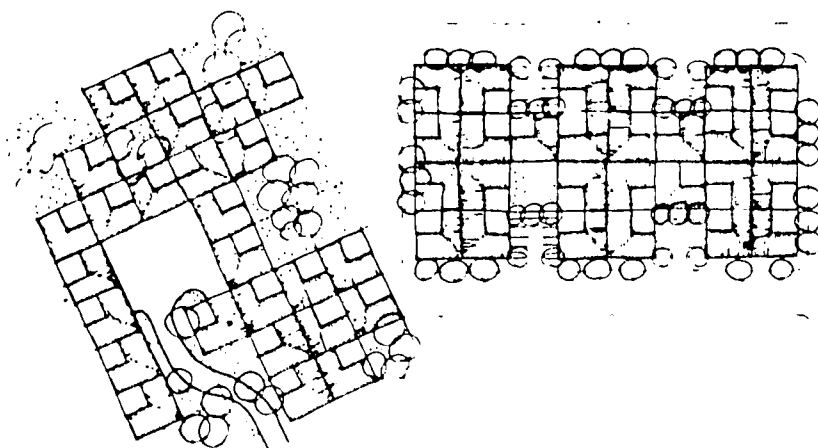
(b) Tuinhuis (figuur 13)



figuur 13

Die tuinhuis is dieselfde as die ryhuis, met die verskil dat parkering saam met die eenheid voorsien word. Dit vereis 'n wyer front.

(c) Patiohuise (figuur 14)

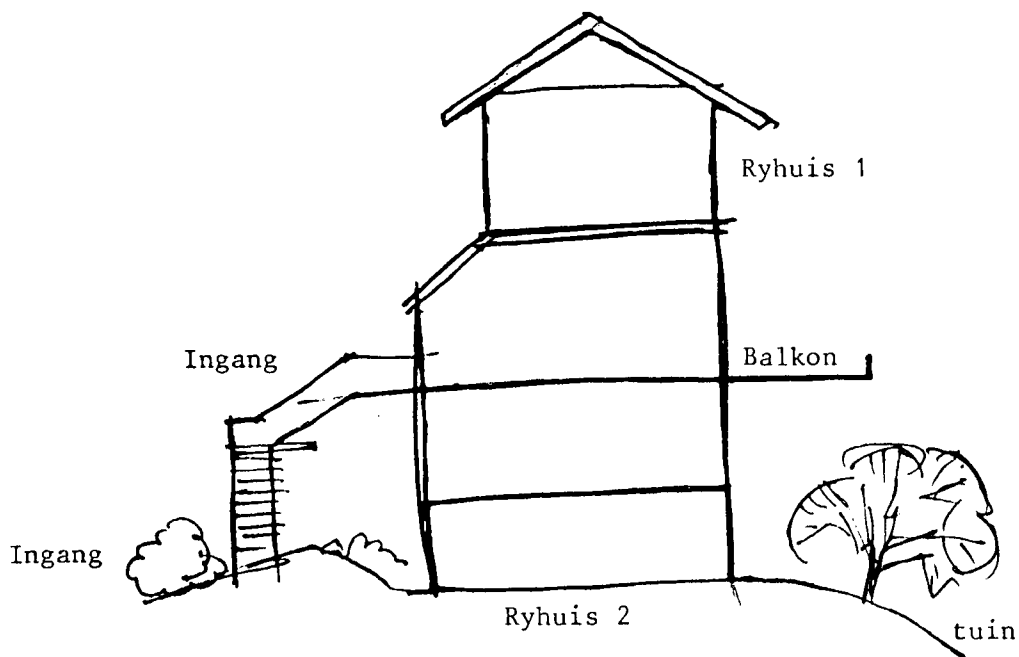


figuur 14

Hierdie behuisingsvorm het hoofsaaklik in die warm, droë klimaatstreke voorgekom. Dit bestaan uit 'n L-vormige eenheid op slegs grondverdiepingvlak, met die binnekant van die L omgrens as 'n oop ruimte. Hierdie behuisingstipe word gewoonlik in vier eenhede gegroepeer, waar al die oop ruimtes mekaar grens om 'n groter oop ruimte te vorm. 'n Verdere voordeel van hierdie uitleg is dat 'n dienspad na elke vier eenhede geskep moet word, en die parkering naby die eenhede voorsien kan word.

(d) Maisonette (figuur 15)

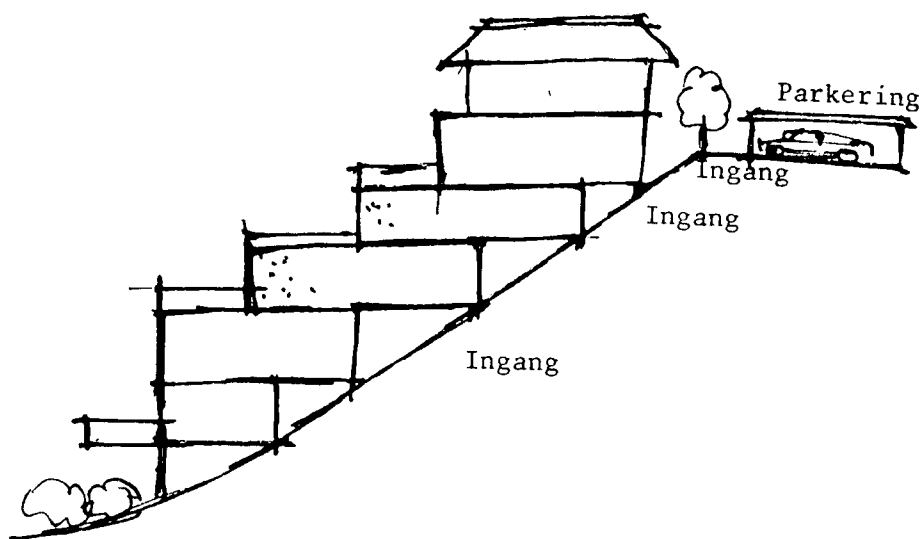
(d) Maisonette (figuur 15)



Figuur 15

Hierdie is 'n tipe hoë digtheidsontwikkeling wat wêreldwyd gebruik word, bestaande uit twee tweeverdieping eenhede bo-op mekaar, met 'n stel trappe na die vloer van die boonste eenheid. Die nadeel aan hierdie tipe behuising is dat die boonste eenheid nie direkte toegang tot die grond het nie.

(e) Terras behuising (figuur 16)



Figuur 16

Hierdie tipe behuising kan beskryf word as patiohuise wat op 'n terrasvormige wyse gebou is. Die helling waarop die terrashuis gebou word, kan op 'n plat terrein kunsmatig geskep word. Die voordeel van hierdie tipe behuising is dat maksimum interne en eksterne omstandighede op 'n klein terreingeskep kan word met honderd persent motorparkering naby die wooneenhede.

4.4.2.6 Korrelasie tussen huishouding en behuisings tipe

Nadat die beplanner vasgestel het watter tipe huishouding in die skema gehuisves gaan word, moet hy met inagneming van alle terreinfaktore die regte tipe behuising kies. Die behoeftes van individuele huishoudings word kortliks bespreek.

(a) Jonk ongetroud

Mense in hierdie groep is in die algemeen tot 'n mate bekommerd oor hulle gebied, en omdat hulle meer gesellig is, is hulle op soek na interaksie met mense van hulle stand. Omdat hulle bedags meestal van die huis af weg is, kry hulle slegs gedeeltelik voordeel uit die oriëntasie van die huis. Hulle soek privaatheid binne hul eie wooneenheid, en identiteit is gewoonlik nie ter sprake nie, omdat hulle baie beweeglik is. Gemak is gewoonlik nie sterk ter sprake nie, en hulle sal eerder ongemak verduur teen 'n laer koste. Veiligheid van diefstal moet in die eenheid ingebou word vir die tye van totale afwesigheid gedurende die dag en naweke.

(b) Jonk getroud

Indien albei mense werk, geld jonk ongetroud se behoeftes ook hier. Indien een persoon bedags tuis bly, word daar meer klem gelê op aantreklikhede soos sonlig, uitsig, ensovoorts. Privaatheid word 'n groter faktor by hierdie mense, aangesien hulle geneig is om meer tyd net in hulle eie geselskap deur te bring.

Vir hierdie groep mense sal 'n eenslaapkamer plus 'n klein kombuisie, of 'n tweeslaapkamer eenheid en 'n groter kombuis voorsien word, afhangende van wat hulle kan bekostig.

(c) Getroude pare met kinders

Met die verskuiwing na 'n twee generasie gesin, word die klem verskuif na die kinders se behoeftes. Die kinders se gebied moet goed afgeskort wees met heinings, deure en hekke. Veiligheid en gebied word hier sinoniem en versperrings moet veilig gemaak word met sluit toestelle. Kinders soek instinktief die warm plekke in die somer en die koel plekke in die winter op. As gevolg hiervan is oriëntasie hier baie belangrik. Ouers van jong kinders mag vind dat daar baie inbreuk op hulle persoonlike lewe gemaak word deur die kinders. Daarom is die behoefte van grootmens ruimte minimaal.

Getroude pare met kinders moet voorsien word met eenhede wat direkte toegang tot die grond en 'n private oop ruimte het wat as speel terrein kan dien. Twee of drie slaapkamer eenhede op een of twee vlakke behoort hier voorsien te word.

(d) Middeljarig getroude pare met kinders

Die groot verskil tussen 'n gesin met jong kinders of tieners is die getal slaapkamers. 'n Eie slaapkamer word vir elke kind aanbeveel, sodat privaatheid vir elke lid van die gesin geld. Soos die slaapkamers toeneem, moet die ander fasiliteite toeneem om die ekstra aanvraag te stimuleer. Hier moet dan ook 'n familie kamer toegevoeg word.

Aangesien die eenheid so groot word, moet groter private oop ruimtes ook voorsien word.

(e) Middeljarige getroude pare met volwasse kinders

Aangesien die middeljare as die beste tyd van die lewe gesien word omdat die kinders uit die huis uit is, huiswerk en uitgawes minder is, en vrye tyd meer is, word gemak baie hoog aangeslaan op hierdie tydstip van die lewe. Hier is private oop ruimtes nie so belangrik nie.

'n Twee slaapkamer eenheid met 'n derde slaapkamer vir 'n besoeker, lyk na die regte oplossing. 'n Aparte eetskamer is hier belangrik, aangesien die mense geneig is om meer te onthaal.

(f) Bejaarde getroudes en enkeles

Hierdie groep mense het die tydstip van hulle lewe bereik waar 'n meer rustige en passiewe lewensstyl gevolg word. Privaatheid en veral visuele en akoestiese afsondering is hier belangrik. Oriëntering ten opsigte van die son moet so geskied dat die temperatuur gematig bly.

As gevolg van die bejaardes se beperkte krag en stamina, moet die eenheid beplan word vir die minimum onderhoud en ongerief. Die ouer mense is geneig om 'n bietjie in die tuin te werk en die privaat oop ruimte moet so georiënteer wees dat die gerieflikste omstandighede daar geskep word. 'n Enkelvlak woning op grondvlak word hier verkies.

(g) Liggaamlik gestremdes

Aangesien al hoe meer en meer gestremdes in die gemeenskap gehuisves word, moet daar indien gestremdes gehuisves gaan word, spesiale voorsiening gemaak word. Gestremdes verkies om 'n normale lewe te lei, en slegs sulke fasiliteite soos 'n oorig en handrelings kan voorsien word. 'n Enkelwoning op grondvlak sal hier ook die geskikste huisvesting bied.

Hier volg nou 'n matriks van die korrelasie tussen tipe huishouding en behuisingstipe:-

TABEL 14: KORRELASIE TUSSEN HUISHOUDING EN BEHUISINGSTIPE

HUISHOUDING	SLAAPKAMER	RYHUIS	TUINHUIS	PATIOHUIS	MAISONETTE	TERRASHUIS
Jonk onge= troud	effektief een					
Jonk ge= troud	een twee	X	X	X	X	X
Getroud jong kinders	twee drie	X	X	X	X	X
Getroud en tienaers	drie drie	X	X	X	X	X
Getroud, vol= wasse kinders	vier twee	X	X	X	X	X
Bejaard getroud	een twee	X	X	X	X	X
Bejaarde enkel	effektief een					
Gestremdes				X	X	X

(47)

Uit bogenoemde blyk dit dat hierdie tipe behuising nie geskik is vir enkel ongetroude en bejaarde enkel persone nie. 'n Woonstel bied vir hierdie mense voldoende behuising. Vir die bejaardes moet op grondvlak voorsiening gemaak word, en vir die jong ongetroudes op eerste vloer plus vlakke.

Nadat die behuisingstipe gekies is na aanleiding van behoeftes en terrein eienskappe, moet gekyk word of dit op die terrein inpas. Die beplanner moet nou kyk of sy skematiese voorstelling by die terreinkonsep en groepsbehuisingskonsep pas. Hy moet dus 'n oorhoofse beeld van die ontwikkeling kry om te kan sien of sy ontwerp "werk".

4.4.3 Paaie

4.4.3.1 Inleiding

Paaie kan tot 30% van ons totale area van 'n stad of dorp inneem. Hierdie paaie sorg vir die belangrike funksie om te kan beweeg na die werk, ontspanning en ander fasiliteite. Indien die paaie nie behoorlik beplan word nie, sal dit steurend, raserig en gevaarlik wees. Om hierdie negatiewe element teen te werk, stel die meeste plaaslike owerhede 'n standaard waaraan die paaie moet voldoen om die motor op die mees effektiefste wyse te benut. In hierdie regulasies word gewoonlik die minimum aandag gegee aan die omgewing, die resident wat daar naby bly, die voetganger en die fietsryer.

Huidige paaie is daarop ingestel om die motoris so gou moontlik by sy huis in die voorstede te kry.

Medium digtheidsbehuising vereis feitlik die teenoorgestelde padstandaarde. Eerstens is die afstand na die wooneenheid verkort en daarom hoef daar nie so vinnig gery te word nie. Tweedens is oop ruimtes skaars, en kan nie gebruik word om as bufferstroke tussen die behuising en die paaie te dien nie. Derdens kan motorparkering gegroep word om die agteruitry in die straat te elimineer, en sodoende smaller strate tot gevolg hê. Laastens moet by medium digtheidsbehuising 'n kwaliteit omgewing vir die bewoners geskep word wat tot gevolg het dat die motor so min as moontlik by hierdie omgewing indring.

Untermann en Small⁽⁴⁸⁾ het twee voorstelle om die indringing van die motor te minimaliseer, naamlik om die spoed binne die skema te verminder en aangesien skole, ontspanning en ander fasiliteite naby is, 'n tweede en 'n derde motor uitgeskakel kan word. Om die uitleg van paaie binne 'n medium digtheidsontwikkeling reg aan te pak, moet die hele padsisteem eers goed verstaan word.

(48) Ibid, p. 83

4.4.3.2 Hiërargie van paaie

Paaie word geklassifiseer volgens hulle vermoë om volumes van verkeer teen sekere snelhede te hanteer. Gewoonlik beteken hoë spoed en hoë volumes 'n lae omgewings kwaliteit en lae verbruik van voetgangers op omliggende grond. Soos verkeer se spoed en volume afneem, sal die omgewingskwaliteit en voetgangers toeneem. Omdat die paaie verskillende verkeersvolumes teen verskillende snelhede moet hanteer, het 'n rangorde van paaie ontstaan.

(a) Hoofpaaie

Hoofpaaie is effektiewe verspreiders van motorverkeer wat optimum roetes van enige punt na 'n ander volg. Dit vorm 'n grootskaalse netwerk met die minimum aansluitings en kruisings. Hoofpaaie moet nie met snelweë verwar word nie, wat buitestedelike hoofpaaie genoem kan word.

Geen direkte toegang word vanuit erwe op die hoofpaaie voorsien nie, en 'n hoofpadsisteam kan gesien word as 'n rooster wat die woonbuurte en alle ander stedelike fasiliteite verbind.

(b) Plaaslike paaie

Plaaslike paaie is die verspreidingsnetwerk binne die hoofpadsisteam. Hierdie plaaslike paaie behoort geen deurverkeer te dra nie. Plaaslike paaie bedien motors sowel as voetgangers en parkering. Sypaadjies en direkte toegang van die wooneenhede word toegelaat. Die paaie moet wyd genoeg wees om bome op die sypaadjies toe te laat.

(c) Toegangspaaie

Toegangspaaie verbind plaaslike paaie met individuele of groepe geboue. Hierdie paaie word so ontwerp dat

die verkeer stadig moet beweeg, sodat dit veilig en aanvaarbaar vir baie buurt bedrywighede is om plaas te vind.

Untermann en Small stel 'n ander ontwerpkonsep voor as wat meestal aanvaar word. Die voorstel is dat die omgewingsfaktore soos die son, wind, uitsig en privaatheid die posisie van behuising en oop ruimtes moet bepaal, en dat die plasing van die geboue die roetes van die paaie sal bepaal.

Toegangspaaie, soms sonder sypaadjies, word gesamentlik deur die motor en die voetganger gebruik, en moet so geplaas word dat die uitsig goed is en kinders veilig daar kan speel.

Die rigting van toegangspaaie moet dikwels wissel, behalwe by regte probleem areas, aangesien die draai die bestuurder waaksaam maak en sodoende die spoed verlaag. Die paaie moet die vorm van die land volg en moet so min as moontlik toegang op gevaarlike areas hê.

4.4.3.3 Hoe om die interne padsisteem uit te lê

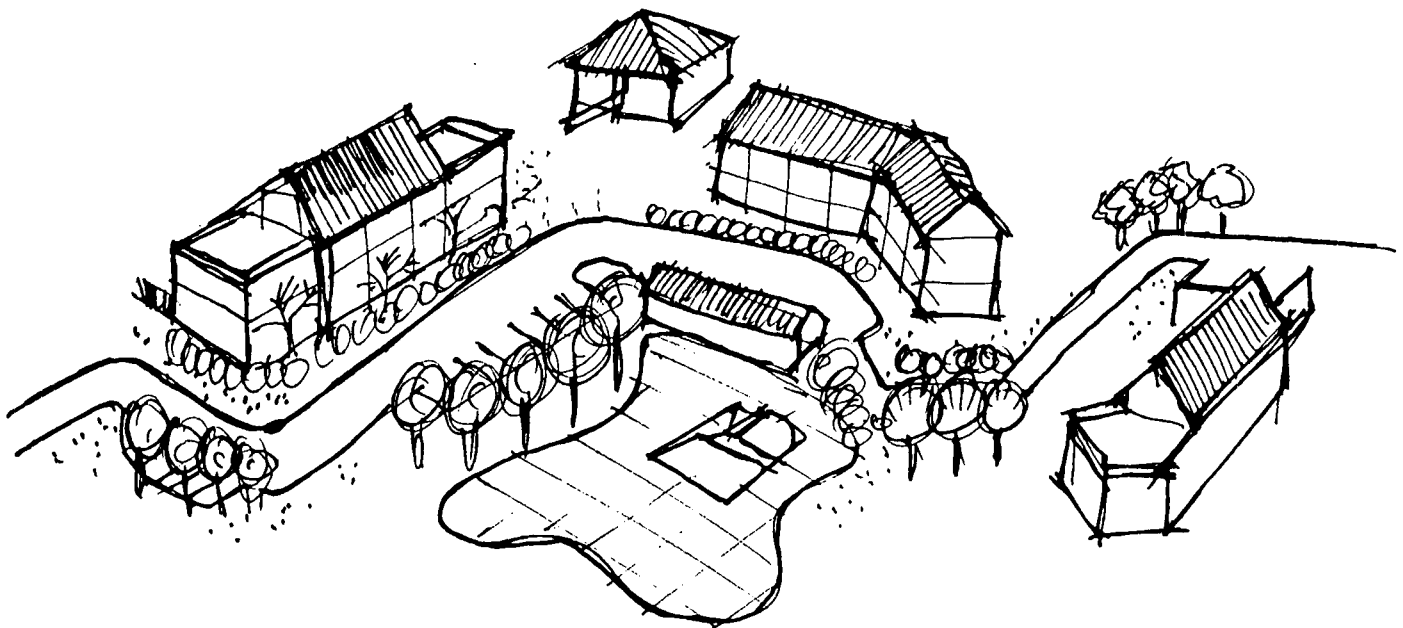
Om die interne padsisteem korrek uit te lê, moet die beplanner eers sydoelstellings wat hy met die padsisteem wil bereik, bepaal. Dit kan die volgende wees:-

- (a) Om die motor se indringing in die ontwikkeling tot 'n minimum te beperk.
- (b) Om paaie wat hoër volume verkeer dra, weg van die residensiële areas te lei.
- (c) Om die gemak en motortoegang tot elke wooneenheid te maksimaliseer.

Nadat die beplanner sy doelwitte gestel het, moet hy die

bestaande padnet in ag neem. By groter ontwikkelings sal hy self van hoofpaaie gebruik maak, terwyl by kleiner ontwikkelings van plaaslike en toegangspaaie, of by baie klein ontwikkelings slegs van toegangspaaie gebruik maak. Die ingang van 'n eenheid moet nie nader as dertig meter van 'n hoof- of plaaslike padkruising wees nie, en 'n plaaslike pad moet nie reg in 'n ontwikkeling loop by 'n T-aansluiting nie, aangesien die mense geneig sal wees om reguit by die ontwikkeling in te ry. Die padsisteem moet verwant wees aan die terrein se eienskappe (figuur 17). Steil hellings moet vermy word, en aantreklikhede moet nie geskend word nie.

'n Superblok omring deur plaaslike paaie met doodloopstrate wat die eenheid bedien met groen areas tussen die eenhede vir voetganger gebruik, lyk na die regte antwoord.



figuur 17

4 Parkering

4.4.4.1 Inleiding

Die beweging en berging van motors is een van die beplanner se grootste probleme. Elke voertuig benodig ongeveer vyf-en-dertig vierkante meter vir parkering wat rofweg die helfte van die grondspasie van 'n klein duplexseenheid is. Byvoorbeeld 'n eenheid van een honderd en veertig vierkante meter met 'n grondoppervlakte van sewentig vierkante meter, staan die helfte van die grondoppervlakte aan motor akkommodasie af. 'n Familie wat parkering vir twee motors benodig, gebruik honderd persent van die grondoppervlakte vir motorparkering.

Om die motor by elke eenheid te kry, versteur gewoonlik oop ruimtes, beperk die beweging van die voetganger, en veroorsaak geraas en veiligheidsprobleme. Parkering moet voorsien word vir familievoertuie, kuiergaste se motors en ontspanningsvoertuie soos bote, sleepwaens en karavane. Ontwikkelings in stedelike gebiede met goeie publieke vervoer, gerieflike inkoopfasiliteite naby en gerieflike publieke fasiliteite vereis minder parkerings as 'n voorstedelike skema waar die inwoner grootliks op die motor staatmaak vir vervoer. Motors kan op oop parkeerplekke geparkeer word, binne of onder die wooneenheid in gesamentlike motorhuise geparkeer word, of langs die straat geparkeer word. Elke oplossing het sy eie koste en gerieflikheids implikasies ten opsigte van die verskillende gebruikers.

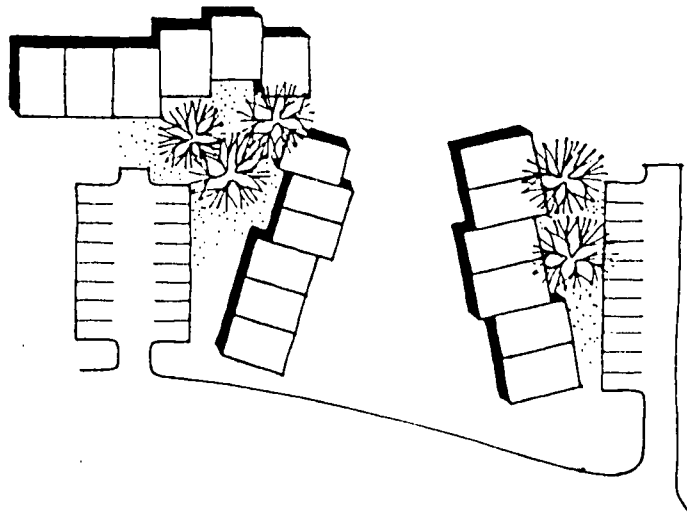
4.4.4.2 Oplossings vir die Parkering probleem

(a) Groepering van motors in hanteerbare eenhede (figuur 18)

Groeprings van tot twaalf motors kan in 'n kompakte eenheid gegroepeer word, en sodoende die lengte pad na die eenhede verkort.

Sulke groepering kan binne die groepering van die behuising wees, waar dit maklik deur die inwoner

gesien en opgepas kan word. In die geval waar van kleiner groeperings gebruik gemaak word, word die motor naby die wooneenheid geberg, en sal sosiale interaksie aanmoedig wanneer onderhoud aan die motors gedoen word.



figuur 18

(b) Parkering binne die werf

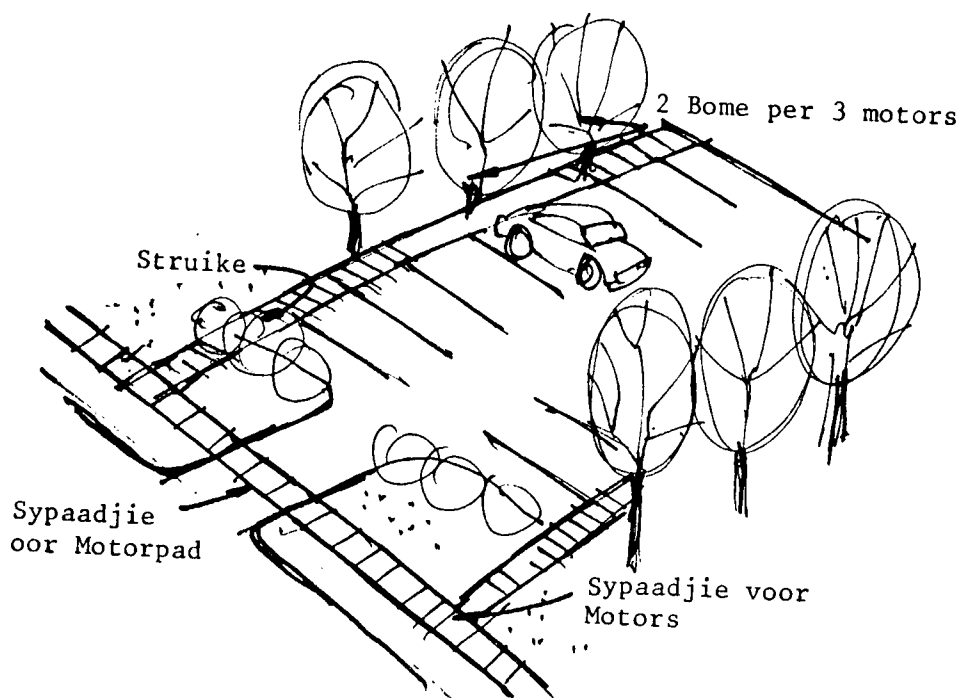
Hierdie tipe parkering kan op drie maniere geskied, naamlik in die voortuin, agtertuin en integrale motorhuis of afdak.

Die probleem met hierdie tipe parkering is dat die motor geneig is om die aansig van die wooneenheid te domineer. Hier is die motor by die wooneenheid in die bewoner se gebied waar dit maklik bereikbaar is, en geen bewakingsprobleem bestaan nie.

(c) Parkering op straat

Waar die motors op straat geparkeer word, kan dit, afhangende van die ontwerp, redelik naby of ver van die wooneenheid af wees, wat bewakingsprobleme skep en snags tot diefstal kan lei. Hierdie tipe parkering kan die verkeersvloei strem, en al word die parkerings terug gesit vanaf die straat, sal daar nog probleme wees met motors wat agteruit ry, en kinders wat skielik tussen die geparkeerde motors te voorskyn kom.

(d) Versteekte parkering (figuur 19)



figuur 19

Geparkeerde motors se visuele impak kan grootliks verminder word deur gebruik te maak van heining, keermure of bome wat tot so naby as drie meter van mekaar geplant is. Die bome bied dan ook skaduwee op warm dae. 'n Ander metode om die visuele impak van die motors te verminder, is om die parkeer area in die grond in te sink. Aangesien die meeste motors 1 400 mm hoog is,

sal dit voldoende visuele afbakening bied.

(e) Parkering met dubbele gebruike

Informele parkering tussen bome gee die moontlikheid van meer as een gebruik. Dit kan as parkeerplek, ont=haal- en speelplek vir kinders gebruik word. Die grondoppervlakte van die area kan geplavei of met gras beplant wees, afhangende van tot watter mate van die parkeerplek gebruik gemaak gaan word.

4.4.5. Voetganger beweging

4.4.5.1 Inleiding

Die vrye beweging van mense deur die omgewing is die mees belangrikste uitgangspunt by voetganger beweging in medium digtheidsbehuising ontwikkelings.

Die funksies van voetganger areas moet selfverduidelikend wees, en die uitleg, detailering en vorm moet so wees dat die aktiwiteite wat daarin moet plaasvind, vanselfsprekend sal wees. Voetpaaie kan publieke of privaat areas wees. Dit kan geleenthede bied vir gesels en sosiale kontak, alhoewel dit vir kinders net as speelgebied diens doen.

4.4.5.2 Aspekte wat in ag geneem moet word by die ontwerp van Voetganger areas

(a) Die afbakening van voetgangerpaaie

Dit is belangrik om die voetgangerpaaie wat meer as slegs ligte verkeer sal dra, duidelik af te baken. Voetpaaie dui dikwels die grens van 'n gebied aan, en beskerming van motors is dikwels nodig.

Voetpaaie kan afgebaken word deur 'n helling wat beplant is, terwyl die voetpad geplavei is. Die verskil in

afwerking veroorsaak ook afbakening van verskillende gebruike. Afbakening van voetgangerspaaie kan ook geskied deur die verskillende gebruike te skei deur vlakke van verskillende hoogtes, of deur gebruik te maak van bolders.

(b) Sitplekke

By goed ontwerpte voetpaaie moet sitplekke voorsien word om as rusplek op pad, afsonderingshoekie, of plek vir sosiale interaksie te dien.

Om bogenoemde aktiwiteite aan te moedig, kan die sitplek van agter deur plantegroei beskerm word, en op die volgende plekke geplaas word: Op pad na die inkoop fasiliteite of vervoer, om as rusplek te dien, of op 'n afgesonderde plek met 'n mooi uitsig om as afsonderingsplek te dien.

Die mikroklimaat kan soms verander word om gemakliker omstandighede te skep. Wind kan uitgesluit word, en indien nodig, kan 'n "plafon" geskep word om 'n beskutte gevoel tuis te bring. Die grootte van die sit area en die hoeveelheid mense wat dit sal akkommodeer, is verwant aan die gemak daarvan. Groter areas sal eers aan die kante beset word, wat sal veroorsaak dat die mense wat in die middel sit, blootgestel sal voel.

Die sitplekke moet so geplaas word dat dit sosiale interaksie aanmoedig. Uitsigte op water en plantegroei, of dit naby of ver geleë is, skep 'n rustige atmosfeer. Onaangename uitsigte kan met behulp van plantegroei of skermure afgeskerm word.

4.4.6 Oop Ruimtes

4.4.6.1 Inleiding

Ongeag hoe goed 'n oop ruimte sisteem beplan en uitgelê is,

as die finale detail landskap ontwerp nie goed gedoen is nie, sal die oop ruimtes as funksionele eenhede misluk. Garret Eckbo het gesê:

"The quality of landscape is determined by the quality of relations between it and the users - the more involved and participating man is with his out-of-door environment, the more successful the development"⁽⁴⁹⁾

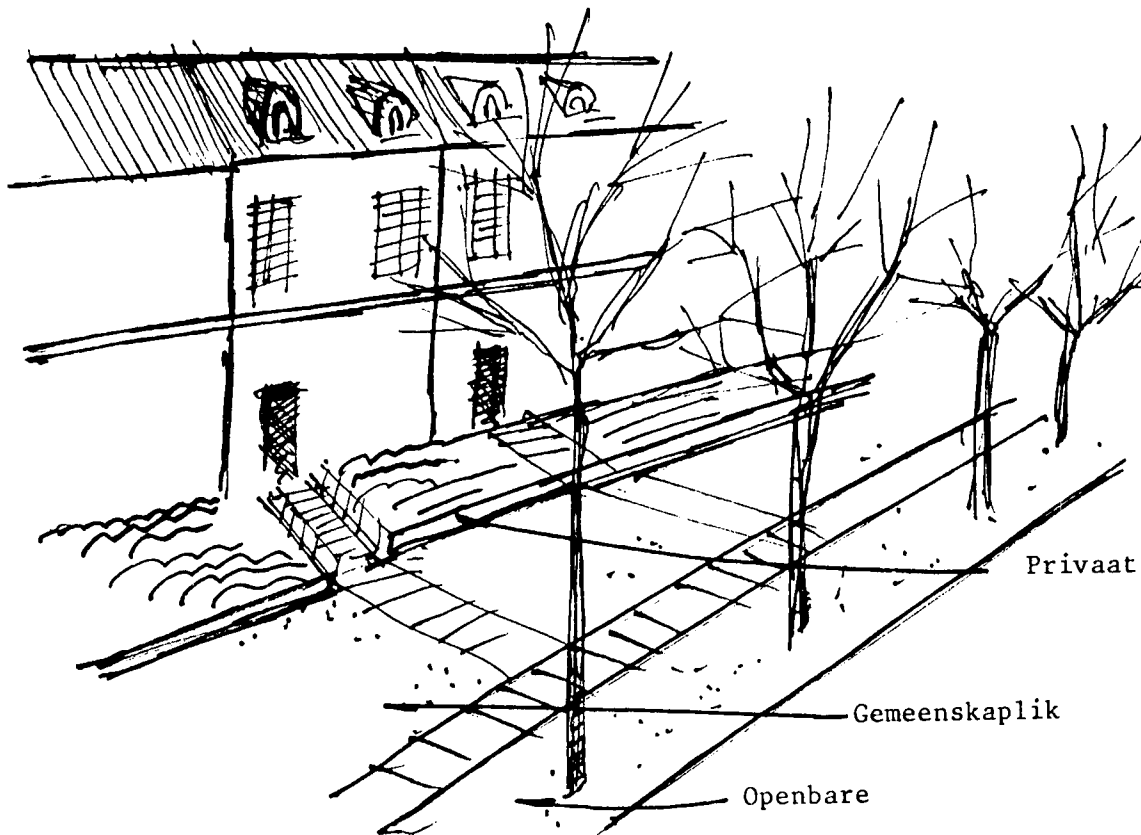
Vir die meeste behuisingskomplekse moet gepoog word om die voetgangersgebied te maksimaliseer. Dit beteken dat voorsiening gemaak moet word vir veilige loop, fietsry, en speel wat samevattend totale vryheid van voertuigindringing beteken. Oop ruimtes kan 'n voetganger beweging sisteem insluit wat totaal verskillend van 'n voertuig beweging sisteem is. Eerstens word die stadigste en tegnies minste eisende manier van beweging hier aangetref. Oop ruimtes verkry die voordeel uit die aarde se aantreklikhede soos gras, blomme, en strome, en bied die geleentheid om hierdie aantreklikhede te verhoog. Groen bufferstroke word gewoonlik langs steurende elemente geplaas, en speel 'n belangrike rol in die bewaring van die fauna en flora. Untermann en Small skets die voordele van oop ruimtes as volg:

"Open space can beneficially influence the microclimate by improving heat reradiation conditions and by providing channels for air drainage and favourable air flows. The system operates as more than just open space; It provides a readily accessible place for formal recreation."⁽⁵⁰⁾

Soos vroeër genoem, is daar drie soorte oop ruimtes, naamlik openbare ontspanningsruimtes, gemeenskaplike ontspanningsruimtes en private ontspanningsruimtes. (figuur 20)

(49) Ibid, p. 80

(50) Ibid, p. 75



figuur 20

4.4.6.2 Openbare ontspanningsruimtes

Openbare ontspanningsruimtes word deur almal besit. Dit word deur middel van publieke fondse in stand gehou, en almal mag dit gebruik. Publieke ontspanningsruimtes se grense moet deur almal verstaan word, byvoorbeeld 'n hek of heining mag beteken dat die openbare ontspanningsruimte eindig, en dat 'n private ontspanningsruimte begin.

Terreine met natuurlike aantreklikhede soos 'n steil helling, rivier, woud, ensovoorts, mag gesoneer word as publieke ontspanningsruimte. Hierdie ruimtes word gewoonlik omring deur hoër digtheidsontwikkelings wat dan hierdie ruimtes kan gebruik en voordeel daaruit kan trek. By die bepaling van 'n terrein se eie oop ruimtes, moet daar eers 'n opname gemaak word van watter openbare ontspanningsruimtes na aan die ontwikkeling geleë is, en tot voordeel van die ontwikkeling gebruik kan word.

By die tradisionele enkelwoning woonbuurte is die woonerf te groot vir die familie om te gebruik en te onderhou, terwyl dit weer te klein is om in 'n natuurlike aantreklikheid te omskep. Hieruit kan gesien word dat by hoër digtheidsontwikkeling die klem van 'n aparte tuin verskuif na 'n openbare ontspanningsruimte wat kan dien as ruimte vir voetbal, tennis, swembaddens, ensovoorts.

4.4.6.3 Gemeenskaplike ontspanningsruimtes

Hierdie tipe ontspanningsruimtes word deur die eienaars van die ontwikkeling besit, en is beskikbaar vir alle bewoners van die skema. Gaste van die bewoners is die enigste ander persone wat toegang tot hierdie ruimtes mag hê, terwyl die algemene publiek deur middel van heinings en hekke buite gehou moet word.

By medium digtheidsbehuisingskemas sal hierdie tipe oop ruimtes as groen gordel en voetganger beweging sisteem dien. Die gebruik van hierdie ontspanningsruimtes deur die bewoners sal afhang van die praktiese en aantreklike uitleg daarvan, en daarom moet met die ontwerp van hierdie ruimtes op die behoeftes van die gebruikers gelet word, byvoorbeeld by gesinne met jong kinders moet oop ruimtes aangrensend aan die eenheid wees, sodat toesig maklik vanuit die wooneenheid kan geskied. By gesinne met ouer kinders moet hierdie ontspanningsruimtes gespesialiseerde fasiliteite en genoegsame speelruimte bied.

By hierdie tipe oop ruimtes moet natuurlike aantreklikhede ook bewaar word, sodat die terrein nie sy natuurlike karakter moet verloor nie, byvoorbeeld strukture wat naby 'n rivier, stroom of meer geplaas word, kan die waarde daarvan verminder. Daar moet deur die beplanner gekyk word na die beste manier om die natuurlike aantreklikhede te beklemtoon, soos byvoorbeeld deur die wandellane so te plaas dat die aantreklikhede van die terrein deur die bewoner op die beste manier benut kan word.

4.4.6.4 Private ontspanningsruimtes

Alle behuisingseenhede moet sy eie private ontspanningsruimte hê, of dit 'n werf, balkon of 'n terras ('n daktuin bo-op 'n ander eenheid) is. Die grootte van private tuine hang af van wie dit gaan gebruik, watter buitenste ruimtes benodig word, en watter ruimtes beskikbaar is. Met genoegsame gemeenskaplike ontspanningsruimtes vir speel, loop, ensovoorts, moet daar net genoegsame ruimte vir tuinmaak, braai-geriewe, vuilgoedblik, tuingereedskap berging en drooggeriewe vir wasgoed wees.

Aangesien hierdie private tuin deur hoë geboue omring word, is behoorlike oriëntering van uiterste belang. So 'n tuin moet duidelik privaat afgekamp wees, beskerm wees van buitelanders se uitsig, en direkte toegang tot die woon-eenheid hê, alhoewel dit toegang tot die gemeenskaplike ontspanningsruimtes mag hê.

Privaatheid en gebiedsbewustheid is by hierdie tipe oop ruimtes van die belangrikste oorwegings, aangesien die bewoner hier sy eie leefwyse wil volg.

4.4.6.5 Aspekte wat in ag geneem moet word by die toesegging van Ontspanningsruimtes

- (a) Analiseer die aantreklikhede en voordele van die woonbuurt en bepaal die posisies van ontspanningsfasiliteite buite die terrein. Hierdie fasiliteite moet ondersoek word ten opsigte van bruikbaarheid, bereikbaarheid en toeganklikheid vir bewoners van die ontwikkeling.
- (b) Analiseer die aantreklikhede van die terrein. Is daar enige kultuurskatte teenwoordig? Bepaal die posisie van elke aantreklikheid en bepaal die grond benodig om dit te bewaar. Stel 'n prioriteitslys op van hierdie kenmerke en probeer dit aaneenskakel.
- (c) Voorsien bufferstroke waar nodig, soos langs 'n besige

straat of tussen die behuising en 'n onversoenbare gebruik. Stel gebruike van hierdie bufferstrook waar= voor die bewoners dit kan gebruik, soos stap, fietsry, ensovoorts. Probeer hierdie buffer met aantreklike eienskappe binne en buite die terrein verbind.

- (d) Kry die verband tussen die spesifieke terrein en die bestaande oop ruimtes. Kyk of die openbare ontspannings= ruimtes voldoende is, en of aangrensende oop ruimtes nie dalk die voorsiening van gemeenskaplike oop ruimtes op die terrein uitskakel nie.
- (e) Integreer die oop ruimtes met die ander verbeteringe op die terrein, soos die paaie, voetpaaie, behuising, ensovoorts, en kyk laastens of die oop ruimtes by die terreinsisteem en hele ontwerp oogmerke inpas.

HOOFSTUK 5

EKONOMIESE ASPEKTE

5.1 INLEIDING

Gedurende 1972 is daar in Suid-Afrika 18 256 huise op 6 400 akkers gebou, terwyl 3 400 akkers in medium digtheidsbehuising vir dieselfde hoeveelheid wooneenhede voldoende sou wees. (51)

Die volgende tabel toon vooruitskattings van die hoeveelheid wooneenhede benodig tot die jaar 2000:-

TABEL 15: VOORUITSKATTINGS VAN WOONEENHEDE PER JAAR BENODIG TOT DIE JAAR 2000

JAAR	PERSENTASIE	HOË INKOMSTE GROEP	LAE INKOMSTE GROEP
1975-1980	24	32 360	232 740
1981-1985	16	20 500	157 060
1986-1990	18	21 160	180 880
1991-1995	20	22 600	202 420
1996-2000	22	24 860	218 360
TOTAAL	100	24 308	198 290

(52)

Bogenoemde tabel neem ook die uitwissing van die agterstand teen die einde van 1980 in ag. Uit bogenoemde tabel kan gesien word dat van die totale hoeveel-

(51) Smyth, T.P.; "ECONOMIC ASPECTS", a Paper delivered during the proceedings of a working conference, Medium Density Housing, by the Natal Town and Regional Planning Commission, Volume 25, 1973, p. 39

(52) Skeen, C.; "PROVISION OF HOUSING FOR THE LOW INCOME GROUP", National Building Research Institute, July 1980, p. 9

heid behuisingseenhede, naamlik 5 565 000, wat teen die jaar 2000 in Suid-Afrika gebou moet word, slegs 10,9% vir die hoë inkomste groep, 44,1% vir die ekonomiese en 45,0% vir die sub-ekonomiese vlak benodig word.

'n Verdere aspek wat hieruit voortspruit is dat, indien 'n digtheid van twintig wooneenhede per hektaar, soos by Mitchells Plein gebruik, word 'n minimum van 'n kwart miljoen van die huidige landbougrond benodig. Om bogenoemde in perspektief te plaas, kan net daarop gedui word dat die Witwatersrand 300 000 hektaar beslaan waarvan 6 000 hektaar uit industriële grond bestaan. ⁽⁵³⁾

Uit bogenoemde kan gesien word dat in die toekoms na beter grond benutting gestreef moet word, en wat een van die oorheersende faktore by grondgebruiksbeplanning moet word, aangesien kosbare landbougrond hier ter sprake is.

5.2 OP NASIONALE VLAK

Op nasionale vlak is dit belangrik om daarop te let dat alhoewel Suid-Afrika 'n groot en uitgestrekte land is, en minder as vyf persent daarvan deur stede en dorpe beslaan word, daar 'n aansienlike deel van die land ongeskik vir stedelike ontwikkeling is. Om daardie gebiede wat nou deur die Regering as gedesentraliseerde industriële gebiede uitgewys is, tot die beste voordeel te benut, vereis nou deeglike beplanning.

As gevolg van die groot druk wat op die groot stede geplaas word, neig nuwe uitbreidings om te "kruip" en kosbare landbougrond te gebruik. Daarom moet op 'n landsweye grondslag besluit en beplan word om hierdie stedelike groei en die styging van kostes ten opsigte van dienste en ontwikkeling teen te werk deur die hulpbronne wat tot die beskikking is, beter te benut. Een alternatief is om grootliks gebruik te maak van medium digtheidsbehuising. Teoreties gesproke benodig medium digtheidsbehuising die helfte van die grond wat vir enkelwonings benodig word. Afgesien hiervan is daar 'n besparing van 20% ⁽⁵⁴⁾ per eenheid op die voltooide ontwikkeling. Indien die hoeveelheid behuisingseenhede op 5 565 000 soos voorheen aangehaal teen die jaar 2000 ontwikkel moet word, en teen 'n gemiddelde koste van R15 000 ⁽⁵⁵⁾ per wooneenhede gebou word, kan deur gebruik te maak van medium digtheidsbehuising 'n besparing van 16 695 miljoen meebring.

(53) Ibid, p. 9

(54) Smyth, T.P., op cit, p. 40

(55) Ibid, p. 40

5.3 OP PLAASLIKE VLAK

Aangesien baie van die wooneenhede wat tans gebou word finansieël buite bereik van die gemiddelde familie is, moet indringend na die verlaging van koste gekyk word. Dit lei tot die posisie van die Plaaslike Owerheid in die behuisings probleem.

Die inflasiekoers en die algemene styging van kostes wat die voorsiening van dienste affekteer, dwing die Plaaslike Owerhede om die belasting op te skuif. Die effek van die hoër belasting word dan net so van die ontwikkelaar na die verbruiker oorgedra, wat dit heel moontlik nie kan bekostig nie.

Die Plaaslike Owerhede trek voordeel uit medium digtheidsbehuising met die voorsiening en onderhoud van nutsdienste. Nog 'n voordeel wat die Plaaslike Owerhede uit hierdie tipe behuising trek, is die feit dat hoër digtheidsontwikkeling tot meer belasting per hektaar lei. Om hierdie redes moet die Plaaslike Owerhede nie die voordele van hierdie tipe ontwikkeling vergeet nie.

Medium digtheidsontwikkelings moet toegelaat word om integraal deel van die voorstede te word, en soos dit meer en meer deur die inwoners van die voorstede aanvaar word, kan die klem meer en meer op medium digtheidsontwikkeling val.

Gebiede met 'n steiler helling wat nie vir enkelwonings geskik is nie, kan waar genoeg oop ruimtes bestaan, aangewend word vir medium digtheidsbehuising.

Die Plaaslike Owerhede moet na aspekte soos topografie, grondtoestande, ensovoorts, soos voorheen gemeld, kyk wanneer 'n aansoek vir medium digtheidsbehuising oorweeg word, om seker te maak dat die tipe behuising by die omgewing inpas.

Plaaslike Owerhede kan help by die goedkeuring van medium digtheidsbehuisingskemas deur nie die regulasies deur die bank toe te pas nie, sodat hierdie skemas, indien hulle by die omgewing inpas, vir die mense aanvaarbaar is, en aan minimum standarde voldoen, wel goedgekeur word, aangesien die premie op besparing van landbougrond en die besparing op ontwikkelingskoste geplaas word.

5.4 DIE ONTWIKKELAAR

Die Plaaslike Owerheid sal altyd onder druk van die ontwikkelaar wees om die hoogste moontlike digthede te bereik. Die ooglopende rede is om die koste van grond per eenheid so laag as moontlik te hou, en dat terselfdertyd in die mees mededingende posisie te wees. Ontwikkelaars is op wins uit, en sal altyd probeer om die hoogste inkomste uit hulle belegging te verkry. Om hierdie rede moet alle betrokke partye seker maak dat genoegsame grond beskikbaar is, sodat 'n tekort aan grond nie die pryse opstoot nie.

Huidige finansieringsooreenkomste vereis gewoonlik 'n billike belegging van die ontwikkelaar wat kan bestaan uit aandele en aandele lenings van 'n totaal van 25% van die totale projekwaarde, terwyl die balans deur die verbandhouer voorsien word. Hierdie verbande is óf korttermyn vaste verbande, óf langtermyn verbande. Die metode van verbandhouding word gewoonlik bepaal deur die ontwikkelaar se bedoeling. Die ontwikkeling kan óf as 'n belegging gesien word wat die ontwikkelaar verhuur, óf as 'n korttermyn belegging wat onder die Deeltitelwet verkoop word.

Smyth gee die volgende mening:-

"I believe that the Developers of residential property in South Africa are keen to see a reduction in the cost of providing accommodation and the benefits to be derived from medium density use are considerable. In fact, every facet of financing is cheaper, land per unit is less, construction cost per unit is less, and, consequently all the associated fees and interest charges are less."⁽⁵⁶⁾

Die waarde van bogenoemde stelling lê daarin dat indien 'n "nuwe" tipe behuising wat vir die mense en die owerhede aanvaarbaar is, en koste besparings meebring ten opsigte van grond, installasie van dienste en boukoste self, op die lange duur vir die bewoner, of hy dit koop of huur, besparing meebring ten opsigte van die bedrag wat hy maandeliks vir behuising spandeer.

As in ag geneem word dat die gemiddelde inkomste van 'n wit Suid-Afrikaanse man R600 is, kan hy op die manier waarop die Bouverenigings dit bepaal tussen R150 en R200 per maand op behuising spandeer. Teen 'n terugbetaling van R150 per maand kan 'n koper, as ons aanneemdat hy alreeds R 1 650-00 gespaar het, waarvan R 1 500-00 as deposito en R 150-00 as kontant storting op 'n premie dien, kan hy R 15 000-00 spandeer op 'n huis. Op dieselfde manier

(56) Ibid, p. 45

kan hy op R200 'n bedrag van R 20 000-00 op behuising spandeer. Dit is baie duidelik dat die algemene huiskoper, indien hy nie 'n behuisingssubsidie kry nie, nie 'n woning kan bekostig nie.

'n Verdere probleem wat nou vorendag kom, is die feit dat die standaard vir behuising al hoe hoër word, sodat 'n hoofslaapkamer met 'n eie badkamer, wat tien jaar gelede iets besonders was, nou 'n noodsaaklikheid geword het. Om hierdie rede is die ontwikkelaars geneig om te bou wat die mense verlang, en elementêre wonings, met net die nodige, word nie deur hulle gebou nie. Daarom kan die bekendstelling van medium digtheidsbehuising 'n manier word om die behuisingstandaarde te hersien.

Die koste vir medium digtheidsbehuising sal goedkoper wees as 'n huis. Smyth⁽⁵⁷⁾ het bevind dat op een van hulle skemas waar 'n huis van ongeveer R 24 000 vergelyk is met 'n woonstel van dieselfde waarde, die lopende koste (huur, onderhoud, ensovoorts) vir die woonstel R100 goedkoper was as vir die huis. Hier moet in ag geneem word dat die huis op 'n 3 700m² erf in die westelike voorstede gebou is, plus die koste van tuinarbeid. Met die Regering se beleid wat lyk of swart arbeid in wit residensiële gebiede ongewens is, blyk dit dat kleiner tuinareas en kleiner behuisingseenhede hoogs aanvaarbaar sal wees in die jare wat voorlê. In oorsese studies blyk dit dat die oorsese eienaar kleiner eiendomme verkies as gevolg van redes soos hierbo vermeld.

In die ontwikkeling van individuele eenhede is vroeër in hierdie hoofstuk gepraat van behuising van tussen R 20 000 tot R 25 000⁽⁵⁸⁾ vir die gemiddelde werker. Indien die koste van die grond onder R 3 000 per eenheid gehou word en aanvanklike onkoste onder R 2 000 gehou word, kan 'n leefbare wooneenheid geskep word vir R 25 000 tot R 30 000, indien die huurder of eienaar tevrede sal wees met die tipe van behuising wat bietjie beter of gelykstaande aan die standaard sal wees wat hy by 'n hoër digtheidsontwikkeling soos woonstelle sal aantref.

(57) Ibid, p. 47

(58) Koste verkry uit Smyth se seminaar wat gedurende 1973 gelewer is, en wat aangepas is met die B.K.A.R. (Haylett) prysaanpassing soos tans in die boubedryf gebruik word.

"As can be seen, the lot of the occupier should be substantially improved in medium density housing schemes by both reduced capital costs and also lower running costs. A popular thought is that the benefit is generally for the lower and middle income groups, but I have been approached on several occasions recently by wealthy clients who are considering moving into high class schemes. The main reason cited is security, with particular reference to going away on leave, especially for extended periods." (59)

(59) Smyth, T. P., op cit, p. 48

HOOFSTUK 6

REGSASPEKTE

6.1 INLEIDING

Aangesien medium digtheidsbehuisingskemas in 'n toenemende mate opgerig word, skep die onderverdeling van die eenhede 'n probleem.

Die moontlikheid dat eiendomsreg en ander saaklike regte oor 'n deel van 'n gebou geregistreer kan word, is vir die eerste keer in Suid-Afrika met die Wet op Deeltitels 66 van 1971 geskep. 'n Persoon kan nooit die eienaar van 'n gebou word waar hy voorheen óf 'n gedeelte van 'n gebou kon huur, óf 'n aandeelhouer in 'n maatskappy (wat die gebou besit) kon wees nie. Kragtens die gemeenregtelike stelreël superficies solo credit waar alles wat organies of meganies met die grond verbind is as deel van daardie grond geag word, is die rede hiervoor. Daarom word daar nie voorsiening voor gemaak in die Aktes wet 47 van 1937 dat afsonderlike eiendomsreg in die grond en die gebou daarop verkry kan word nie, en ook nie voorsiening dat eiendomsreg in afsonderlike dele van 'n gebou verkry kan word nie. Gekoppel met gesamentlike eiendomsreg in die grond en die ander gemeenskaplike eiendom, is bepaal dat eiendomsreg in afsonderlike dele van 'n gebou verkry kan word en hierdie uitsondering is deur die Wet op Deeltitels geskep (sien bylaag 1 vir die Wet op Deeltitels en wysigings op die Wet).

Dit was eers in die middel van die sestigerjare dat deeltitels werklik positiewe aandag begin geniet het, want in Suid-Afrika is hierdie wetgewing van taamlik resente oorsprong. Deeltitels is vanweë ekonomiese en sosiale behoeftes, in die meeste Europese en ander oorsese regstelsels daarenteen, 'n bekende en ingewortelde instelling. Dit val nie te ontken dat ook in Suid-Afrika, vanweë veral ekonomiese en praktiese oorweginge, die Wet op Deeltitels in beginsel regverdigbaar is nie, ten spyte van die kritiek wat al uitgespreek is teen hierdie tipe wetgewing nie.

6.2 BEGRIPSOMSKRYWINGS

6.2.1 Ontwikkelaar

Hieronder verstaan ons die geregistreerde eienaar van grond waarop

h bestaande gebou of geboue geleë is, óf waarop h toekomstige gebou of geboue opgerig gaan word, welke gebou verdeel is (of verdeel sal word) in twee of meer dele ingevolge h ontwikkelingskema, wat binne die regsgebied van h plaaslike bestuur geleë is. Die regsopvolger van die ontwikkelaar staan ook bekend as die ontwikkelaar. Die regspersoon word ook as ontwikkelaar geag by die toepassing van Artikel 18. Die regspersoon (of die persoon aan wie die regspersoon die grond ingevolge Artikel 37 (6) oorgedra het) is eweneens die ontwikkelaar, indien die gebou geag vernietig te wees.

6.2.2 Ontwikkelingskema

Wanneer h gebou of geboue op grond geleë is of opgerig gaan word, in twee of meer dele verdeel is of verdeel gaan word sodat gedeeltes van daardie gebou op geboue vervreem, verhuur of op ander wyse oor beskik kan word, staan dit bekend as h ontwikkelingskema. Hierdie skema kan betrekking hê op meer as een gebou wat geleë is of opgerig gaan word op dieselfde stuk grond kragtens Artikel 4 (2).

Indien die eiendomsreg nie deur iemand anders besit word nie, is die ontwikkelaar ingevolge Artikel 26 ook die eienaar van al die dele. Die ontwikkelaar se eiendomsreg verval in die gebou sodra iemand anders as hyself eienaar word van al die dele in h gebou. Die ontwikkelaar word kragtens Artikel 25 nie belet om sekere dele of al die dele in h gebou te verhuur, of om sekere dele in h gebou te verkoop nie. Die ontwikkelingskema, sowel as die ontwikkelaar, hoef nie net beperkte wees tot die verkoop van eenhede nie. Die eiendomsreg van sekere eenhede mag, indien dit ontwikkelaar dit so verkies, vir homself behou word.

6.2.3 Eenheid

Volgens Artikel 1 is h eenheid h deel in die gemeenskaplike eiendom wat ooreenkomstig die kwota van daardie deel aan daardie deel toegedeel is, tesame met sy onverdeelde aandeel ingevolge Artikel 3 (2), word h eenheid vir alle doeleindes geag gronden stedelike vaste eiendom te wees. h Eenheid bied dieselfde vorm van sekuriteit as grond in stedelike gebiede, en vandaar die effek van hierdie bepaling.

Behoudend Artikels 13 en 16, mag 'n eenheid slegs in sy geheel gehandel word, want 'n eenheid is 'n onroerende, saamgestelde saak, met ander woorde, slegs 'n eenheid mag verkoop, verhuur of andersins oor beskik word.

6.2.4 Gebou

'n Gebou word omskryf as 'n bouwerk van permanente aard in Artikel 1:-

6.2.4.1 wat as deel van 'n skema op 'n deelplan getoon word; en

6.2.4.2 wat verdeel sal kan word soos in die Wet bepaal, wanneer dit in twee of meer dele verdeel is, verdeel kan word, of opgesny is.

Die grond moet geleë wees binne die regsgebied van 'n plaaslike bestuur waarop die gebou opgerig is (of opgerig gaan word). Meer as een gebou kan kragtens Artikel 4 (2) op dieselfde stuk grond opgerig word. Artikel 5 (3)(e) bepaal dat 'n deeltitelregister nie geopen sal word tensy die aansoek vir opening van die deeltitelregister vergesel gaan van 'n sertifikaat van 'n argitek of landmeter nie, dat die gebou of geboue ooreenkomstig die deelplan opgerig is en voldoende voltooi is vir okkupasie nie, ofskoon dit ingevolge Artikel 4 (1) nie vereis word dat die gebou voltooi moet wees alvorens die ontwikkelaar by die plaaslike bestuur aansoek doen vir goedkeuring van die ontwikkelingskema nie.

Die doel word nie in die Wet beperk waarvoor die gebou gebruik moet word nie. Enige gebou is gevolglik vatbaar vir deeltiteleiendom, byvoorbeeld 'n woonstelblok, kantoorblok, privaat hospitale, ensovoorts, wat aan die bepalings van Artikel 1 voldoen. Dat die gebou in twee of meer dele verdeel moet kan word, is die enigste wesentlike vereiste. Al staan losstaande geboue op dieselfde stuk grond, dit wil sê geboue wat nie in twee of meer dele verdeel kan word nie, is hulle nie vatbaar vir afsonderlike eiendomsreg ingevolge die Wet op Deeltitels nie. Losstaande geboue sal vatbaar wees vir gesamentlike eiendomsreg deur die eienaars van die ander gebou, indien losstaande geboue egter saam met die ander gebou (wat wel in twee of meer dele verdeel kan word) op dieselfde stuk grond staan.

Ingevolge Artikel 2(a) kan 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, in dele en gemeenskaplike eiendom verdeel word, asook die grond waarop daardie gebou of geboue geleë is. Verdeling geld slegs vir die geboue. Die grond vorm slegs die voorwerp van gesamentlike eiendomsreg en word nie verdeel nie.

6.2.5 Deel en Deelplan

Die afgebakende gedeelte van 'n gebou is die deel. Een van die gedeeltes waarin 'n gebou verdeel kan word, kan ook as 'n deel bestempel word. 'n Middellyn vorm die gemeenskaplike grens tussen twee of meer dele en die grootte van elke deel strek tot by die middellyn van die skeidingsvloer, -muur of -plafon, na gelang van die geval. (Artikel 6(3)). 'n Deel kan ingevolge Artikel 6 (4) bestaan uit nie-aangrensende gedeeltes van 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word. Die doeltreffendheid hiervan is dat 'n gedeelte van 'n woonstelgebou ('n woonstel), 'n motorhuis en 'n bediendekamer 'n deel kan wees. Al drie geboue moet op dieselfde stuk grond geleë wees, en hulle moet voldoen aan die vereistes van 'n gebou soos in Artikel 1 gestel.

Sodra die deeltitelregister geopen is en die deelplan geregistreer is, kom 'n deel ingevolge Artikel 10 eers fisies tot stand. Artikel 1 en Artikel 6 (2) lê die besonderhede neer wat ten opsigte van 'n deel in die deelplan beskryf moet word.

'n Deelplan word in Artikel 1 omskryf as 'n plan:-

6.2.5.1 wat beskryf word as 'n deelplan,

6.2.5.2 wat die gebou of geboue en die grond wat deur die skema behels word, toon as in twee of meer dele en gemeenskaplike eiendom verdeel, en

6.2.5.3 wat aan Artikel 6 se vereistes voldoen.

'n Plan word ook as 'n deelplan beskou ten opsigte van 'n addisionele gebou of 'n uitbreiding van 'n gebou op die grond, 'n plan van onderverdeling van 'n deel en heronderverdeling van dele, en moet aan die vereistes van Artikel 6 voldoen.

Die besonderhede wat in 'n deelplan vermeld moet word, word neergelê in Artikel 6, terwyl die voorbereiding van 'n deelplan in regulasie 5 voorgeskryf word. 'n Argitek of landmeter moet dit onderteken en dit moet opgestel wees deur, of onder die toesig van albei wees. (Artikel 6(7)). Die registrateur kan die argitek, landmeter, ontwikkelaar of regs persoon aansê om die deelplan te verander, te wysig of om 'n ander deelplan op te stel, indien 'n geregistreerde deelplan foutief bevind is. (Artikel 9). Dit sal geskied soos voorgeskryf in regulasie 7.

6.2.6 Registrasie

Ingevolge Artikel 2(e) kan 'n registrateur 'n titelbewys in 'n registrasiekantoor registreer, waarkragtens eiendomsreg in, of 'n huurkontrak oor, of 'n ander saaklike reg, as 'n deel of gemeenskaplike eiendom verkry word. Alle dokumente wat in 'n registrasiekantoor geregistreer, geliaseer of bestem is om vir 'n registrasiekantoor geregistreer of geliaseer te word, ingevolge die Wet op Deeltitels, is kragtens Artikel 3(1) van die Aktes Wet 47 van 1939 mutatis mutandis van toepassing.

6.2.7 Deeltitelbewys

'n Deeltitelbewys word in Artikel 1 gedefinieer as 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel, of so 'n deeltitelbewys waarop 'n aantekening ingevolge Artikel 11(1)(a) aangebring is. Die eiendomsreg van 'n deel word deur die deeltitelbewys bevestig. Indien in die deeltitelbewys na die geregistreerde deelplan verwys word, hoef geen kaart by die deeltitelbewys aangeheg te word nie (Artikel 11(3)). 'n Mede-eienaar kan op skriftelike aansoek soos voorgeskryf 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel ten opsigte van sy onverdeelde aandeel verkry ingevolge Artikel 11(8 en 9). 'n Afskrif van 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel word in die registrasiekantoor gehou, en word geag by 'n deeltitelregister ingelyf te wees.

6.2.8 Deeltitelregister

'n Deeltitelregister bestaan uit 'n geregistreerde deelplan, die

registrasiekantoor se duplikaat deeltitelbewys, en uit 'n register soos in Artikel 8(1)(6) bedoel. Die registrateur moet ingevolge ten opsigte van Artikel 8(1)(b) die grond en gebou of geboue wat op die deelplan getoon word, 'n deeltitelregister open in die vorm van 'n hooflêer en onderlêers, of in die ander vorm wat voorgeskryf word, waarin geliasseer of te boek gestel moet word alle handeling met eenhede, dele en gemeenskaplike eiendom ooreenkomstig die bepalings van die Wet. Artikel 40(1)(a) bepaal onder andere verder dat die Minister van Justisie regulasies kan uitvaardig wat deur 'n registrateur geopen en gehou moet word, met betrekking tot die vorm van deeltitelregisters (wat losbladregisters of kaarte - indeksstelsels of lêers kan wees).

6.3 INWERKINGTREDING VAN DIE WET

Die Wet op Deeltitels is op 10 Junie 1971 goedgekeur en op 30 Junie 1971 gepromulgeer. Die regulasies kragtens die Wet is afgekondig deur Goewermentskennisgewing R.475 van Maart 1973 (gepubliseer in Staatskoerant 3822 van 30 Maart 1973), en tesame met die Wet het dit op 30 Maart 1973 in werking getree. Die Staatspresident het die Engelse teks geteken.

6.4 GOEDKEURING VAN 'n ONTWIKKELINGSKEMA (ARTIKEL 4)

Die ontwikkelaar moet kragtens Artikel 4(1) by die plaaslike bestuur aansoek doen om goedkeuring van die ontwikkelingskema indien hy van voornemens is om 'n gebou ingevolge die Wet op Deeltitels te verdeel. Hierdie aansoek moet in tweevoud by die plaaslike bestuur ingedien word, en moet in die vorm wees soos voorgeskryf in Vorm 4 in aanhangsel 1 van die regulasies. Dit moet vergesel wees van die bouplanne van die gebou, ander dokumente voorgeskryf in regulasie 2, asook van twee afskrifte van die deelplan. Verdere inligting met betrekking tot die ontwikkelingskema mag van die ontwikkelaar deur die plaaslike bestuur geëis word (Artikel 4(5)).

Indien die skema met 'n voorgestelde of goedgekeurde dorpsaanlegskema in stryd is, sal die plaaslike bestuur nie 'n aansoek oorweeg nie. Die plaaslike bestuur kan enige voorwaarde wat hy goeddink by goedkeuring oplê, en die aansoek kan in sy geheel of ten dele óf toegestaan óf geweier word.

Indien die aansoek toegestaan is, moet die plaaslike bestuur die deelplan, tesame met 'n sertifikaat aan die ontwikkelaar terug besorg, ten effekte dat die skema goedgekeur is.

Die plaaslike bestuur moet die ontwikkelaar skriftelik daarvan in kennis stel indien die aansoek afgekeur of uitgestel is, en onverwyld redes vir sy besluit verstrek. 'n Appél deur die ontwikkelaar mag na die Administrateur aangeteken word, indien

6.4.1 deur die besluit van die plaaslike bestuur veronreg is, óf

6.4.2 hy binne sestig dae nog niks van die plaaslike bestuur se besluit gehoor het nie.

Regulasie 3 skryf die appélprosedure voor. Die kennisgewing moet die gronde waarop die appél berus, duidelik uiteensit, en dit moet binne 'n voorgeskrewe tydperk aangeteken word. Die Administrateur kan enige voorwaarde wat hy goetvind by goedkeuring oplê, en die aansoek goedkeur of afkeur. Die besluit van die Administrateur geag dan ook die besluit van die plaaslike bestuur te wees.

6.5 AANSOEK OM OPENING VAN 'n DEELTITELREGISTER (ARTIKEL 5)

Die ontwikkelaar kan by die registrateur aansoek doen om die registrasie van die deelplan en die opening van 'n deeltitelregister.

Tensy 'n argitek of landmeter sertifiseer dat die gebou voldoende voltooi is vir okkupasie, kan so 'n aansoek nie ingedien word indien die skema goedgekeur is toe die gebou nog nie opgerig is nie. 'n Deeltitelregister mag dus nie geopen word tensy die gebou voltooi is vir okkupasie nie. Voordat die gebou nie voltooi is nie, mag eiendomsreg in 'n afsonderlike eenheid nie verkry word nie (Artikel 5(1)).

Die ontwikkelaar moet aansoek doen om 'n sertifikaat van gekonsolideerde titel, indien die gebou opgerig is of opgerig gaan word op twee of meer stukke grond ingevolge Artikel 40(1). Hierdie sertifikaat moet in die betrokke grondregister geregistreer word voor registrasie van die deelplan.

Aansoek om opening van 'n deeltitelregister moet van die volgende dokumente vergesel wees:-

- 6.5.1 die grond se titelbewys;
- 6.5.2 toestemming tot die opening van 'n deeltitelregister deur 'n verbandhouer;
- 6.5.3 die deelplan, waarop die besonderhede soos in Artikel 5(3)(d)(i) en (ii) vereis, aangeteken is;
- 6.5.4 in geval waar die skema goedgekeur is voor oprigting van die gebou, 'n sertifikaat van 'n argitek of landmeter dat die gebou voldoende voltooi is vir okkupasie;
- 6.5.5 'n bylae wat die reëls uiteensit;
- 6.5.6 sertifikate ten gunste van die ontwikkelaar van geregistreerde deeltitel ten opsigte van elke eenheid uitgemaak (sien regulasie 4); en
- 6.5.7 ander voorgeskrewe dokumente en inligting.

6.6 REGISTRASIE VAN DIE DEELPLAN EN OPENING VAN 'n DEELTITELREGISTER

Die registrateur moet, wanneer daar aan die vereistes van artikels 4 en 5 en van 'n ander toepaslike wet voldoen is,

- 6.6.1 'n onderskeidende nommer aan die deelplan toeken, en die deelplan registreer;
- 6.6.2 'n deeltitelregister open ten opsigte van die grond en geboue wat op die deelplan getoon word.

Die registrateur moet die inskrywing in die betrokke grondregister van die ontwikkelaar se titelbewys oor die grond afsluit, gelyktydig met die opening van die deeltitelregister. Ten opsigte van elke eenheid word die ontwikkelaar dan uitgereik met 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel. Die registrateur moet die verbandakte of ander akte wat 'n saaklike reg beliggaam, endoseer ten effekte dat die grond aan 'n ontwikkelingskema onderhewig is, en in 'n deeltitelregister geregistreer is, indien die grond met 'n verband of ander saaklike reg beswaar is.

Die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur moet deur die registrateur van die registrasie van die deelplan in kennis gestel word.

6.7 EIENDOMSORDRAG DEUR DIE ONTWIKKELAAR

Die ontwikkelaar het in beginsel twee moontlikhede:-

6.7.1 Die geheel van sy belang in die grond en gebou(e) wat deur 'n skema gehels word, in een transaksie aan 'n ander persoon vervreem (Artikel 26(3)). In so 'n geval het hy geen aandeel meer in die gemeenskaplike eiendom nie, en hou hy op om die eienaar van enige eenheid in die gebou te wees (Artikel 26(2)). Die vereistes waaraan voldoen moet word by so 'n transaksie, word voorgeskryf in Artikel 26(3) en (4), saamgelees met Artikel 14.

6.7.2 Verskillende eenhede mag in afsonderlike transaksies aan derdes vervreem word. Die eienaar bly in so 'n geval die eienaar van daardie eenhede wat hy nie verkoop het nie. Die totaal van die kwotas van daardie dele waarvan hy nog eienaar is, is sy aandeel in die gemeenskaplike eiendom (Artikel 26(1)). Die vereistes wat in so 'n geval nagekom moet word, word neergelê in Artikel 11, saamgelees met Artikel 14.

6.8 EIENDOMSREG DEUR IEMAND ANDERS AS DIE ONTWIKKELAAR

'n Persoon het die bevoegdheid om sy eenheid weer aan 'n ander te verkoop, nadat hy eienaar geword het van 'n eenheid. Dit spreek vanself dat hy nie meer 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom het nie, en ook nie meer 'n eienaar van die deel is nie. Saamgelees met Artikel 14 bepaal Artikel 11 die wyse van eiendomsoordrag in so 'n geval.

6.9 HANDELINGE MET GEMEENSAPLIKE EIENDOM

Die eienaar van 'n deel, soos voorheen aangetoon, is nie geregtig of verplig om enige regshandeling met betrekking tot die gemeenskaplike eiendom te verrig nie. Die regspersoon alleen is geregtig tot hierdie bevoegdheid of verpligting, en waar die regspersoon sodanige regshandeling mag verrig, maak die Wet spesifiek voorsiening vir enkele gevalle:-

6.9.1 Die regspersoon kan ingevolge Artikel 13(1) gelas word om gemeenskaplike eiendom of 'n gedeelte daarvan, namens die eienaars by eenparige besluit, te vervreem of kragtens 'n huurkontrak te verhuur. Die regspersoon is dan bevoeg om met sodanige gemeenskaplike eiendom of gedeelte daarvan te handel. Tensy die betrokke deel met die skriftelike toestemming van die eienaar gekanselleer is en die deelplanooreenkomstig gewysig is, sal die registrateur geen transaksies registreer indien 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarop 'n deel of 'n gedeelte van 'n deel opgerig is, vervreem of verhuur nie (Artikel 13(4)(a)).

Die deeltitelbewyse moet van die eienaars by die registrateur ingelewer word vir kansellasië, wanneer die geheel van die grond wat behels word in die gemeenskaplike eiendom oorgedra word. 'n Uitsondering op die algemene reël dat 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom nie afsonderlik van sy deel vervreem kan word nie (Artikel 12(3)), is 'n bevoegtheid wat die regspersoon geniet om met die gemeenskaplike eiendom ingevolge Artikel 13 te handel.

6.9.2 Die regspersoon kan ingevolge Artikel 20 deur 'n spesiale besluit van die eienaars gelas word om namens hulle 'n serwituut te verkry wat die grond beswaar of bevoordeel. Die sogenaamde tuinserwitute is 'n belangrike serwituut in hierdie verband ingevolge waarvan die eienaar van 'n eenheid die uitsluitlike gebruik en genot van 'n deel van die grond vir tuindoeleindes kan geniet.

6.9.3 Die regspersoon onderneem ook verbeterings en uitbreidings aan die gemeenskaplike eiendom. Sien Artikel 18.

6.10 AFDWINGING VAN DIE REGTE EN VERPLIGTINGE VAN DIE EIENAAR VAN 'N EENHEID

Die Wet bevat geen uitdruklike bepalinge ingevolge waarvan die regte en verpligtinge van 'n eienaar afgedwing kan word nie. Tensy alle bydraes aan die regspersoon verskuldig, deur die eienaar betaal is, word slegs voorsiening gemaak dat 'n eienaar nie op 'n algemene vergadering van die regspersoon mag stem nie. Waar 'n eenparige of spesiale besluit ingevolge die Wet vereis word, geld hierdie bepaling egter nie. Die betrokke bydraes mag by geding in 'n hof deur die regspersoon verhaal word. Die regspersoon het geen uitdruklik vermelde bevoegdhede om 'n eienaar tot nakoming van sy pligte

te dwing nie. Die gebruik van gemeenregtelike remedies is die enigste uitweg. Dit is nog nie duidelik of een deeleienaar in eie naam teen 'n ander deeleienaar kan optree nie, en of die bevoegdheid om teen 'n deeleienaar op te tree uitsluitlik by die regspersoon berus nie.

6.11 DIE KOOPKONTRAKTE VAN 'n EENHEID

Indien die koopkontrak voldoen aan die Wet op Formaliteite met betrekking tot Koopkontrakte van Grond 71 van 1969, asook die Wet op die Verkoop van Grond op Afbetaling 72 van 1971, waar van toepassing, kan 'n eenheid voor of na registrasie van die deelplan verkoop word. Om aan eersgenoemde wet te voldoen, moet die eenheid voldoende beskryf word sodat dit ex-facie die die kontrak geïdentifiseer kan word.

HOOFSTUK 7

BEHEER EN IMPLEMENTERING

7.1 INLEIDING

Uit voorafgaande hoofstukke kan gesien word dat met hierdie tipe ontwikkeling 'n komplekse situasie ontstaan wat die administratiewe beheer en implementering van minimum ontwerp standaarde aanbetref.

7.2 ONTWERP EN ONTWIKKELING STANDAARDE

In 'n studie uitgevoer deur die Beplanningskantoor van Natal⁽⁶⁰⁾ is die volgende oppervlakte verkry vir 'n "minimum erf grootte" vir residensiële gebruik:-

Huis (insluitende stoorruimte)	75,25
Bediendekwartiere	8,73
Bediende W.K.	1,39
Motorhuis	15,05
Volwasse ontspanningsruimte	46,45
Kinder speelarea	9,29
Tuinarea	37,16
Komposhoop	1,86
10% vir sirkulasie	11,15
Wasarea en wasgoedlyne	16,72
Vuilgoedblik	1,39
	<hr/>
	224,44
	<hr/>

In hierdie voorbeeld was die dekking as volg:-

(60) Memorandum vir Stads en Streeksbeplanning Kommissie Agenda Item 6, TRP. 334, 13 Julie 1960, "MINIMUM SIZE OF RESIDENTIAL BUILDING PLOT FOR SINGLE FAMILY DWELLINGS.", p. 6

Huis en stoorruimte	75,25
Motorhuis	15,05
Bediendekwartiere	8,73
Bediende W.K.	1,39
	<hr/>
	100,42
	<hr/>

Dit kan as 'n ontwerpstandaard gebruik word dat elke eenheid of op die gemeenskaplike oop ruimte moet front, of om op 'n ander manier toegang daartoe te kan hê. Dan kan die volwasse- en kinderontspanningsarea feitlik heeltemal buite rekening gelaat word, wat dan die erfgrötte verminder na 131,54 m². Met 'n dekking van 100,32 m² bly daar nog steeds 31,12 m² as privaat erf oor.⁽⁶¹⁾

Hierdie gegewens stryk met studies wat in Engeland uitgevoer is:-

"In 1951, only about a third of the potentially cultivatable area of gardens on council estates in suburban London was used for growing food crops. More recently, a study of an old residential area in Oldham found only about half the population wanted a garden ..."⁽⁶²⁾

"Little evidence was found to support the view that space is a substitute for screening. A higher proportion of those having gardens of intermediate size, 75 m² - 134 m² expressed a desire for more privacy than those with small gardens - up to 75 m²."⁽⁶³⁾

Sanlam het in 1972 'n projek in Gardens, Johannesburg gebou wat bestaan het uit luukse twee-slaapkamer duplex woonstelle met 'n erfgrötte van 107 - 120 m².

Ons kan dus hieruit aflei dat die huidige erfgröttes tans 'n mors van waardevolle grond is, en 'n hoër digtheid tipe ontwikkeling geregverdig is.

Dit kan verder gevoer word dat die streng kontrole oor padwydtes, erfgröttes, dekking, ensovoorts veroorsaak 'n stereotipe vorm van uitleg wat deur 'n nuwe siening uit die weg geruim kan word.

(61) Ibid, p. 7

(62) Coor, J. A.: "GARDENS ON HOUSING ESTATES: A SURVEY OF USER ATTITUDES AND BEHAVIOUR ON SEVERAL LAYOUTS.", Oktober 1969, p. 1

(63) Ibid, p. 9

Die "Garden Cities" van Suid-Afrika in die Kaapprovinsie, veral Pineland, het veroorsaak dat die Kaapse Provinsiale Administrasie en die Plaaslike Owerhede 'n nuwe sonering kategorie, naamlik "Grouped Dwelling Units" goed=gekeur het. Hulle voorstelle vir sonering was die volgende:-

- 7.2.1 Die erf sal alleenlik gebruik word om 'n groep behuisingseenhede op te rig, of gekombineer of los eenhede wat gebruik sal word vir die doel waarvoor dit opgerig is. Vir die doel van hierdie voorwaardes sal:.
- 'n "Wooneenheid" beteken 'n selfonderhoudende intergeskakelde groep kamers wat slegs vir woondoeleindes van 'n enkelfamilie gebruik word.
- 7.2.2 Die area grond wat aan elke eenheid toegesê is binne die grense van die hele erf nie minder as 372 m² vir 'n enkelverdieping en 279 m² vir 'n dubbelverdieping sal wees nie.
- 7.2.3 Geen struktuur of enige gedeelte daarvan behalwe grensmure, mag nader as 4,5 meter vanaf die straatgrens en 3 meter vir 'n dubbelverdieping en 1,5 meter vir 'n enkelverdieping vanaf die agterste grens met dien verstande dat:-
- (i) 'n Motorhuis wat nie 3 meter in hoogte oorskry nie, wel op bogenoemde areas opgerig mag word.
 - (ii) sodanige buitegebou soos in (i) genoem, opgerig mag word indien geen vensters of deure na die naaste grens wys nie.
- 7.2.4 Nie meer as 50% van die erf mag bebou word nie.
- 7.2.5 Geen gebou op die erf mag hoër as twee verdiepings wees nie.
- 7.2.6 Nie minder as een bedekte motorafdak mag vir elke wooneenheid verskaf word nie.
- 7.2.7 Indien die erf onderverdeel word, is elke onderverdeling onderworpe aan punt nr. 7.2.3 - met dien verstande dat die grens tussen twee eenhede 'n muur kan wees wat die twee eenhede skei.

Daar is vier basiese swakhede in hierdie bepalings, naamlik dat die minimum erf grootte steeds te groot is. Daar is geen stipulasie dat elke wooneenheid

direkte toegang tot die gemeenskaplike oop ruimte moet hê nie. Daar is geen minimum afstand van eenhede wat na mekaar kyk nie. Daar bestaan geen maatreëls wat 'n ontwikkelaar verhoed om 'n hele ry eenhede langs mekaar te bou en sodoende 'n soliede muur te vorm wat geen voetganger verkeer sal deur= laat nie.

Met bogenoemde in gedagte, kan 'n nuwe sonering, naamlik Groepsbehuising, in die lewe geroep word, en die volgende voorwaardes⁽⁶⁴⁾ kan in die klou=sules van die relevante stadsbeplanning skemas ingevoeg word:-

- (a) Nieteenstaande enige ander voorwaardes in die skema van die Plaaslike Owerheid; moet die Owerheid enige groep van wooneenhede wat gekombineer of losstaande is soneer as "Groepsbehuising".
- (b) Elke wooneenheid sal 'n area van 150 - 250 m² beslaan, insluitende die gedeelte wat deur geboue beslaan word.
- (c) By elke erf wat vir die uitsonderlike gebruik van inwoners gereserveer is, moet ten minste 10 m² vir wasgoedlyne opsy gesit word, wat nie toegebou of onderdak is nie, tot die bevrediging van die Plaaslike Owerhede.
- (d) Geen gebou mag nader as 4,5 meter vanaf die grens van enige privaat straat of parkeergebied binne die ontwikkeling wees nie.
- (e) Waar die wooneenhede los van mekaar of slegs deur skermmure verbind is, moet die eenhede ten minste 1,5 m in geval van enkelverdiepings, en 3 m in geval van dubbelverdiepings van mekaar af wees. Sulke afstande sal reghoekig met die mure van die wooneenhede gemeet word, en mag nie minder as die minimum wees nie.
- (f) Buitegeboue soos motorhuise, stoorkamers en W.K.'s slegs met die spesiale toestemming van die Raad langs grense opgerig mag word wat aan enige privaatpad of parkeerarea grens indien daar geen deure of vensters in sodanige muur op die grens is nie.
- (g) Daar moet voorsiening gemaak word vir ten minste een onderdak parkeerplek of motorhuis.

(64) Verslag oor die Beheer en Implimentasie van Groepsbehuising projekte - Direkteur van Stads- en Streeksbeplanning - Natal, p. 13

- (h) Wooneenhede moet so geplaas word dat die minimum afstand tussen die agterkante of voorkante van twee eenhede ten minste 25 meter sal wees.
- (i) Nie minder as 50% van die area sal beskou word as privaat oop ruimte, en hierdie ruimte sal geen privaatingang of parkeerplek insluit nie.
- (j) Strukture soos tennisbane en swembaddens en ander fasiliteite mag met die toestemming van die Plaaslike Owerhede op die gemeenskaplike oop ruimte opgerig word.
- (k) Nie meer as agt eenhede mag in 'n enkele ry aanmekaar gekoppel word nie, en gemeenskaplike oop ruimte van ten minste 5 meter wyd sal sulke rye skei. Hierdie 5 meter sal enige sy-afstande uitsluit.
- (l) Die uitleg moet van so 'n aard wees dat elke wooneenheid sy eie direkte en oop toegang na die gemeenskaplike oop ruimte het.

Die hoogtebeperkings van hierdie tipe ontwikkeling behoort nie meer as twee verdiepings te wees nie waar 'n verdieping 4,5 meter of 'n gedeelte daarvan is.

Die minimum grootte van die grond waarop groepsbehuising gevestig word, behoort nie minder as een hektaar te wees nie, aangesien dit dan te klein sal wees om 'n klein gemeenskap met sy eie identiteit te vorm. Met 'n algemene individuele wooneenheid-grootte van 200 m², sal een hektaar ongeveer vyftien wooneenhede voorsien.

Indien 'n ontwikkelaar die ontwikkeling van 'n Groepsbehuisingkema voorstel, moet hy 'n volledige terreinuitleg voorsien.

Die dele van die grond wat vir bewoning opsygesit is, moet dan na ontwikkeling te koop aangebied word.

Nou begin die vraag van eienaarskap en onderhoud van gemeenskaplike areas belangrik word.

7.3 ADMINISTRATIEWE BEHEER

Vir die beheer oor die ontwikkeling van 'n groepsbehuisingkema, moet die

skema eers tot so 'n mate deur 'n enkele eienaar ontwikkel word, sodat dit deur die Plaaslike Owerheid goedgekeur is.

Die groepsbehuisingskema kan in die hande van die eienaar bly en hy verhuur die eenhede terwyl hy dan die gemeenskaplike dienste onderhou.

Aan die ander kant waar die eiendomme verkoop word, moet die grond onderverdeel word sodat elke eienaar van sy stukkie grond oordrag kan neem.

Een manier om toe te sien dat alle eienaars die reg het op beheer van gemeenskaplike sake, is dat 'n beherende komitee gestig word waarvan elke eienaar 'n aandeelhouer is. Elke aandeelhouer moet dan maandeliks of jaarliks 'n bedrag soos deur die komitee bepaal, bydra. Hierdie metode word onderskryf deur die Amerikaanse sisteem waaroor Bristow skryf:-

"One can think of all sorts of theoretical problems which could arise, but in practice the system works. The owners must pay their share in the same way as they have to pay municipal rates. The charges are generally around ten dollars per month and therefore not a burden on the householders."(65)

'n Volgende metode om goeie beheer van hierdie skemas te verseker, is deur middel van die Deeltitelwet (Wet nr. 16 van 1971, en wysigings op die wet in 1977 en 1980). Hierdie wet is breedvoerig in 'n vorige hoofstuk bespreek en uit die bespreking blyk dit dat daar tans 'n paar haakplekke bestaan, maar soos hierdie tipe ontwikkelings al hoe meer en meer toegepas word, die werking van die wet al hoe meer glad sal verloop totdat dit heeltemaal aanvaarbaar vir alle partye sal wees.

DEEL III

SINTESE

HOOFSTUK 8

TOEPASSING VAN ONTLEDING OP WELKOM

8.1 AGTERGROND VAN WELKOM

8.1.1 Ligging

Welkom is in die Noordwes-Vrystaat op 27°59' S.B. en 26°44' O.L. geleë, en is 1 350 meter bo seevlak. Welkom is baie sentraal en lê op 'n hoofverbindingsroete na die Rand.

8.1.2 Historiese agtergrond

Welkom het sy ontstaan te danke aan die ontdekking van goud in die Noordwes-Vrystaat. Die eerste goud is op 16 April 1946 op die plaas Geduld Nr. 97 ontdek. Die enigste bestaande dorp in die omgewing was Odendaalsrus wat sowat 14 km van Welkom geleë is. Odendaalsrus kon egter nie die bevolkingsontploffing van die Goudveld akkommodeer nie, en September 1946 word die aanleg van 'n dorp op die plaas Welkom goedgekeur. Toestemming is deur die Administrateur van die Oranje-Vrystaat aan Anglo American gegee om 'n dorp te ontwikkel waar=
van St. Helena in Oktober 1951 die eerste dorpsgebied van Welkom was wat deur die Administrateur van die Oranje-Vrystaat geproklameer was. Welkom het geweldig vinnig uitgebrei, en op 5 Januarie 1961 kry die dorp amptelike munisipale status. In 'n tydperk van net sewe jaar na die verkryging van munisipale status, kry Welkom in 1968 stadstatus.

Tans is Welkom een van die jongste stede in Suid-Afrika en een van die vinnig groeiende groeipunte die afgelope drie dekades. Die stad is die hoofsentrum van die Noordwes-Vrystaat op ekonomiese, kulturele, opvoedkundige en mediese gebiede.

Soos voorheen vermeld, het die stad sy ontstaan en groei aan die goudmynbedryf te danke. Daar word ernstige pogings deur die stads=
raad en ander instansies aangewend om nywerheidsontwikkeling aan te moedig om in die toekoms die myne as werkverskaffer te vervang om te voorkom dat die stad 'n sogenaamde spookdorp word as die myne in

die toekoms uitgewerk mag raak. Die pogings om nywerheidsontwikkeling te bevorder, word egter aan bande gelê deur die tekort aan basiese grondstowwe.

Daar is egter verskeie positiewe faktore wat nywerheidsontwikkeling aanmoedig. Belangrike steenkoolneerslae is in die Welkom distrik ontdek wat bestaan uit lae wat wissel van 0,3 tot 12 meter.⁽⁶⁶⁾ Welkom is ideaal geleë vir nywerheidsontwikkeling, aangesien die stad sentraal geleë is ten opsigte van die twee groot nywerheidsgebiede van Suid-Afrika .

Die ontwikkeling van die Suid-Transvaalse nywerheidsgebied word gestrem deur die beperkte watervoorrade van die Vaalrivier, terwyl Welkom se water voorsien word deur die Sand-Vetrivier skema. Die watervoorraad kan nog later aangevul word deur die Caledon- en Oranjerivier se watervoorraad. Die desentralisasiebeleid van die regering begunstig ook nywerheidsontwikkeling in Welkom. Die voordele van Welkom ten opsigte van toekomstige groei kan as volg saamgevat word:-

"Welkom with its large population, its mining, commercial and industrial activity, lies right in the centre of the pending geoeconomic movement of industry southward."⁽⁶⁷⁾

Afgesien van die voorsiening van dienste aan die omringende gebied, voorsien Welkom ook dienste aan ses groot myngroepe, naamlik Western Holdings, St. Helena, President Brand, President Steyn, Vrystaat Geduld en Welkom.

8.1.3 Fisiese Toestande

Welkom is op die uitgestrekte Suid-Afrikaanse Plato geleë met 'n gelyke topografie, bestaande uit grasvelde. Die enigste verbreking in die gelyktopografie is die Sandrivier, sowat 16 km na die Suide, 'n paar lae heuwels in die noorde en vlak panne wat Welkom omring.

(66) Store, G. T., 'n HIËRARGIESE AFBAKENING VAN WELKOM SE WOONWYKE MET BEHULP VAN DIE FAKTOREKOLOGIESE METODE, 1977, p. 17

(67) Ibid, p. 17

Kleigrondtoestande word in die algemeen in Welkom aangetref met die onderliggende gesteentes bestaande uit hoofsaaklik kalksteen, sandsteen en skalie, afkomstig van die Etage onder-Brandfort en Etage Bo-Ecca.

Die klimaat is tipies van die Hoëveld, warm somers (27°C) en koue winters (14°C), met die heersende winde uit die noord-weste en 'n gemiddelde reënval van 560 mm per jaar, hoofsaaklik in die somer.

Die noordweste winde het vroeër jare tot ontsettende stofstorms gelei, wat van Augustus tot Oktober voorgekom het. Deur goeie beplanning en aanplanting van meer as 'n miljoen bome, is hierdie fisiografiese hindernis feitlik heeltemal uitgeskakel.

"The notorious dust storms of Welkom are less severe now than they used to be. They were a nightmare when Welkom was being cut out of the bare veld."(68)

8.1.4 Die uitleg van Welkom

Na die administrateur toestemming verleen het om voort te gaan met die aanlê van 'n dorp, het die maatskappy die opdrag aan William O. Backhouse, 'n wêreldbekende stads- en streeksbeplanner in die maatskappy gegee.

Backhouse was in die bevoorregte posisie dat hy kennis gedra het van die probleme en knelpunte van die ouer stede, terwyl hy die insig gehad het om op 'n langtermynbasis te beplan. Die beplanning van Welkom was op daardie stadium gemik om uiteindelik 80 000 wit, en 70 000 swartes te huisves.

Welkom was in geen stadium 'n onordelike mynkamp gewees, soos wat met baie ander myndorpe die geval was nie. Voor die eerste gebou opgerig was, was die hele uitleg alreeds tot die fynste besonderhede beplan. Met die aankoms van die mynwerkers, het hulle in 'n beplande dorp met die nodige geriewe ingetrek. Backhouse het van die begin af die geweldige uitbreidingspotensiaal, tesame met die nuutste strominge in stadsbeplanning in gedate gehou. Die gevolg van Backhouse se deeglike beplanning is dat Welkom vandag in der waarheid

'n tuinstad genoem kan word. In elke woonbuurt is daar een of meer groot park, soos byvoorbeeld die park binne die perdeskoenvormige sakesentrum, wat vier hektaar beslaan.

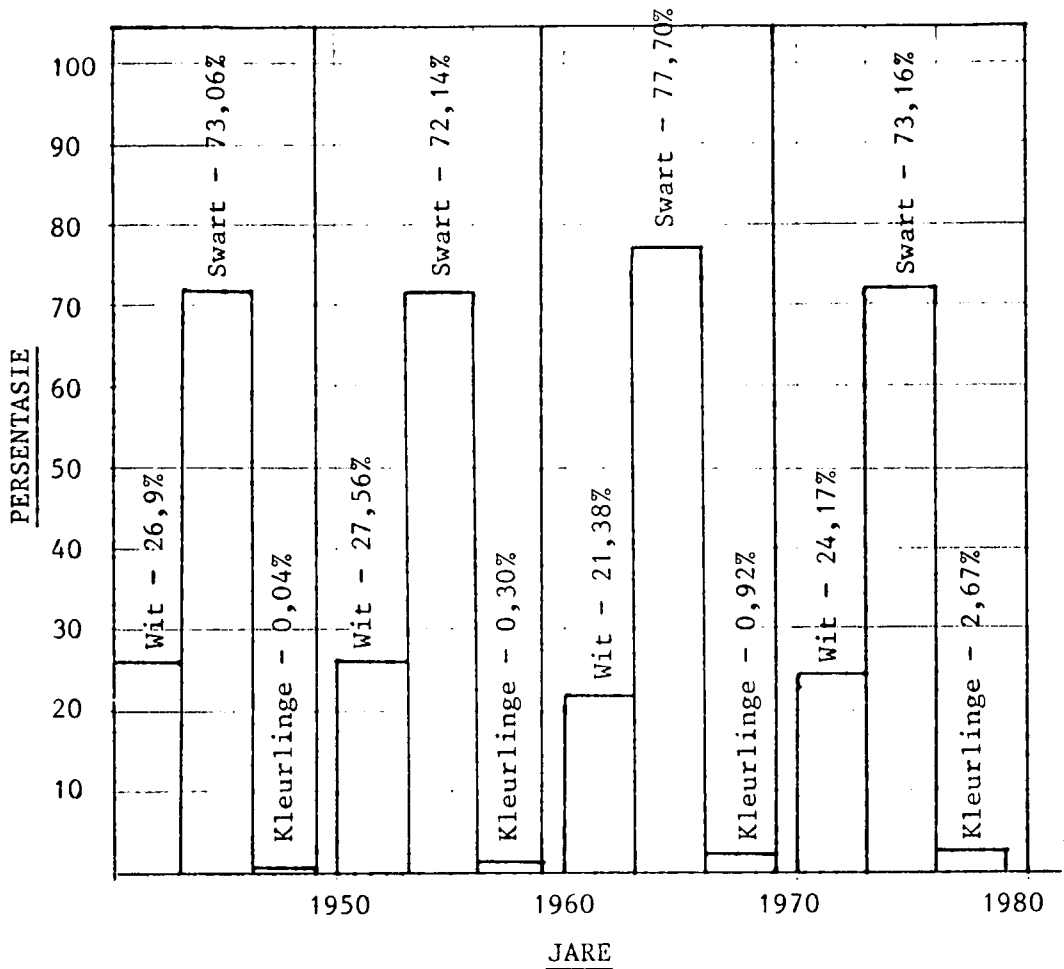
'n Volgende belangrike aspek van die beplanning is die plasing van die nywerheidsgebied, spoorweë en swart woonbuurt aan die oostekant van die stad. Dit het meegebring dat, aangesien die heersende winde uit 'n noordwestelike rigting kom lugbesoedeling binne die stad tot 'n minimum beperk is. 'n Verdere voordeel wat die plasing van nywerheidsgebied en swart woonbuurt aanbetref, is dat hulle langs mekaar geleë is, met die spoorlyn wat 'n buffer daartussen vorm.

Die oorheersende straatpatroon is die reghoekige geruite blokpatroon, maar die patroon word afgewissel, sodat 'n interessante straatpatroon daargestel word, naamlik 'n vermenging van die blokpatroon en sirkelvormige patroon.

8.1.5 Bevolkingsamestelling

Besonderhede van die bevolkingstruktuur en bevolking samestelling word in tabelle weergegee. Die opvallende verskynsel hier is dat die blanke bevolking van 1951 tot 1970 met 469,7% toegeneem het. Die bydrae van die blankes tot die totale bevolking het afgeneem van 63,84% in 1951 tot 47,39% in 1970. Die huidige beraamde getal blankes is ongeveer 39 000. Daar moet egter in gedagte gehou word dat die swart mynwerkers wat op kontrakbasis in die myne werk, en van ander dele van die land, nie by die sensusdata ingesluit is nie.

Die volgende figuur toon die rassesamestelling as persentasies van die totale bevolking van Welkom vanaf 1951 tot 1978 uitgedruk (figuur 21).



figuur 21

Vir die jare 1951 tot 1960 is die blanke bevolkingstoename 74,59% - 'n ware bevolkingsontploffing. Na 1960 het die blanke bevolkingstoename afgeneem na 16,22%, wat nog heelwat meer is as die toename van 2,3% in die Republiek se blanke bevolking. Voor 1960 was die geweldige toename veroorsaak deur die groot vraag na arbeid deur die vyf groot myngroepe se nuut gestigte myne. Na die jare sestig was daar in 'n groot mate in die myne se mannekrag behoeftes voorsien, hoewel daar nog 'n vraag na gespesialiseerde arbeid in die mynwese was. Daar het egter nou 'n verskuiwing in die vraag na mannekrag gekom, van die mynwese na die nywerhede. Dit word duidelik geïllustreer deur die feit dat daar in 1954 slegs 44 nywerhede in Welkom gevestig was, teenoor die 232 in 1973.

TABEL 16: WELKOM: BEVOLKINGSAMESTELLING

RAS	1951		1960		1970		1978	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Wit	6 681	26,95	27 069	27,83	31 381	21,38	38 000	24,17
Kleurling	11	0,00	288	0,07	1 348	0,92	4 200	2,67
Swart	18 143	73,05	70 230	72,10	114 063	77,70	115 000	73,16
TOTAAL	24 835	100,00	97 348	100,00	146 792	100,00	157 200	100,00

(69)

TABEL 17: WELKOM: GEMIDDELDE BEVOLKINGSGROEI BINNE MUNISIPALE GEBIED

RAS	<u>PERSENTASIE</u>	
	1951 - 1960	1960 - 1970
Wit	74,59	16,22
Kleurling	0,00	84,64
Swart	82,45	35,59
TOTAAL	78,23	27,41

(70)

8.1.6 Medium digtheidsbehuising in Welkom

Die ontwikkeling van medium digtheidsbehuising in Welkom het agterweë gebly tot ongeveer die einde van 1976.

Die mynmaatskappye het vroeër jare 'n dubbelverdieping skakel-tipe woonstel gebou om die jong getroude myners te huisves. Hierdie ontwikkeling kon gesien word as die enigste medium digtheidsbe-

(69) Struwig, S. J.: 'n BEPLANNINGSTUDIE - DIE PLASING VAN DIE SUPERWINKELS IN WELKOM, MET SPESIALE VERWYSING VAN DIE VERKEERSPROBLEME, 1979, p. 32

(70) Store, G. T.: Ibid, p. 28

huising wat voor 1976 in Welkom bestaan het, en nie volgens vandag se opvattings kwalifiseer vir medium digtheidsbehuising van die toekoms nie.

Die enigste ander tipe behuising behalwe die enkelwonings wat voor 1976 in Welkom bestaan het, was enkele hoë digtheids woonstelblokke van meer as twee verdiepings.

Medium digtheidsontwikkelings in simpleks-en dupleksvorm is die afgelope drie jaar besig om soos paddastoete in Welkom op te skiet. Op die hoeke van die meeste groot sirkels in die versamelpaaie binne die woonbuurte, staan alreeds 'n kompleks.

8.2 SKEMA 1 (plan 1)

8.2.1 Beskrywing van skema

Groepsbehuisingsskema deur 'n myngroep ontwikkel bestaande uit 25 duplekseenhede om te dien as behuising vir hulle werknemers op 'n erf van 22 723 vierkante meter. (figuur 22)



figuur 22

Die hele terrein is plat en geen aantreklikhede soos water of hellings bestaan nie. Die grond bestaan uit leemgrond met klei onderlae.

8.2.2 Ligging van die skema

Hierdie skema is aan die heel noordekant van die voorstad Dagbreek geleë (sien kaart nommer 1). Dit is 1,3 km vanaf die naaste sake=sentrum, en 1 km vanaf die naaste park geleë. In die toekoms word 'n residensiële woonbuurt ten noorde van hierdie skema beplan, wat koopgeriewe nader aan die skema sal bring. Die aangrensende erwe in dieselfde blok is ook algemeen residensiël, terwyl die erwe aan die suidekant van die skema gesoneer is vir spesiaal residensiël. 'n Nederduits Gereformeerde - en 'n Ou Apostel Kerk is binne 1 km van die skema geleë.

8.2.3 Grondgebruike

TABEL 18: OPPERVLAKTES VAN VERSKILLENDE GEBRUIKE

GRONDGEBRUIK	OPPERVLAKTE	% VAN TOTAAL	OPPERVLAKTE PER EENHEID
Woning (slegs grondvlak)	2 750	12	110
Paaie en parkering	3 700	16	148
Privaat oop ruimte	975	4,3	39
Semi-privaat oop ruimte	600	2,7	24
Gemeenskaplike oop ruimte	14 698	65	588
TOTAAL	22 723	100	909

Uit bostaande tabel kan gesien word dat 'n uitermate hoë persentasie gemeenskaplike oop ruimtes, naamlik 65 persent, voorsien is, wat die totale oppervlakte van oop ruimtes op 72 persent te staan bring, wat 'n uiters ruim voorsiening van oop ruimtes bied teenoor die normale.

Die totale oppervlakte kom op 187 m² te staan as die 77 m² van die eerste vloer bygetel word. Hierdie oppervlakte sluit natuurlik 'n motorhuis van 30m² en 'n waskamer van 12m² in.

Die totale oppervlakte wat aan paaie en parkering toegewys is, kan as volg opgebreek word:-

paaie	:	9,2 % van totale oppervlakte
motoroprit	:	4% van totale oppervlakte
parkering vir besoekers:	:	1,3% van totale oppervlakte
parkering vir karavane :	:	1,8% van totale oppervlakte,

wat 'n totaal van 16% gee, wat redelik laag is.

8.2.4 Behuising

8.2.4.1 Gebied

Die gebied van elke wooneenheid word goed afgekamp deur die teerpad aan die agterkant en twee meter hoë skermure aan die voorkant. 'n Vae grens bestaan egter waar die privaat oop ruimtes by die gemeenskaplike oop ruimtes aansluit. Die agterplaas met die wentelwasgoedlyn is heeltemal privaat afgeskort deur 'n skermmuur met toegang deur 'n houthek.

8.2.4.2 Oriëntering

Al die wooneenhede lê nie regnoord nie, maar om verskeidenheid te verkry, het die ontwerper die eenhede geswaai en almal min of meer noord geplaas.

8.2.4.3 Privaatheid

Privaatheid word verkry deur die eenhede so te plaas dat uit= sig van die een eenheid oor die ander eenheid tot die minimum beperk is (figuur 23)



figuur 23

Privaatheid van die private oop ruimtes word verkry deur gebruik te maak van 2 meter hoë skermure. Privaatheid deur middel van holmure word tussen die eenhede verkry wat help met die klank, sowel as isolasie vir hitte en koue.

8.2.4.4 Identifisering

Aangesien dit 'n skema is wat deur die mynmaatskappy ontwikkel en besit word, kan geen individualisme toegelaat word nie, aangesien die bewoners dikwels kan wissel. Daarom lyk die eenhede basies dieselfde, en 'n keuse van drie tipes vloer= planne word voorsien. Twee naamborde met die skema se naam daarop, is voorsien.

8.2.4.5 Gerieflikheid

Die eenhede is gerieflik met die motorhuis en parkering aangrensend aan die eenheid. Die binnehof is geplavei en huisves die wentelwasgoedlyne wat naby die buitewaskamer geleë is.

8.2.4.6 Toeganklikheid

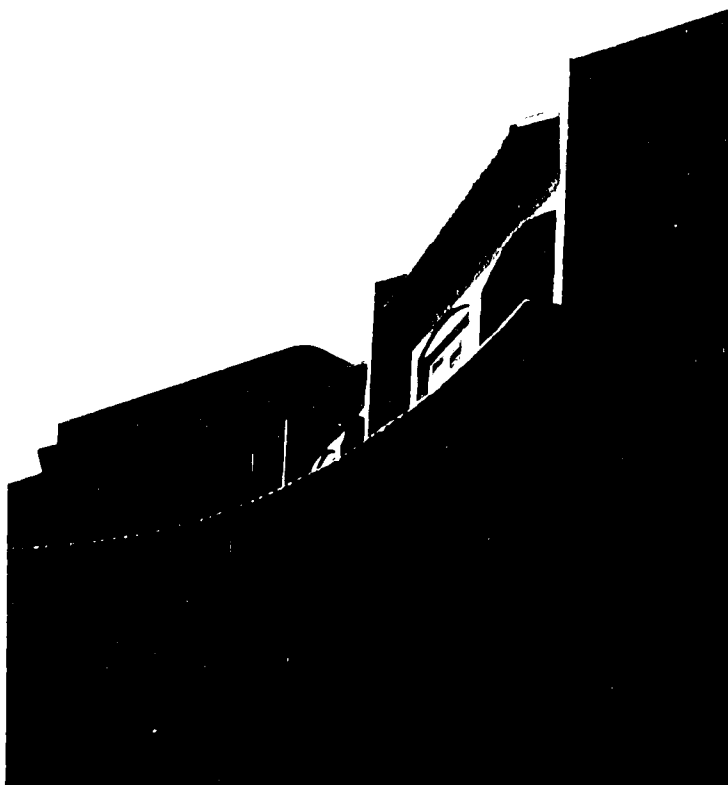
Die eenhede is maklik bereikbaar deur middel van die padstelsel en motoropritte wat teenaan die voordeur stop.

8.2.4.7 Veiligheid

Die eenhede is veilig omdat dit in groepe is en alle privaatriumtes deur middel van twee meter hoë mure afgeskort word.

8.2.4.8 Konstruksie

Hier word van gewone baksteenkonstruksie gebruik gemaak wat op grondbalke rus. Die buite- en tussenmure bestaan uit 280 mm holmure om isolasie teen klank, hitte en koue te skep. Die dak bestaan uit 'n houtbalk konstruksie wat met betonteëls bedek is. Aangesien Welkom bekend is vir die beweging van die grond as gevolg van die hoë klei inhoud, is van konstruksievoeë gebruik gemaak om barste te voorkom (figuur 24).



figuur 24

8.2.5 Sirkulasie

8.2.5.1 Paaie

Kronkelende smal, 5 meter wye paaie is voorsien wat verseker dat nie in die skema gejaag kan word nie. Y-aansluitings en T-tipe omdraaipunte word gebruik om gerief en veiligheid te verseker. Tweespoor motoropritte word gebruik om die wooneenhede te bereik.

Hierdie definitiewe twee verskillende padsoorte poog dat die motoroprit slegs deur die bewoner self gebruik sal word. Die motoroprit veroorsaak dat die ingang van die eenheid deur die motor gedomineer word.

8.2.5.2 Parkering

Vier-en-twintig parkeerplekke word op sentrale punte voorsien om as parkeerplekke vir besoekers te dien (figuur 25). 'n Groot (400 vierkante meter) teer oppervlakte is voorsien en met 2,5 meter hoë mure afgeskerm om as parkeerplek vir karavane, sleepwaens en plesierbote te dien.



figuur 25

8.2.5.3 Voetganger beweging

Genoeg ruimte vir enige voetganger beweging is tussen die eenhede voorsien, en die padstelsel moedig enige voetganger beweging aan.

8.2.6 Oop Ruimtes

Groot gemeenskaplike oop ruimtes is tussen die eenhede voorsien wat genoeg ruimte bied vir balspeletjies deur kinders en wandeling deur ouer persone. Dit word voorsien dat hierdie ruimtes met tuinery, groot bome en sitbanke voorsien sal word om afgesien van die plat landskap, tog'n rustige en aangename omgewing te skep waar die inwoners kan ontspan.

Semi-privaat oop ruimtes bestaan by die ingange van die eenhede waar indringing wel kan plaasvind (figuur 26).



figuur 26

Die privaat oop ruimtes is duidelik afgeskerm deur 2 meter hoë skermmure aan die sykante, maar 'n gebrek aan privaatheid en beskerming ontstaan aan die voorkant waar die punte van die mure net gebuig is en groot openinge voorkom (figuur 27). Hierdie openinge kan uitgeskakel word deur die noukeurige aanplant van struik.



figuur 27

8.3 SKEMA 2 (Plan 2)

8.3.1 Beskrywing van skema

Hierdie skema is deur 'n privaat maatskappy ontwikkel. Dit bestaan uit 30 simpleks eenhede. Die terrein is plat en geen aantreklikhede soos helling, plantegroei of water is hier teenwoordig nie. Die grond bestaan uit leemgrond met klei onderlae.

8.3.2 Ligging van die skema

Hierdie skema is op die suid-westelike hoek van die voorstad St. Helena

geleë (sien kaart nommer 1). Dit is een kilometer van die naaste sakesentrum, en langs 'n openbare park geleë (figuur 28). Ten noorde en ooste van die skema is spesiale woonhuise, terwyl aan die westekant hoë digtheidskomplekse geleë is. Aan die suidekant is die administratiewe kantore van die St. Helena myn.



figuur 28

8.3.3 Grondgebruike

TABEL 19: OPPERVLAKTES VAN VERSKILLENDE GEBRUIKE

GRONDGEBRUIKE	OPPERVLAKTE	% VAN TOTAAL	OPPERVLAKTE PER EENHEID
Woning	3 125	39	104
Paaie en parkering	2 076	26	69
Privaat oop ruimte	1 900	24	63
Gemeenskaplike oop ruimte	870	11	29
TOTAAL	7 971	100	265

Uit bostaande tabel kan gesien word dat 'n groot aantal eenhede op die gegewe terrein opgerig is. Dit veroorsaak dat die hoeveelhede van alle ruimtes per eenheid klein word, en dat toestande soos 'n nou stegie tussen fase twee en drie ontstaan. Hier kan gesien word dat voldoende privaat oop ruimtes voorsien word, terwyl die gemeenskaplike oop ruimtes te min is.

Die groot oppervlakte wat vir paaie en parkering voorsien is, kan deels ook as oop ruimtes gesien word, aangesien die harde padoppervlakte as 'n goeie speelarea vir kinders wat met balle speel, dien.

'n Groot gedeelte van die totale oppervlakte word deur wooneenhede beslaan (3 125 m²), wat 39% van die totale oppervlakte verteenwoordig. Hierdie relatief hoë digtheid kan toegeskryf word aan die feit dat dit 'n privaat ontwikkeling is, en so veel as moontlik eenhede daarop geplaas is om die ontwikkeling van die terrein per eenheid so laag as moontlik te hou.

Wat ontspanningsruimtes betref, sou die skema nie voldoende gewees het as dit nie aangrensend aan 'n groot, goed ontwikkelde openbare park was nie.

8.3.4 Behuising

8.3.4.1 Gebied

Die gebied van elke eenheid word goed afgekamp deur skermmure wat privaatheid van die wooneenheid, sowel as die privaat tuin en agterplaas met die wentelwasgoedlyn meebring.

8.3.4.2 Oriëntering

Al die wooneenhede lê ongeveer 15° oos van noord, wat naby die ideale oriëntering is.

8.3.4.3 Privaatheid

Privaatheid word verkry deur hoë skermmure aan die agterkante

en deur gebruik te maak van die motorhuise aan die voorkant. Die noordelike ry eenhede is met 'n lae hortjiesheining afgekamp wat dit skei van die openbare oop ruimte. Privaatheid word deur middel van holmure tussen die eenhede verkry, wat help met die klank, sowel as hitte isolasie.

8.3.4.4 Identifisering

Hierdie skema is so gebou dat geen individualisme voorkom nie. Keuses van vier woonstel groottes is voorsien om verskillende groottes huishoudings te kan huisves.

8.3.4.5 Toeganklikheid

Die eenhede is maklik bereikbaar deur middel van teerpaaië en individuele motoropritte na elke motorhuis.

8.3.4.6 Veiligheid

Die hele skema word deur 'n twee meter hoë muur omring, wat dit as 'n geheel beskerm, behalwe die noordelike eenhede wat met 'n hortjiesheining aan die voorkant afgeskerm is (figuur 29).



figuur 29

8.3.4.7 Konstruksie

Hier word van gewone baksteenkonstruksie gebruik gemaak, wat op grondbalke rus. Die buite en skeidingsmure bestaan uit 280 mm holmure om isolasie teen klank, hitte en koue te skep. Die dak bestaan uit 'n houtbalk konstruksie wat met betonteëls bedek is. Aangesien die skema op kleiagtige grond staan, is van konstruksievoeëgebruik gemaak om barste te voorkom.

8.3.5 Sirkulasie

8.3.5.1 Paaie

Die noordelike en middelste eenhede word deur 'n 6 meter wye ingang bedien wat in 'n groot, amper sakvormige parkeerarea lei, met 'n eiovormige sirkel in die middel. Die suidelike eenhede kry elkeen apart toegang vanaf die hoofpad deur middel van 'n 3,2 meter motoroprit. Hier bestaan dus geen hiërargie van motorpaaie nie, en die tien ingange aan die suidekant van die skema kan gevaarlik wees.

8.3.5.2 Parkering

Die motorpad wat fase 1 en fase 2 skei, is so breed dat parkering op feitlik enige plek kan geskied, dus is daar geen spesifieke parkeerplekke voorsien nie.

8.3.5.3 Voetganger beweging

'n Smal voetgangerpad, 1,2 meter, word tussen fase 2 en fase 3 voorsien wat deur hoë betonmure van die wooneenhede geskei is (figuur 30). Geen ander paaie is vir voetgangers voorsien nie.



figuur 30

8.3.6 Oop ruimtes

Voldoende privaat oop ruimtes is voorsien, terwyl gesien kan word dat by die beplanning in ag geneem is dat die skema aan die noorde- en westekante deur openbare oop ruimtes begrens word, wat dan veroorsaak dat voldoende oop ruimtes voorsien is (figuur 31)



figuur 31

8.4 SKEMA 3 (plan 3)

8.4.1 Beskrywing van skema

Hierdie skema is deur 'n privaat maatskappy ontwikkel, en bestaan uit agt simpleks en sewe dupleks eenhede. Die terrein is plat en geen aantreklikhede soos helling, plantegroei of water is hier teenwoordig nie, terwyl die grondformasie leemgrond met klei onderlae is.

8.4.2 Ligging van die skema

Hierdie skema vorm deel van 'n groep medium digtheidsbehuisingskemas wat direk suid van die sentrale kern geleë is (sien kaart nommer 1). Dit is 300 meter vanaf die sakesentrum, en 200 meter vanaf die naaste park geleë. In die superblok kom nog medium digtheidsbehuisingskemas voor, terwyl 'n kleuterskool ook voorsien is. Die skema is langs die Tegniese Kollege, terwyl 'n Volle Evangelie Kerk langs die skema geleë is.

8.4.3 Grondgebruik

TABEL 20: OPPERVLAKTE VAN VERSKILLENDE GEBRUIKE

GRONDGEBRUIK	OPPERVLAKTE	% VAN TOTAAL	OPPERVLAKTE PER EENHEID
Woning	1 597	25	106
Paaie en parkering	1 160	18	77
Privaat oop ruimte	1 380	22	92
Gemeenskaplike oop ruimte	2 138	34	143
TOTAAL	6 275	100	418

Uit hierdie tabel kan gesien word dat 2 138 vierkante meter aan

gemeenskaplike oop ruimte voorsien is, waarvan 210 vierkante meter deur 'n omheinde swembad bestaan, terwyl die behuising en buitegeboue slegs 25% van die totale oppervlakte beslaan. Die totale oop ruimtes wat voorsien word, is 3 518 vierkante meter, wat 50% van die totale ruimte uitmaak.

Die groottes van die wooneenhede wissel van 60 vierkante meter tot 110 vierkante meter, wat deur doelmatige ontwerp goed ingerig is.

Hierdie skema is 'n goeie voorbeeld van 'n goed gebalanseerde privaat ontwikkeling, aangesien ruimtes by 'n privaat ontwikkeling kritiek is, en dit nie vermors kan word nie. Dog moet daar voldoende oop ruimtes en paaie voorsien word.

8.4.4 Behuising

8.4.4.1 Gebied

Die gebied van elke wooneenheid word goed afgebaken deur 1,5 meter en 1,8 meter hoë skermure. Die hele skema word, waar dit nie alreeds deur die wooneenhede en hulle skermure afgekamp is nie, deur 'n 1,8 meter hoë ringmuur afgebaken.

8.4.4.2 Oriëntering

Die oriëntasie van die skema is voldoende om die maksimum voordeel uit die son te kry vir optimum benutting in die somer, en voldoende koelte in die winter.

8.4.4.3 Privaatheid

Privaatheid van die eenhede is voldoende, behalwe in enkele gevalle waar 'n dupleks eenheid teen 'n simpleks eenheid geleë is, en vanaf die eerste vloer van die dupleks eenheid in die privaat tuin van die simpleks eenheid gekyk kan word (figuur 32).



figuur 32

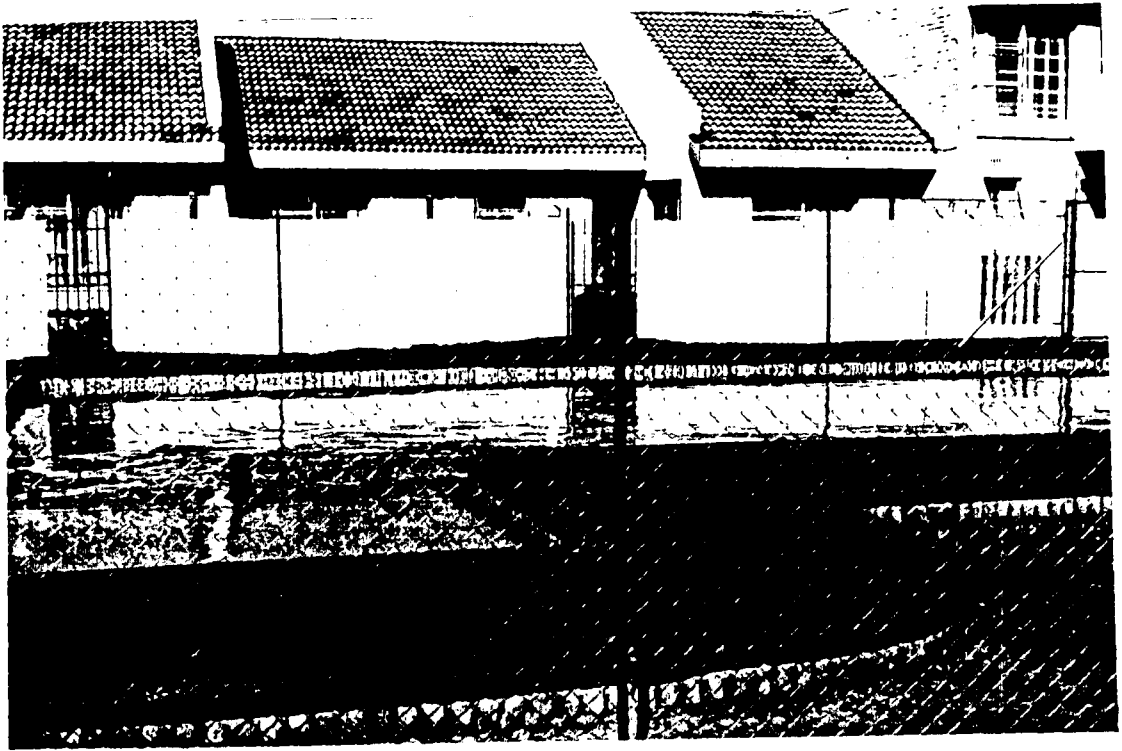
Dit kan verhoed word deur slegs die simpleks eenheid 'n paar meter vorentoe te verskuif.

Verder is die privaat oop ruimtes privaat gemaak deur gebruik te maak van skermure (figuur 33).



figuur 33

Die gemeenskaplike swembad word deur 'n draadmaas omheining omring wat moontlik deur 'n soliede muur vervang kon gewees het (figuur 34).



figuur 34

Privaatheid deur middel van holmure word tussen die eenhede verkry, wat help met die klank, sowel as isolasie vir hitte en koue.

8.4.4.4 Identifisering

Hierdie skema is so gebou dat geen individualisme voorkom nie. 'n Wye keuse van woonstel groottes en ontwerpe is voorsien om by verskillende individuele huishoudings te pas.

8.4.4.5 Toeganklikheid

Die eenhede is maklik bereikbaar deur middel van geplaveide paaie, terwyl slegs een ingang tot die hele skema voorsien is. Die toegange van sommige eenhede word deur 'n motor parkeerplek gedomineer (figuur 35).



figuur 35

8.4.4.6 Konstruksie

'n Baksteen en grondbalk konstruksie word hier gebruik, met betonvloer konstruksie waar meer as een vlak voorkom.

Die buite en skeidingsmure bestaan uit holmure om isolasie teen klank, koue en hitte te skep. Die dak bestaan uit 'n houtbalk konstruksie wat met betonteëls bedek is. Aangesien die skema op kleiagtige grond geleë is, is van konstruksie=voeë gebruik gemaak om barste te voorkom.

8.4.5 Sirkulasie

8.4.5.1 Paaie

Slegs een ingang word vir die hele skema voorsien, wat op 'n groot geplaveide oppervlakte uitmond, wat as parkeerarea sowel as speelarea vir die kinders dien (figuur 36).



figuur 36

Al die eenhede is bereikbaar vanaf hierdie parkeerarea. Geen definitiewe hiërargie van paaie word hier aangetref nie. 'n Meer aantreklike terreinontwerp kon verkry word deur smal paaie deur 'n gemeenskaplike groen, met boom beplante area, te laat vleg.

8.4.5.2 Parkering

Die groot geplaveide binnehof dien as voldoende parkering.

8.4.5.3 Voetganger beweging

Geen spesifieke voetganger paaie is voorsien nie.

8.4.6 Oop Ruimtes

Voldoende privaat oop ruimtes is voorsien, wat netjies en doelmatig ingerig kan word (figuur 37).



figuur 37

Die gemeenskaplike oop ruimtes is so gebroke dat dit nie doelmatig gebruik kan word nie.

'n Groot gemeenskaplike oop ruimte in die middel van die skema deurvleg deur 'n kronkelende smal padsisteem met voldoende wandel en ontspanningsplekke sou die skema meer aanvaarbaar gemaak het.

HOOFSTUK 9

SLOTBESKOUING

Soos voorheen genoem, kom hierdie tipe behuising in 'n toenemende mate voor.

Uit die voorbeelde van Welkom wat behandel is, wil dit blyk asof sommige konsultante, of dit nou 'n argitek, ingenieur of beplanner is, nie onderleg is in die terreinbeplanningsproses nie, en slegs die ontwikkelaar se standpunt insien en probeer om so veel as moontlik eenhede op die terrein geplaas te kry binne die raamwerk wat die munisipale regulasies tans skeep. Verder blyk dit dat geen verdere oorwegings van die terrein in ag geneem word nie as slegs oriëntasie van die eenhede, privaatheid en toeganklikheid.

Wat duidelik uit die voorafgaande gedeeltes spreek, is dat daar vir die mens beplan word vir sy goeie lewensomstandighede, die sogenaamde "quality of life" soos dit in Engels bekend is.

Om dit in die terreinbeplanningsproses te laat geld, moet met die beplanning van die terrein, of dit nou 3 000 of 20 000 vierkante meter is, van die standpunt uitgegaan word dat die terrein, al is dit ook h e klein, 'n klein gemeenskappie is. Die omvang van die beplanningsproses sal afhang van die grootte van hierdie gemeenskap, en die behoeftes daarvan.

Daar kan nou gesien word dat daar 'n leemte ontstaan tussen die argitek en die stadsbeplanner wat deur 'n persoon gevul moet word wat in die terreinbeplanningsproses onderrig is.

Indien hierdie tipe ontwikkeling nog in 'n meerdere mate in die toekoms gaan voorkom, en die terreinbeplanner behoorlik onderrig is, kan medium digtheidsbehuising in die toekoms van ons land 'n groot rol speel om ons behuising en ekonomiese probleme sover dit behuising betref, op te los.

BIBLIOGRAFIE

A. BOEKE

- 1) Blowers, A.; Hamnett, C.; Sarre, P.: THE FUTURE OF CITIES, Hutchinson Educational in association with the Open University Press, Julie 1974.
- 2) Coor, J. A.: GARDENS ON HOUSING ESTATES: A SURVEY OF USER ATTITUDES AND BEHAVIOUR ON SEVERAL LAYOUTS, Oktober 1969.
- 3) Hoffman, H.: ONE FAMILY HOUSING, Thomas and Hudson, 1969.
- 4) Lynch, K.: SITE PLANNING, tweede uitgawe M. I. T. Press, 1971.
- 5) Norcross, C.: TOWNHOUSES AND CONDOMNIUMS, Urban Land Institute, Washington, D. C., 1973.
- 6) Untermann, R en Small, R: SITE PLANNING FOR CLUSTER HOUSING, Litton Educational Publishing Inc., New York, 1977.

B. TYDSKRIFARTIKELS

- 7) Bristow, B: THE TOWNHOUSE IDEA, A NEW CONCEPT IN HOME OWNERSHIP, Plan, Julie 1971.

C. ONGEPUBLISEERDE WERKE

- 8) Delport, H. J.: CAPITA SELECTA UIT DIE SAKEREG, Universiteit van Pretoria, 1978.
- 9) Myers, S. B.: NEW HOUSING FORMS WITH PARTICULAR REFERENCE TO GROUP HOUSES. Referaat gelewer by die Suid-Afrikaanse Huiseienaars Vereniging se vierde algemene konferensie in Kaapstad, 1970.
- 10) Store, G. T.: 'n HIËRARGIESE AFBAKENING VAN WELKOM SE WOONWYKE MET BEHULP VAN DIE FAKTOREKOLOGIESE METODE. Ongepubliseerde M. A.-verhandeling in Aardrykskunde, Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Bloemfontein, 1977.
- 11) Struwig, S. J.: 'n BEPLANNINGSTUDIE - DIE PLASING VAN DIE SUPER=WINKELS IN WELKOM, MET SPESIALE VERWYSING NA DIE VERKEERSPROBLEME. Ongepubliseerde M.-verhandeling in Stads- en Streeksbeplanning, Universiteit van die Oranje-Vrystaat, Bloemfontein, 1979.
- 12) Van Helden, P: BEPLANNING VIR DUPEKSBEHUISING IN PRETORIA. Ongepubliseerde M.-verhandeling in Stads- en Streeksbeplanning, Universiteit van Pretoria, Pretoria, 1976.

D. AMPTELIKE PUBLIKASIES

- 13) Direkteur van Stads- en Streeksbeplanning van Natal: VERSLAG OOR DIE BEHEER EN IMPLEMENTERING VAN GROEPSBEHUISINGSPROJEKTE, Durban, 1976.
- 14) Natal Stads- en Streeksbeplanningskommissie: MEDIUM DIGTHEIDS=BEHUISING, PIETERMARITZBURG, Volume 25, 1973.

D. AMPTELIKE PUBLIKASIES (VERVOLG)

- 15) Natal Stads- en Streeksbeplanningskommissie: STUDIE VAN DUPEKS WOONSTELLE IN DURBAN, 1974.
- 16) MEMORANDUM VIR STADS- EN STREEKSBEPLANNINGSKOMMISSIE VAN NATAL, ITEM 6, TRP. 334, 13 Julie 1960.
- 17) Raad vir Geesteswetenskaplike Navorsing: NAVORSINGS BEVINDINGE NOMMER S-N-40, Pretoria, 1974.
- 18) STAATSKOERANT VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA, VOLUME 72, NOMMER 3169, Staatsdrukker, Kaapstad, 30 Junie 1971.
- 19) STAATSKOERANT VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA, VOLUME 140, NOMMER 5415, Staatsdrukker, Kaapstad, 25 Februarie 1977.
- 20) STAATSKOERANT VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA, VOLUME 179, NOMMER 7008, Staatsdrukker, Kaapstad, 23 Mei 1980.
- 21) Stadsraad van Johannesburg: STUDIE VAN WOONSTELLE, 1972.
- 22) Skeen, C.: PROVISION OF HOUSING FOR THE LOW INCOME GROUPS, Nasionale Bounavorsings Instituut, Julie 1980.
- 23) W.N.N.R. Simposium: HOË DIGTHEIDSBEHUISING, Johannesburg, 1972.
- 24) Watts, H. C.: MEDIUM DENSITY HOUSING, Natal Stads- en Streeksbeplanningskommissie, Volume 25, 1973.



REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

Price 10c Prys
Overseas 15c Oorsee
POST FREE—POSVRY

Vol. 72.]

CAPE TOWN, 30TH JUNE, 1971.

[No. 3169.

KAAPSTAD, 30 JUNIE 1971.

DEPARTMENT OF THE PRIME MINISTER.

DEPARTEMENT VAN DIE EERSTE MINISTER.

No. 1115.

30th June, 1971

No. 1115.

30 Junie 1971.

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

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

No. 66 of 1971: Sectional Titles Act, 1971.

No. 66 van 1971: Wet op Deeltitels, 1971.

ACT

To provide for the division of buildings into sections and common property and for the acquisition of separate ownership in such sections coupled with joint ownership in such common property; to provide for the control of certain incidents attaching to separate ownership in such sections and joint ownership in such common property; to provide for the registration of leases and other real rights in respect of parts of buildings; to apply this Act to the territory of South-West Africa and to provide for incidental matters.

(English text signed by the State President.)

(Assented to 10th June, 1971.)

BE IT ENACTED by the State President, the Senate and the House of Assembly of the Republic of South Africa, as follows:—

Definitions.

1. In this Act and the rules, unless the context otherwise indicates—

- (i) "architect" means a person registered as an architect in terms of any provision of section 19 of the Architects' Act, 1970 (Act No. 35 of 1970); (i)
- (ii) "body corporate", in relation to a building and the land on which such building is situated, means the controlling body of that building referred to in section 28 (3); (xxix)
- (iii) "building" means a structure of a permanent nature—
 - (a) which is divided or is capable of being divided or, when erected, will be capable of being divided into two or more sections as in this Act provided; and
 - (b) which is shown on a sectional plan as part of a scheme; (xi)
- (iv) "common property", in relation to any building or buildings comprised in a scheme, means—
 - (a) the land on which the said building or buildings is or are situated; and
 - (b) such parts of the said building or buildings as are not included in a section; (xii)
- (v) "conveyancer" means a conveyancer as defined in the Deeds Registries Act; (xxxiii)
- (vi) "Court" means the provincial or local division of the Supreme Court having jurisdiction; (xvi)
- (vii) "Deeds Registries Act" means the Deeds Registries Act, 1937 (Act No. 47 of 1937), and any regulation made thereunder; (xxv)
- (viii) "deeds registry" means a deeds registry as defined in the Deeds Registries Act, including the office of the registrar of Rand townships; (xxvii)
- (ix) "developer" means a person who is the registered owner of land which is situated within the area of jurisdiction of a local authority and on which is situated or to be erected a building or buildings which he has divided or proposes to divide into two or more sections in terms of a scheme, or his successor-in-title, and for the purpose of section 18, includes the body corporate, and for the purpose of rebuilding in

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

WET

Om voorsiening te maak vir die verdeling van geboue in dele en gemeenskaplike eiendom en vir die verkryging van afsonderlike eiendomsreg in sodanige dele gekoppel met gesamentlike eiendomsreg in sodanige gemeenskaplike eiendom; om voorsiening te maak vir die beheer oor sekere regte verbonde aan afsonderlike eiendomsreg in sodanige dele en gesamentlike eiendomsreg in sodanige gemeenskaplike eiendom; om voorsiening te maak vir die registrasie van huurkontrakte en ander saaklike regte ten opsigte van gedeeltes van geboue; om hierdie Wet op die gebied Suidwes-Afrika toe te pas; en om voorsiening te maak vir bykomstige aangeleenthede.

*(Engelse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 10 Junie 1971.)*

DAAR WORD BEPAAL deur die Staatspresident, die Senaat en die Volksraad van die Republiek van Suid-Afrika, soos volg:—

1. In hierdie Wet en die reëls, tensy uit die samehang anders blyk, beteken— Woordomskrivings.

- (i) „argitek” iemand wat as ’n argitek geregistreer is ingevolge ’n bepaling van artikel 19 van die Wet op Argitekte, 1970 (Wet No. 35 van 1970); (i)
- (ii) „deel” ’n deel wat as sodanig op ’n deelplan getoon word; (xxv)
- (iii) „deelnemingskwota” met betrekking tot ’n deel of die eenaar van ’n deel, die desimale breuk ooreenkomstig die bepalings van artikel 24 (1) vir daardie deel bepaal vir die doeleindes in artikel 24 (2) genoem; (xviii)
- (iv) „deelplan” met betrekking tot ’n skema, ’n plan—
 - (a) wat as ’n deelplan beskryf word;
 - (b) wat die gebou of geboue en die grond wat deur die skema behels word, toon as in twee of meer dele en gemeenskaplike eiendom verdeel; en
 - (c) wat aan die vereistes van artikel 6 voldoen;
 en ook ’n plan ten opsigte van ’n addisionele gebou of ’n uitbreiding van ’n gebou op die grond getoon op die kragtens hierdie Wet geregistreeerde deelplan en ’n plan van onderverdeling van ’n deel, en ’n plan van heronderverdeling van dele, omskryf op die kragtens hierdie Wet geregistreeerde deelplan; (xxvii)
- (v) „deeltitelbewys” ’n sertifikaat van geregistreeerde deeltitel, of so ’n deeltitelbewys waarop ’n aantekening ingevolge artikel 11 (1) (a) aangebring is; (xxviii)
- (vi) „deeltitelregister” die in artikel 8 (1) (b) bedoelde register, en ook ’n kragtens hierdie Wet geregistreeerde deelplan, en die registrasiekantoor se duplikaat van ’n sertifikaat van geregistreeerde deeltitel, wat geag word by bedoelde register ingelyf te wees; (xxxix)
- (vii) „deelverband” ’n verband wat ’n eenheid of grond wat kragtens ’n deeltitelbewys besit word of ’n geregistreeerde huurkontrak of onderverhuring van enige

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- accordance with the relevant registered sectional plan any building that is deemed to have been destroyed, includes the body corporate or the person to whom the body corporate has transferred the land pursuant to section 37 (6); (xxi)
- (x) "development scheme" means a scheme in terms of which a building or buildings situated or to be erected on land is or are, for the purpose of selling, letting or otherwise dealing with parts of that building or buildings, divided or to be divided into two or more sections; (xxii)
- (xi) "land" means the land shown on a sectional plan as part of a scheme; (xiii)
- (xii) "land surveyor" means a person registered as a land surveyor under the Land Surveyors' Registration Act, 1950 (Act No. 14 of 1950); (xviii)
- (xiii) "lease" means a lease which, when entered into, was for a period of not less than ten years or for the natural life of the lessee or any other person mentioned in the lease or which is renewable from time to time at the will of the lessee indefinitely or for periods which, together with the first period, amount in all to not less than ten years; (xv)
- (xiv) "local authority" means any institution or body contemplated in section 84 (1) (f) of the Republic of South Africa Constitution Act, 1961 (Act No. 32 of 1961), and any municipality or village management board established or constituted or deemed to be established or constituted under the Municipal Ordinance, 1963 (Ordinance No. 13 of 1963, of the territory of South-West Africa), or the Village Management Boards Ordinance, 1963 (Ordinance No. 14 of 1963, of the territory of South-West Africa); (xxiv)
- (xv) "Minister" means the Minister of Justice; (xix)
- (xvi) "notary public" means a notary public as defined in the Deeds Registries Act; (xx)
- (xvii) "owner", in relation to a unit or a section or an undivided share in the common property forming part of such unit, means—
- (a) the person (including the State) in whose name the unit is registered in a deeds registry or in whom the ownership of the unit is vested by statute; or
- (b) the person (including the State) by whom the unit is held under a lease for a period of ninety-nine years or longer or for the life of the building or buildings concerned and registered in a deeds registry;
- and "owned" and "ownership" have a corresponding meaning; (x)
- (xviii) "participation quota", in relation to a section or the owner of a section, means the decimal fraction determined in accordance with the provisions of section 24 (1) in respect of that section for the purposes referred to in section 24 (2); (iii)
- (xix) "prescribed" means prescribed by this Act or by regulation; (xxxiv)
- (xx) "quota", in relation to a section or the owner of a section, means the participation quota of that section; (xvii)
- (xxi) "registrar" means a registrar of deeds as defined in the Deeds Registries Act, and includes the registrar of Rand townships; (xxviii)
- (xxii) "regulation" means a regulation made and in force under this Act; (xxx)
- (xxiii) "rule", in relation to a building and the land on which such building is situated, means a rule in force under this Act in respect of such building and land; (xxv)
- (xxiv) "scheme" means a development scheme; (xxxii)
- (xxv) "section" means a section shown as such on a sectional plan; (ii)

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- sodanige eenheid of grond of 'n ander geregistreerde saaklike reg in of oor enige sodanige eenheid of grond verhipotekeer; (xxvi)
- (viii) „eenheid” 'n deel tesame met sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat ooreenkomstig die kwota van daardie deel aan daardie deel toegedeel is; (xxxiv)
- (ix) „eenparige besluit” 'n besluit eenparig geneem op 'n algemene vergadering waarvan minstens veertien dae kennis, waarin die voorgestelde eenparige besluit vermeld word, gegee is en waarop al die eienaars van dele persoonlik of deur 'n gevolmagtigde of 'n deur die reg erkende verteenwoordiger teenwoordig is; (xxxii)
- (x) „eenaar”, met betrekking tot 'n eenheid of 'n deel of 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat deel van daardie eenheid uitmaak—
- (a) die persoon (met inbegrip van die Staat) op wie se naam die eenheid in 'n registrasiekantoor geregistreer is of in wie eiendomsreg in die eenheid by wet gevestig is; of
- (b) die persoon (met inbegrip van die Staat) deur wie die eenheid besit word kragtens 'n in 'n registrasiekantoor geregistreerde huurkontrak vir 'n tydperk van nege-en-negentig jaar of langer of vir die bestaansduur van die betrokke gebou of geboue; en het „eenaar wees van” en „eiendomsreg” 'n ooreenstemmende betekenis; (xvii)
- (xi) „gebou” 'n bouwerk van 'n permanente aard—
- (a) wat in twee of meer dele verdeel is of verdeel kan word of, wanneer dit opgerig is, verdeel sal kan word, soos in hierdie Wet bepaal; en
- (b) wat op 'n deelplan as deel van 'n skema getoon word; (iii)
- (xii) „gemeenskaplike eiendom”, met betrekking tot 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word—
- (a) die grond waarop bedoelde gebou of geboue geleë is; en
- (b) die gedeeltes van bedoelde gebou of geboue wat nie by 'n deel ingesluit is nie; (iv)
- (xiii) „grond” die grond wat op 'n deelplan getoon word as deel van 'n skema; (xi)
- (xiv) „hierdie Wet” ook die regulasies; (xxxi)
- (xv) „huurkontrak” 'n huurkontrak waarby, toe dit aangegaan is, 'n huurtermyn beding is van nie minder nie as tien jaar of die natuurlike lewensduur van die huurder of van iemand anders wat in die huurkontrak genoem word, of wat na keuse van die huurder van tyd tot tyd hernieu kan word vir 'n onbepaalde duur of vir termyne wat saam met die eerste termyn altesame nie minder nie as tien jaar bedra; (xiii)
- (xvi) „Hof” die provinsiale of plaaslike afdeling van die Hooggeregshof wat regsbevoegdheid het; (vi)
- (xvii) „kwota” met betrekking tot 'n deel of die eenaar van 'n deel, die deelnemingskwota van daardie deel; (xx)
- (xviii) „landmeter” iemand wat as 'n landmeter geregistreer is kragtens die Landmetersregistrasiewet, 1950 (Wet No. 14 van 1950); (xii)
- (xix) „Minister” die Minister van Justisie; (xv)
- (xx) „notaris” 'n notaris soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet; (xvi)
- (xxi) „ontwikkelaar” iemand wat die geregistreerde eenaar is van grond wat binne die regsgebied van 'n plaaslike bestuur geleë is en waarop 'n gebou of geboue geleë is of opgerig gaan word wat hy verdeel het of voornemens is om te verdeel in twee of meer dele ingevolge 'n skema, of sy opvolger in titel, en by die toepassing van artikel 18, ook die regspersoon, en vir die doel van die heroprigting ooreenkomstig die relevante geregistreerde deelplan van 'n gebou wat geag word ver-

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (xxvi) "sectional mortgage bond" means a sectional mortgage bond hypothecating a unit or land held under a sectional title deed or a registered lease or sub-lease of any such unit or land or any other registered real right in or over any such unit or land; (vii)
- (xxvii) "sectional plan", in relation to a scheme, means a plan—
- (a) which is described as a sectional plan;
 - (b) which shows the building or buildings and the land comprised in the scheme as divided into two or more sections and common property; and
 - (c) which complies with the requirements of section 6; and includes a plan in respect of an additional building or an extension of a building on the land shown on the sectional plan registered under this Act and a plan of subdivision of any section and a plan of resubdivision of any sections defined on the sectional plan registered under this Act; (iv)
- (xxviii) "sectional title deed" means a certificate of registered sectional title, or any such sectional title deed which is endorsed in terms of section 11 (1) (a); (v)
- (xxix) "sectional title register" means the register referred to in section 8 (1) (b), and includes any sectional plan registered under this Act and the deeds registry's duplicate of any certificate of registered sectional title deemed to be incorporated in such register; (vi)
- (xxx) "special resolution" means a resolution passed by a majority of not less than three-fourths of the votes (reckoned in value) and not less than three-fourths of the votes (reckoned in number) of all the owners of sections, at a general meeting of which at least fourteen days' notice specifying the proposed special resolution has been given; (xxxii)
- (xxxi) "this Act" includes the regulations; (xiv)
- (xxxii) "unanimous resolution" means a resolution passed unanimously at a general meeting of which at least fourteen days' notice specifying the proposed unanimous resolution has been given and at which all owners of sections are present personally or by proxy or by a representative recognized by law; (ix)
- (xxxiii) "undivided share in the common property", in relation to an owner, means the undivided share of that owner in the common property as determined in accordance with the quota of the section of which he is the owner, and, in relation to a section, means the undivided share in the common property apportioned to that section in accordance with the quota of that section; (xxiii)
- (xxxiv) "unit" means a section together with its undivided share in the common property apportioned to that section in accordance with the quota of that section. (viii)

Ownership and real rights in or over parts of buildings, and registration of title to ownership or other real rights in or over such parts.

2. Notwithstanding anything to the contrary in any law or the common law contained—

- (a) a building or buildings comprised in a scheme and the land on which such building or buildings is or are situated may be divided into sections and common property in accordance with the provisions of this Act;
- (b) separate ownership in such sections may be acquired in accordance with the provisions of this Act;
- (c) the owners of such sections shall own such common property in undivided shares in accordance with the provisions of this Act;

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- nietig te wees, ook die regspersoon of die persoon aan wie die regspersoon die grond ingevolge artikel 37 (6) oorgedra het; (ix)
- (xxii) „ontwikkelingskema” ’n skema waarkragtens ’n gebou of geboue wat op grond geleë is of opgerig gaan word, vir die doeleindes van die vervreemding of verhuring van of die beskikking op ’n ander wyse oor gedeeltes van daardie gebou of geboue, in twee of meer dele verdeel is of verdeel gaan word; (x)
- (xxiii) „onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom”, met betrekking tot ’n eienaar, die onverdeelde aandeel van daardie eienaar in die gemeenskaplike eiendom soos bepaal ooreenkomstig die kwota van die deel waarvan hy die eienaar is, en, met betrekking tot ’n deel, die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat ooreenkomstig die kwota van daardie deel aan daardie deel toegedeel is; (xxxiii)
- (xxiv) „plaaslike bestuur” ’n instelling of liggaam in artikel 84 (1) (f) van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1961 (Wet No. 32 van 1961), beoog, en ’n munisipaliteit of dorpsbestuur wat gestig of ingestel is of geag word gestig of ingestel te wees kragtens die Munisipale Ordonnansie, 1963 (Ordonnansie No. 13 van 1963, van die gebied Suidwes-Afrika), of die Ordonnansie op Dorpsbesture, 1963 (Ordonnansie No. 14 van 1963, van die gebied Suidwes-Afrika); (xiv)
- (xxv) „reël”, met betrekking tot ’n gebou en die grond waarop daardie gebou geleë is, ’n reël kragtens hierdie Wet ten opsigte van daardie gebou en grond van krag; (xxiii)
- (xxvi) „Registrasie van Aktes Wet” die Registrasie van Aktes Wet, 1937 (Wet No. 47 van 1937), en ’n daarkragtens uitgevaardigde regulasie; (vii)
- (xxvii) „registrasiekantoor” ’n registrasiekantoor soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet, en ook die kantoor van die registrateur van Randdorpe; (viii)
- (xxviii) „registrateur” ’n registrateur van aktes soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet, en ook die registrateur van Randdorpe; (xxi)
- (xxix) „regspersoon”, met betrekking tot ’n gebou en die grond waarop daardie gebou geleë is, die in artikel 28 (3) bedoelde beherende liggaam van daardie gebou; (ii)
- (xxx) „regulasie” ’n regulasie kragtens hierdie Wet uitgevaardig en van krag; (xxii)
- (xxxi) „skema” ’n ontwikkelingskema; (xxiv)
- (xxxii) „spesiale besluit” ’n besluit geneem deur ’n meerderheid van minstens drie-kwart van die stemme (gereken volgens waarde) en minstens drie-kwart van die stemme (gereken volgens getal) van al die eienaars van dele, op ’n algemene vergadering waarvan minstens veertien dae kennis, waarin die voorgestelde spesiale besluit vermeld word, gegee is; (xxx)
- (xxxiii) „transportbesorger” ’n transportbesorger soos omskryf in die Registrasie van Aktes Wet; (v)
- (xxxiv) „voorgeskryf” of „voorgeskrewe” by hierdie Wet of by regulasie voorgeskryf. (xix)

2. Ondanks andersluidende wets- of regsbepalings—

- (a) kan ’n gebou of geboue wat deur ’n skema behels word en die grond waarop daardie gebou of geboue geleë is, in dele en gemeenskaplike eiendom ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet verdeel word;
- (b) kan afsonderlike eiendomsreg oor sodanige dele ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet verkry word;
- (c) moet die eienaars van sodanige dele die eienaars wees van sodanige gemeenskaplike eiendom in onverdeelde aandele ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet;

Eiendomsreg en saaklike regte in of oor gedeeltes van geboue, en registrasie van titel tot eiendomsreg of ander saaklike regte in of oor sodanige gedeeltes.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (d) any real right may be acquired in or over any such section or common property in accordance with the provisions of this Act; and
- (e) a registrar may, in accordance with the provisions of this Act, register in a deeds registry a title deed whereby ownership in, or any lease of, or any other real right in or over, any such section or common property is acquired.

Application of Deeds Registries Act, and units deemed to be land.

3. (1) Save as is otherwise provided in this Act or in any other law or the context otherwise indicates, the provisions of the Deeds Registries Act shall, in so far as such provisions can be so applied, apply *mutatis mutandis* with reference to all documents registered or filed or intended to be registered or filed in a deeds registry in terms of this Act.

(2) A unit shall for all purposes be deemed to be land and urban immovable property.

Approval of development scheme.

4. (1) A developer who proposes to divide a building situated or to be erected on land within the area of jurisdiction of a local authority, into two or more sections in accordance with a scheme, shall make application to the local authority for the approval of the scheme.

(2) A scheme may relate to more than one building situated or to be erected on the same piece of land.

(3) Such application shall be made in such form and be accompanied by the sectional plan and such other documents and information as may be prescribed.

(4) If the land is subject to a mortgage bond or any other registered real right, the developer shall, together with such application, lodge the written consent of the mortgagee and the holder of any such registered real right to the approval of the scheme.

(5) At any time after the receipt of an application referred to in subsection (1), the local authority may require the developer to furnish it with such further particulars, information, plans or drawings as it may deem necessary, including, in any case where it has any doubt, a certificate by a land surveyor that the building or buildings shown on the sectional plan is or are wholly within the boundaries of the land shown thereon.

(6) The local authority shall not consider an application for the approval of a scheme unless it is satisfied that such scheme is not in conflict with any proposed or approved townplanning scheme.

(7) After consideration of the application the local authority may grant or refuse the application or postpone a decision thereon either in whole or in part.

(8) When granting an application either in whole or in part the local authority may impose any condition it may deem fit.

(9) If the applicant feels aggrieved by any decision of the local authority, or if the local authority fails to approve the scheme within sixty days after the application was made to it or after the developer complied with the requirements of the local authority under subsection (5), the developer may appeal to the Administrator in accordance with the provisions of the regulations, and the Administrator may grant or refuse the application, and if he grants the application either in whole or in part, he may impose any condition he may deem fit.

(10) The decision of the Administrator shall for the purposes of this Act be deemed to be the decision of the local authority.

Application for opening of sectional title register.

5. (1) A developer may, after approval of the scheme by the local authority and, in the case of a building which had not yet been erected when the scheme was approved, upon the

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (d) kan 'n saaklike reg in of oor enige sodanige deel of gemeenskaplike eiendom ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet verkry word;
- (e) kan 'n registrateur ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet 'n titelbewys in 'n registrasiekantoor registreer waarkragtens eiendomsreg in of 'n huurkontrak oor, of 'n ander saaklike reg in of oor, enige sodanige deel of gemeenskaplike eiendom verkry word.

3. (1) Behalwe vir sover hierdie Wet of 'n ander wet anders bepaal of uit die samehang anders blyk, is die bepalings van die Registrasie van Aktes Wet, vir sover daardie bepalings aldus toegepas kan word, *mutatis mutandis* van toepassing met betrekking tot alle dokumente wat in 'n registrasiekantoor geregistreer of geliasseer is of bestem is om in 'n registrasiekantoor geregistreer of geliasseer te word ingevolge hierdie Wet.

Toepassing van Registrasie van Aktes Wet, en eenhede word geag grond te wees.

(2) 'n Eenheid word vir alle doeleindes geag grond en stedelike vaste eiendom te wees.

4. (1) 'n Ontwikkelaar wat voornemens is om 'n gebou wat geleë is of opgerig gaan word op grond binne die regsgebied van 'n plaaslike bestuur, in twee of meer dele ooreenkomstig 'n skema te verdeel, moet by die plaaslike bestuur aansoek doen om die goedkeuring van die skema.

Goedkeuring van ontwikkelingsskema.

(2) 'n Skema kan betrekking hê op meer as een gebou wat geleë is of opgerig gaan word op dieselfde stuk grond.

(3) Sodanige aansoek word in die voorgeskrewe vorm gedoen en word vergesel van die deelplan en die ander voorgeskrewe dokumente en inligting.

(4) Indien die grond onderworpe is aan 'n verband of 'n ander geregistreerde saaklike reg, moet die ontwikkelaar, saam met bedoelde aansoek, die skriftelike toestemming van die verbandhouer en die houer van so 'n geregistreerde saaklike reg tot die goedkeuring van die skema indien.

(5) Te eniger tyd na die ontvangs van 'n in subartikel (1) bedoelde aansoek, kan die plaaslike bestuur die ontwikkelaar versoek om die plaaslike bestuur te voorsien van die verdere besonderhede, inligting, planne of tekeninge wat die plaaslike bestuur nodig ag, met inbegrip, in 'n geval waar die plaaslike bestuur twyfel het, van 'n sertifikaat deur 'n landmeter dat die gebou of geboue wat op die deelplan getoon word, heeltemal binne die grense val van die grond wat daarop getoon word.

(6) Die plaaslike bestuur oorweeg nie 'n aansoek om die goedkeuring van 'n skema tensy hy oortuig is dat bedoelde skema nie met 'n voorgestelde of goedgekeurde dorpsaanlegskema in stryd is nie.

(7) Na oorweging van die aansoek kan die plaaslike bestuur die aansoek toestaan of weier of 'n besluit daarvoor uitstel in sy geheel of ten dele.

(8) Wanneer die plaaslike bestuur 'n aansoek in sy geheel of ten dele toestaan, kan hy enige voorwaarde wat hy goedvind, opleë.

(9) Indien die applikant hom veronreg voel deur 'n besluit van die plaaslike bestuur, of indien die plaaslike bestuur versuim om die skema goed te keur binne sestig dae nadat die aansoek by hom gedoen is of nadat die ontwikkelaar aan die vereistes van die plaaslike bestuur ingevolge subartikel (5) voldoen het, kan die ontwikkelaar ooreenkomstig die bepalings van die regulasies na die Administrateur appelleer, en die Administrateur kan die aansoek toestaan of weier, en as hy die aansoek in sy geheel of ten dele toestaan, kan hy enige voorwaarde wat hy goedvind, opleë.

(10) Die besluit van die Administrateur word by die toepassing van hierdie Wet geag die besluit van die plaaslike bestuur te wees.

5. (1) 'n Ontwikkelaar kan, na goedkeuring van die skema deur die plaaslike bestuur en, in die geval van 'n gebou wat nog nie opgerig was toe die skema goedgekeur is nie, by uitreiking

Aansoek om opening van deeltitelregister.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

building being certified by an architect or a land surveyor as sufficiently completed for occupation, apply to the registrar in charge of the deeds registry in which the land comprised in the scheme is registered, for the opening of a sectional title register in respect of the land and building or buildings in question and for the registration of the sectional plan relating to the scheme.

- (2) (a) If the building has been or is to be erected on land consisting of two or more pieces of land within the meaning of section 40 (1) of the Deeds Registries Act, the developer shall, in respect of the said pieces of land, apply for a certificate of consolidated title in terms of the said section, whereupon the provisions of that section shall apply with reference to the title deed or title deeds of the land in question.
- (b) The certificate of consolidated title referred to in paragraph (a) shall be registered in the relevant land register before registration of the sectional plan concerned.
- (c) If a portion only of a piece of land is comprised in a scheme, the developer shall, in respect of such portion, apply for a certificate of registered title in accordance with the provisions of section 43 of the Deeds Registries Act, and such certificate of registered title shall be registered in the relevant land register before registration of the sectional plan concerned.
- (3) An application under subsection (1) shall be accompanied by—
- (a) the title deed of the land in question;
- (b) any mortgage bond to which the land may be subject, together with the consent of the mortgagee to the opening of the sectional title register and to the endorsement of such bond to the effect that it attaches to the sections and common property shown on the sectional plan;
- (c) the consent of the holder of any lease or other real right registered against the land, to the opening of the sectional title register;
- (d) the sectional plan relating to the scheme in question—
- (i) endorsed with the servitudes, other real rights and conditions, if any, certified by a conveyancer as burdening or benefiting the land or the sections and common property in terms of the developer's title deed or as conditions of sectional title imposed by the developer or the local authority or the Administrator;
- (ii) endorsed with or accompanied by a certificate by the local authority concerned to the effect that the scheme has been approved by the local authority;
- (e) in the case of a building or buildings which had not yet been erected when the scheme was approved, a certificate by an architect or a land surveyor that the building or buildings has or have been erected in accordance with the sectional plan and is or are sufficiently complete for occupation;
- (f) a schedule setting out the rules by means of which the land and the building or buildings situated on the said land shall be managed and controlled in the event of ownership in any section being acquired by any person other than the developer;
- (g) certificates of registered sectional title in the prescribed form in respect of each section and its undivided share in the common property made out in favour of the developer; and
- (h) such other documents and information as may be prescribed.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

deur 'n argitek of 'n landmeter van 'n sertifikaat dat die gebou voldoende voltooi is vir okkupasie, aansoek doen by die registreer wat aan die hoof staan van die registrasiekantoor waarin die grond wat deur die skema behels word, geregistreer is, om die opening van 'n deeltitelregister ten opsigte van die betrokke grond en gebou of geboue en om die registrasie van die deelplan wat op die skema betrekking het.

- (2) (a) Indien die gebou opgerig is of opgerig gaan word op grond bestaande uit twee of meer stukke grond volgens die bedoeling van artikel 40 (1) van die Registrasie van Aktes Wet, moet die ontwikkelaar, ten opsigte van bedoelde stukke grond, om 'n sertifikaat van gekonsolideerde titel ooreenkomstig bedoelde artikel aansoek doen, waarop die bepalinge van daardie artikel met betrekking tot die titelbewys of titelbewyse van die betrokke grond van toepassing is.
 - (b) Die in paragraaf (a) bedoelde sertifikaat van gekonsolideerde titel moet voor registrasie van die betrokke deelplan in die betrokke grondregister geregistreer word.
 - (c) Indien alleen 'n gedeelte van 'n stuk grond in 'n skema behels word, moet die ontwikkelaar, ten opsigte van daardie gedeelte, om 'n sertifikaat van geregistreerde titel ooreenkomstig die bepalinge van artikel 43 van die Registrasie van Aktes Wet aansoek doen, en bedoelde sertifikaat van geregistreerde titel moet voor registrasie van die betrokke deelplan in die betrokke grondregister geregistreer word.
- (3) 'n Aansoek ingevolge subartikel (1) gaan vergesel van—
- (a) die titelbewys van die betrokke grond;
 - (b) 'n verband wat op die grond rus, tesame met die toestemming van die verbandhouer tot die opening van die deeltitelregister en tot die maak van 'n aantekening op die verband ten effekte dat dit die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon word, verbind;
 - (c) die toestemming van die houer van 'n huurkontrak of ander saaklike reg teen die grond geregistreer, tot die opening van die deeltitelregister;
 - (d) die deelplan wat betrekking het op die betrokke skema—
 - (i) met die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, daarop aangeteken wat volgens 'n sertifikaat van 'n transportbesorger die grond of die dele en gemeenskaplike eiendom beswaar of bevoordeel ingevolge die ontwikkelaar se titelbewys of as voorwaardes van deeltitel opgelê deur die ontwikkelaar of die plaaslike bestuur of die Administrateur;
 - (ii) met 'n sertifikaat van die betrokke plaaslike bestuur daarop aangeteken, of vergesel van so 'n sertifikaat, ten effekte dat die skema deur die plaaslike bestuur goedgekeur is;
 - (e) in die geval van 'n gebou of geboue wat nog nie opgerig was toe die skema goedgekeur is nie, 'n sertifikaat van 'n argitek of 'n landmeter dat die gebou of geboue ooreenkomstig die deelplan opgerig is en voldoende voltooi is vir okkupasie;
 - (f) 'n bylae wat die reëls uitcensit deur middel waarvan die grond en die gebou of geboue op bedoelde grond bestuur en beheer moet word in die geval waar eiendomsreg in 'n deel deur 'n ander persoon as die ontwikkelaar verkry word;
 - (g) sertifikate van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van elke deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom uitgemaak ten gunste van die ontwikkelaar; en
 - (h) die ander voorgeskrewe dokumente en inligting.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

Manner of preparing a sectional plan.

6. (1) A sectional plan shall be prepared in accordance with the provisions of this Act and the numerical and other data recorded thereon shall be within the prescribed limits of accuracy.

(2) A sectional plan shall—

- (a) delineate the external surface boundaries of the land to which it relates and the location of the building or buildings in relation thereto;
- (b) furnish the number of the approved diagram of the land; the number of the title deed with which such diagram is filed; the registered description of the land; the full name of the developer; and the number and date of his title deed;
- (c) indicate the name of the building or buildings shown thereon;
- (d) include a drawing to scale of each storey in the building or buildings shown thereon and define each section in the building or buildings with reference to the floors, walls and ceilings thereof (including any stoep, porch, balcony or projection), each section to be distinguished by a number;
- (e) show the floor area to the median line of the boundary walls of each section, correct to the nearest square metre, and the total floor area of all the sections, correct to the nearest square metre;
- (f) have endorsed upon it a schedule specifying the quota of each section in the manner referred to in section 24 (1) and the total of the quotas of all sections shown thereon;
- (g) contain such other particulars as may be prescribed.

(3) The common boundary between any section and another section or common property shall be the median line of the dividing floor, wall or ceiling, as the case may be.

(4) A section may consist of non-contiguous parts of a building or buildings comprised in a scheme.

(5) In framing a sectional plan it shall not be necessary to comply with any regulation made under the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927).

(6) No sectional plan need be submitted to or be approved by the Surveyor-general.

(7) No sectional plan shall be accepted in any deeds registry for registration therein unless it has been prepared by or under the direction of and signed by an architect or a land surveyor.

Duties of architect or land surveyor and non-liability of the State.

7. (1) An architect or a land surveyor shall—

- (a) where the building concerned has been erected, prepare the sectional plan from actual measurement undertaken by him or under his direction in such manner as will ensure accurate results, and in accordance with this Act;
- (b) where the building concerned has not been erected, prepare the sectional plan in accordance with this Act and shall, after the building has been erected, certify that the building has been erected in accordance with the sectional plan or in accordance with the sectional plan as amended by him;
- (c) when required by the registrar, without delay correct any error in any measurement of a building undertaken by him or under his direction or in any work pertaining thereto, due to failure to comply with the provisions of this Act, and take such steps as may be necessary to ensure the amendment of any sectional plan and title deed based on such incorrect measurement or work.

(2) Neither the State nor any officer thereof shall be liable for any defective measurement or work appertaining thereto performed by any architect or land surveyor, notwithstanding that the sectional plan relating to such measurement or work has been accepted for registration in a deeds registry.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

6. (1) 'n Deelplan moet ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet opgestel word en die numerieke en ander data daarop aangeteken moet binne die voorgeskrewe grense van noukeurigheid val.

Wyse waarop 'n deelplan opgestel moet word.

(2) 'n Deelplan moet—

- (a) die buitenste oppervlaktegrense van die grond waarop dit betrekking het en die ligging van die gebou of geboue met betrekking daartoe, skets;
- (b) die nommer van die goedgekeurde kaart van die grond; die nommer van die titelbewys waarby bedoelde kaart geliasseer is; die geregistreerde beskrywing van die grond; die volle naam van die ontwikkelaar; en die nommer en datum van sy titelbewys verstrekk;
- (c) die naam van die gebou of geboue daarop getoon, aandui;
- (d) 'n tekening volgens skaal insluit van elke verdieping in die gebou of geboue daarop getoon en elke deel in die gebou of geboue met betrekking tot die vloere, mure en plafonne daarvan (met inbegrip van 'n stoep, portaal, balkon of projeksie) omskryf, en elke deel moet deur 'n nommer onderskei word;
- (e) die vloeroppervlakte tot die middellyn van die buitenste mure van elke deel, korrek tot die naaste vierkante meter, en die totale vloeroppervlakte van al die dele, korrek tot die naaste vierkante meter, toon;
- (f) 'n skedule daarop aangeteken hê waarin vermeld word die kwota van elke deel op die in artikel 24 (1) bedoelde wyse en die totaal van die kwotas van al die dele daarop getoon;
- (g) die ander besonderhede bevat wat voorgeskryf word.

(3) Die gemeenskaplike grens tussen 'n deel en 'n ander deel of gemeenskaplike eiendom is die middellyn van die skeidingsvloer, -muur of -plafon, na gelang van die geval.

(4) 'n Deel kan bestaan uit nie-aangrensende gedeeltes van 'n gebou of geboue wat deur 'n skema behels word.

(5) By die opstel van 'n deelplan is dit nie nodig om aan 'n kragtens die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), uitgevaardigde regulasie te voldoen nie.

(6) Geen deelplan hoef aan die Landmeter-generaal voorgelê of deur hom goedgekeur te word nie.

(7) Geen deelplan word in 'n registrasiekantoor vir registrasie daarin aangeneem nie tensy dit opgestel is deur of onder die toesig van en onderteken is deur 'n argitek of 'n landmeter.

7. (1) 'n Argitek of 'n landmeter moet—

- (a) waar die betrokke gebou opgerig is, die deelplan opstel van werklike opmeting onderneem deur hom of onder sy toesig op 'n wyse wat akkurate resultate sal verseker, en ooreenkomstig hierdie Wet;
- (b) waar die betrokke gebou nie opgerig is nie, die deelplan ooreenkomstig hierdie Wet opstel en moet, nadat die gebou opgerig is, sertifiseer dat die gebou opgerig is ooreenkomstig die deelplan of ooreenkomstig die deelplan soos deur hom gewysig;
- (c) wanneer hy aangesê word deur die registrateur, onverwyld 'n fout wat by 'n opmeting van 'n gebou wat deur hom of onder sy toesig onderneem is of in werk wat daarop betrekking het, begaan is as gevolg van versuim om aan die bepalings van hierdie Wet te voldoen, regstel en moet die stappe doen wat nodig is om die wysiging van 'n deelplan en 'n titelbewys wat op die foutiewe opmeting of werk gegrond is, te verseker.

Pligte van argitek of landmeter en nie-aanspreeklikheid van die Staat.

(2) Nóg die Staat nóg 'n beampte in die diens van die Staat is aanspreeklik vir 'n defektiewe opmeting of werk wat daarop betrekking het, wat deur 'n argitek of landmeter gedoen is, ondanks die feit dat die deelplan wat op daardie opmeting of werk betrekking het, vir registrasie in 'n registrasiekantoor aangeneem is.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

Registration of sectional plan and opening of sectional title register.

8. (1) When the requirements of sections 4 and 5 and of any other relevant law have been complied with, the registrar shall—
- (a) register the sectional plan and allot a distinctive number to it;
 - (b) open in respect of the land and building or buildings shown on the sectional plan a sectional title register in the form of a main file and subfiles or in such other form as may be prescribed, in which shall be filed or recorded all dealings with units, sections and common property in accordance with the provisions of this Act.
- (2) Simultaneously with the opening of the sectional title register, the registrar shall—
- (a) close the entry in the relevant land register of the developer's title deed of the land and make a note therein to the effect that a sectional title register has been opened in respect of the said land and the building or buildings thereon, which building or buildings shall be referred to by the name referred to in section 6 (2) (c) and by a distinctive number allotted thereto by the registrar;
 - (b) endorse on the title deed and any mortgage bond, deed of lease and other deed embodying any other real right referred to in section 5 (3) (a), (b) or (c), that the land therein described is subject to a development scheme and is registered in the sectional title register;
 - (c) endorse on the documents referred to in paragraph (b) the name of the building or buildings referred to in section 6 (2) (c), and the number referred to in paragraph (a) of this subsection;
 - (d) register the land and building or buildings referred to in paragraph (a) by issuing to the developer a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of each section and its undivided share in the common property; and
 - (e) make an endorsement on the mortgage bond referred to in paragraph (b) and on the sectional title deeds referred to in paragraph (d) to the effect that the sections and common property shown on the sectional plan and held under the said sectional title deeds are subject to the said bond, and shall make on the deed of lease and other deed referred to in paragraph (b) and on the sectional plan an endorsement to the effect that the said sections and common property are subject to the said deed of lease and other deed.
- (3) The registrar shall notify the Surveyor-general and the local authority of the registration of the sectional plan.

Amendment and cancellation of registered sectional plan.

9. (1) The registrar may require the architect, land surveyor, developer or body corporate to alter or amend or to cause to be altered or amended, or to substitute another sectional plan for, any registered sectional plan found to be incorrect.
- (2) If any such alteration, amendment or substitution affects the extent or designation of any section or common property, the registrar shall so far as is necessary amend in accordance therewith the relative sectional title deed in his deeds registry.
- (3) If any such section has been transferred in terms of the provisions of this Act, the registrar shall, before effecting any registration of a subsequent transfer of such section or any portion thereof or undivided share therein, likewise amend the relative sectional title deed belonging to the owner of such section and any sectional mortgage bond affected thereby.
- (4) The registration of any sectional plan may, on the application of the developer, be cancelled by the registrar if no section shown thereon has been transferred or is let under a lease or, in the event of any section having been transferred, if the developer has re-acquired the unencumbered ownership thereof.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

8. (1) Wanneer daar aan die vereistes van artikels 4 en 5 en van 'n ander toepaslike wet voldoen is, moet die registrateur--
- Registrasie van
deelplan en
opening van
deeltitelregister**
- (a) die deelplan registreer en 'n onderskeidende nommer daaraan toeken;
- (b) ten opsigte van die grond en gebou of geboue wat op die deelplan getoon word, 'n deeltitelregister open in die vorm van 'n hoofleer en onderleers of in die ander vorm wat voorgeskryf word, waarin geliasseer of te boek gestel moet word alle handeling met eenhede, dele en gemeenskaplike eiendom ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet.
- (2) Gelyktydig met die opening van die deeltitelregister, moet die registrateur--
- (a) die inskrywing in die betrokke grondregister van die ontwikkelaar se titelbewys oor die grond afsluit en 'n aantekening daarin aanbring ten effekte dat 'n deeltitelregister ten opsigte van bedoelde grond en gebou of geboue daarop geopen is, na welke gebou of geboue verwys word met die in artikel 6 (2) (c) bedoelde naam en 'n deur die registrateur daaraan toegekende onderskeidende nommer;
- (b) op die titelbewys en 'n verband, huurkontrak en ander akte waarin beliggaam is 'n ander saaklike reg waarna in artikel 5 (3) (a), (b) of (c) verwys word, aanteken dat die daarin beskrewe grond aan 'n ontwikkelingskema onderhewig is en in die deeltitelregister geregistreer is;
- (c) die in artikel 6 (2) (c) bedoelde naam van die gebou of geboue en die in paragraaf (a) van hierdie subartikel bedoelde nommer aanteken op die dokumente in paragraaf (b) bedoel;
- (d) die in paragraaf (a) bedoelde grond en gebou of geboue registreer deur 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van elke deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom aan die ontwikkelaar uit te reik; en
- (e) op die in paragraaf (b) bedoelde verband en op die in paragraaf (d) bedoelde deeltitelbewyse 'n aantekening maak ten effekte dat bedoelde verband die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon en kragtens bedoelde deeltitelbewyse gehou word, verbind, en moet hy op die in paragraaf (b) bedoelde huurkontrak en ander akte en op die deelplan 'n aantekening maak ten effekte dat bedoelde huurkontrak en ander akte die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon word, verbind.
- (3) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur van die registrasie van die deelplan in kennis stel.

9. (1) Die registrateur kan die argitek, landmeter, ontwikkelaar of regspersoon aansê om 'n geregistreerde deelplan wat foutief bevind is, te verander of te wysig of te laat verander of wysig, of om dit deur 'n ander deelplan te vervang.

**Wysiging en
rojering van
geregistreerde
deelplan.**

(2) Indien so 'n verandering, wysiging of vervanging die grootte of beskrywing van 'n deel of die gemeenskaplike eiendom raak, moet die registrateur dienooreenkomstig die betrokke deeltitelbewys in sy registrasiekantoor sover as wat nodig is, wysig.

(3) Indien so 'n deel ingevolge die bepalings van hierdie Wet getranspoteer is, moet die registrateur, voordat hy registrasie van 'n latere transport van daardie deel of 'n gedeelte daarvan of onverdeelde aandeel daarin, bewerkstellig, ook die betrokke deeltitelbewys wat aan die eienaar van daardie deel behoort, en 'n deelverband wat daardeur geraak word, wysig.

(4) Die registrasie van 'n deelplan kan, op aansoek van die ontwikkelaar, deur die registrateur gerojeer word indien geen daarop getoonde deel getranspoteer of kragtens 'n huurkontrak verhuur is nie of, in die geval waar 'n deel wel getranspoteer is, indien die ontwikkelaar weer die onbeswaarde eiendomsreg daarin verkry het.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(5) If any section shown on a sectional plan referred to in subsection (4) is hypothecated, the sectional mortgage bond and the consent of the holder of the said bond to the cancellation of the said bond shall be produced to the registrar.

(6) Whenever the registration of a sectional plan is cancelled under this section, the registrar shall in the manner prescribed make all such alterations, amendments, endorsements and entries on the developer's sectional title deeds and in the registers and records kept by him as may be necessary to record such cancellation and the reversion of the land in question to the relevant land register and shall in the manner prescribed revive the developer's title deed referred to in section 5 (3) (a), or shall issue to the developer a certificate of registered title in the form prescribed under the Deeds Registries Act for the said land, subject or entitled to such servitudes, other real rights and conditions, if any, as are certified by a conveyancer to be still applicable to or in respect of such land.

(7) The registrar shall notify the Surveyor-general and the local authority of the cancellation of the registration of a sectional plan.

Effect of registration of sectional plan and sectional title deed.

10. (1) Upon the registration of a sectional plan the building or buildings and the land shown thereon shall, subject to the provisions of this Act, be deemed to be divided into sections and common property as shown on the sectional plan.

(2) A sectional plan shall upon registration of such plan, and a deeds registry's duplicate of a certificate of registered sectional title shall upon registration of such title deed, be deemed to be embodied in the relevant sectional title register, and an owner's title to his section and his undivided share in the common property shall be subject to or shall benefit by—

- (a) the servitudes, other real rights and conditions, if any, which burden or benefit the land shown on the sectional plan or his section and the common property and which are endorsed on the sectional plan; and
- (b) any alteration to the building or buildings or to a section or to the common property shown on the sectional plan.

(3) Upon the registration of a sectional plan any mortgage bond, lease, other real right or condition then registered against or affecting the land shown on the sectional plan, shall be deemed to be converted into a bond, lease, other real right or condition registered against or affecting the sections and common property shown on the sectional plan.

Registration of transfer of ownership and registration of other rights in respect of parts of buildings.

11. (1) When a sectional title register has been opened and the relevant sectional plan has been registered—

- (a) ownership in any unit or land held under a sectional title deed shall, subject to the provisions of sections 13 and 16, be transferred by means of an endorsement made by the registrar on such sectional title deed in the prescribed manner;
- (b) the registrar shall register any notarial lease of a unit and any notarial cancellation or modification of such a lease by means of an endorsement made by him on the sectional title deed in the prescribed manner; and he shall register any notarial sub-lease and any notarial cession of such a lease or sub-lease and any notarial cancellation or modification of such a sub-lease by means of an endorsement made by him on the lease in question in the prescribed manner: Provided that if any such lease or sub-lease has lapsed by effluxion of time, the registrar shall cancel the registration on production of proof that the lease or sub-lease has so lapsed;

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(5) Indien 'n deel getoon op 'n in subartikel (4) bedoelde deelplan verhipotekeer is, moet die deelverband en die toestemming van die houer van die verband tot die rojering van die verband, aan die registrateur voorgelê word.

(6) Wanneer die registrasie van 'n deelplan kragtens hierdie artikel gerojereer word, moet die registrateur op die voorgeskrewe wyse al die veranderings, wysigings, aantekeninge en inskrywings op die ontwikkelaar se deeltitelbewyse en in die registers en rekords wat deur hom gehou word, maak wat nodig is om bedoelde rojering en die terugvalling van die betrokke grond na die toepaslike grondregister te boek te stel, en moet hy op die voorgeskrewe wyse die in artikel 5 (3) (a) bedoelde titelbewys van die ontwikkelaar laat herleef of moet hy aan die ontwikkelaar 'n sertifikaat van geregistreerde titel in die vorm wat kragtens die Registrasie van Aktes Wet voorgeskryf word, vir daardie grond uitreik, onderworpe aan of geregtig op die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat volgens 'n sertifikaat van 'n transportbesorger nog van toepassing is op of ten opsigte van daardie grond.

(7) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur van die rojering van die registrasie van 'n deelplan in kennis stel.

10. (1) By registrasie van 'n deelplan word die gebou of geboue en die grond daarop getoon, onderworpe aan die bepalinge van hierdie Wet, geag in dele en gemeenskaplike eiendom, soos op die deelplan getoon, verdeel te wees. Uitwerking van registrasie van deelplan en deeltitelbewys.

(2) 'n Deelplan word by registrasie van daardie plan, en 'n registrasiekantoor se duplikaat van 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel word by registrasie van daardie titelbewys, geag by die betrokke deeltitelregister ingelyf te wees, en 'n eienaar se titel tot sy deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom is onderworpe aan of word bevoordeel deur—

- (a) die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, indien daar is, wat die op die deelplan getoonde grond of sy deel en die gemeenskaplike eiendom beswaar of bevoordeel en wat op die deelplan aangeteken is; en
- (b) 'n verandering aan die gebou of geboue of aan 'n deel of aan die gemeenskaplike eiendom op die deelplan getoon.

(3) By die registrasie van 'n deelplan word 'n verband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat dan teen die grond wat op die deelplan getoon word, geregistreer is of wat dan daardie grond verbind, geag omgeskep te wees in 'n verband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat teen die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon word, geregistreer is of wat daardie dele en gemeenskaplike eiendom verbind.

11. (1) Wanneer 'n deeltitelregister geopen en die betrokke deelplan geregistreer is—

- (a) word eiendomsreg in 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, behoudens die bepalinge van artikels 13 en 16, oorgedra by wyse van 'n aantekening deur die registrateur op sodanige deeltitelbewys op die voorgeskrewe wyse gemaak;
- (b) moet die registrateur 'n notariële huurkontrak van 'n eenheid en 'n notariële kansellasië of wysiging van so 'n huurkontrak registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die voorgeskrewe wyse gemaak op die deeltitelbewys; en moet hy 'n notariële onderverhuring en 'n notariële sessie van so 'n huurkontrak of onderverhuring en 'n notariële kansellasië of wysiging van so 'n onderverhuring registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die voorgeskrewe wyse gemaak op die betrokke huurkontrak: Met dien verstande dat indien so 'n huurkontrak of onderverhuring deur verloop van tyd verval het, die registrateur die registrasie moet kanselleer by lewering van bewys dat die huurkontrak of onderverhuring aldus verval het;

Registrasie van oordrag van eiendomsreg en registrasie van ander regte ten opsigte van gedeeltes van geboue.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (c) the registrar shall register any sectional mortgage bond whereby a unit or land held under a sectional title deed or a registered lease or sub-lease of a unit or such land or any registered real right in or over any such unit or land is hypothecated, and any cession, cancellation or modification of such a bond (except any modification of conditions annexed to such a bond), by means of an endorsement made by him on the sectional title deed or on the registered lease or sub-lease or bond or other deed in the prescribed manner;
- (d) the registrar shall register any other real right (which is embodied in a notarial deed) in or over a unit or land held under a sectional title deed, and any notarial cancellation or modification of such a real right, by means of an endorsement made by him in the prescribed manner on the sectional title deed: Provided that in the case of any registered real right which has lapsed for any reason, the registrar shall cancel the registration on production of proof that the real right has lapsed.

(2) Notwithstanding anything to the contrary in any other law contained, it shall not be necessary to annex a diagram to any sectional title deed under which a unit or an undivided share in a unit is held, if reference is made in such deed to the registered sectional plan.

(3) When transfer of a unit is passed in pursuance of a will by which such unit has been bequeathed to any person subject to a usufruct or other limited interest such as a fideicommissum, the endorsement which the registrar is required to make on the relevant sectional title deed shall contain the name of the beneficiary and shall state that the beneficiary takes transfer subject to the terms and conditions of the will.

(4) The registrar shall not register a transfer of a unit or any portion thereof or undivided share therein unless there is produced to him a conveyancer's certificate in the prescribed form certifying—

- (a) the names, dates of birth and the status of the parties;
- (b) that all moneys due to the body corporate by the transferor in respect of the said unit have been paid or that provision has been made to the satisfaction of the body corporate for the payment thereof;
- (c) if the transfer is to be registered in a deeds registry in the Republic, that the provisions of the Group Areas Act, 1966 (Act No. 36 of 1966), have been complied with;
- (d) that according to a sworn declaration furnished by the transferor there are no interdicts, caveats or other notices applicable and the transferor is not insolvent;
- (e) if the transferor or the transferee is a company, that the memorandum and articles of association of the company have been checked and that the transaction is within the powers of the company; and
- (f) such other particulars as may be prescribed by regulation,

and unless such certificate is endorsed with or accompanied by—

- (i) a certificate by the receiver of revenue that the transfer duty has been paid or secured or that no transfer duty is payable and that the stamp duty has been paid or that no stamp duty is payable; and

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (c) moet die registrateur 'n deelverband waardeur 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, of 'n geregistreerde huurkontrak of onderverhuring van 'n eenheid of sodanige grond of 'n geregistreerde saaklike reg in of oor enige sodanige eenheid of grond verhipotekeer word, en 'n sessie, rojering of wysiging van so 'n verband (behalwe 'n wysiging van voorwaardes by so 'n verband aangeheg), registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die voorgeskrewe wyse op die deeltitelbewys of op die geregistreerde huurkontrak of onderverhuring of verband of ander gemaak;
- (d) moet die registrateur 'n ander saaklike reg (wat in 'n notariële akte beliggaam is) in of oor 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, en 'n notariële kansellasië of wysiging van so 'n saaklike reg, registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die voorgeskrewe wyse gemaak op die deeltitelbewys: Met dien verstande dat in die geval van 'n geregistreerde saaklike reg wat om die een of ander rede verval het, die registrateur die registrasie moet kanselleer by lewering van bewys dat die saaklike reg verval het.
- (2) Ondanks andersluidende wetsbepalings, is dit nie nodig om 'n kaart te heg aan 'n deeltitelbewys waarkragtens 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid gehou word nie, indien in so 'n titelbewys na die geregistreerde deelplan verwys word.
- (3) Wanneer oordrag van 'n eenheid bewerkstellig word ingevolge 'n testament waarby daardie eenheid aan iemand bemaak is onderworpe aan 'n vruggebruik of 'n ander beperkte belang soos 'n fideikommiss, moet die aantekening wat die registrateur op die betrokke deeltitelbewys moet maak, die naam van die bevoordeelde bevat en verklaar dat die bevoordeelde oordrag neem onderworpe aan die bedinge en voorwaardes van die testament.
- (4) Die registrateur registreer nie oordrag van 'n eenheid of 'n gedeelte daarvan of 'n onverdeelde aandeel daarin nie tensy daar aan hom voorgelê word 'n sertifikaat in die voorgeskrewe vorm deur 'n transportbesorger waarin gesertifiseer word—
- (a) die name, datums van geboorte en die status van die partye;
- (b) dat alle gelde wat aan die regspersoon deur die transportgewer ten opsigte van bedoelde eenheid verskuldig is, betaal is of dat voorsiening vir die betaling daarvan tot bevrediging van die regspersoon gemaak is;
- (c) indien die oordrag in 'n registrasiekantoor in die Republiek geregistreer moet word, dat aan die bepalinge van die Groepsgebiedewet, 1966 (Wet No. 36 van 1966), voldoen is;
- (d) dat volgens 'n beëdigde verklaring wat deur die transportgewer verstrekk is, daar geen interdikte, caveats of ander kennisgewings van toepassing is nie en die transportgewer nie insolvent is nie;
- (e) indien die transportgewer of die transportnemer 'n maatskappy is, dat die akte van oprigting en die statute van die maatskappy nagegaan is en dat die transaksie binne die bevoegdhede van die maatskappy is; en
- (f) die ander besonderhede wat by regulasie voorgeskryf word,
- en tensy sodanige sertifikaat daarop aangeteken het of vergesel gaan van—
- (i) 'n sertifikaat van die ontvanger van inkomste dat die hereregte betaal of verseker is of dat geen hereregte betaalbaar is nie en dat die seëlregte betaal is of dat geen seëlregte betaalbaar is nie; en

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(ii) if the transferor is a deceased estate, a certificate by the Master of the Supreme Court that the estate duty, if any, has been paid or secured and that there is no objection to the registration of the transfer and in which is declared whether the transfer is subject to any usufruct or other conditions imposed by the will of the deceased or any other person and, if so, what those conditions are.

(5) Notwithstanding anything to the contrary in any law contained, it shall not be necessary, before transfer of a unit or of any portion thereof or undivided share therein is registered, to produce to the registrar a clearance certificate to the effect that all rates and taxes due to the local authority in respect of the land and building or buildings comprised in the scheme have been paid.

(6) A certificate referred to in subsection (4) shall so far as the registrar is concerned be conclusive evidence of the facts stated therein.

(7) The registrar shall not register a notarial lease, notarial sub-lease, sectional mortgage bond or any other deed unless such lease, sub-lease, bond or other deed is endorsed with or accompanied by a certificate by the receiver of revenue that the stamp duty has been paid or that no stamp duty is payable.

(8) A unit shall be capable of being held by two or more persons in joint ownership.

(9) Any person who is the joint owner of a unit held by such person and one or more other persons under one sectional title deed, may, upon application to the registrar in the prescribed manner, obtain a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of his undivided share in such unit, and no transfer of a fraction only of his undivided share in such unit and no hypothecation or lease of the whole or any fraction of his undivided share in such unit shall be registered in a deeds registry unless a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of such undivided share is produced to the registrar.

(10) The conveyancer who has furnished a certificate in terms of subsection (4) shall retain his file of documents relating to the transaction in question for a period of at least six years after the date of the said certificate.

**Ownership of
common
property.**

12. (1) The common property shall be owned by the owners of the sections jointly in undivided shares proportionate to the quotas of their respective sections as specified on the relevant sectional plan.

(2) A sectional title deed in respect of a section shall, in a separate paragraph, describe the undivided share in the common property of the owner of the section as an undivided share in the common property apportioned to the section in accordance with the quota of the section.

(3) A section and its undivided share in the common property shall together be deemed to be one unit, and, subject to the provisions of section 16, no section shall be disposed of or be otherwise dealt with apart from its appurtenant undivided share in the common property nor, save as in section 13 provided, shall an undivided share in the common property be disposed of or be otherwise dealt with apart from the section to which it is appurtenant.

(4) Any insurance of a section shall be deemed also to insure the undivided share in the common property of the owner of the section, even if no express reference is made to such share.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(ii) indien die transportgewer 'n bestorwe boedel is, 'n sertifikaat van die Meester van die Hooggeregshof dat die boedelbelasting, as daar is, betaal of verseker is, en dat daar geen beswaar teen die registrasie van die oordrag is nie, en waarin verklaar word of die transport onderworpe is aan 'n vruggebruik of ander voorwaardes opgelê deur die testament van die oorledene of 'n ander persoon en, indien wel, wat daardie voorwaardes is.

(5) Ondanks andersluidende wetsbepalings, is dit nie nodig om, voordat oordrag van 'n eenheid of van 'n gedeelte daarvan of onverdeelde aandeel daarin geregistreer word, 'n belastingsbewys ten effekte dat alle tariewe en belastinge wat aan die plaaslike bestuur verskuldig is ten opsigte van die grond en gebou of geboue wat deur die skema behels word, betaal is, aan die registrateur voor te lê nie.

(6) 'n In subartikel (4) bedoelde sertifikaat is, vir sover dit die registrateur aangaan, afdoende bewys van die feite daarin vermeld.

(7) Die registrateur registreer nie 'n notariële huurkontrak, 'n notariële onderverhuring, 'n deelverband of 'n ander akte nie tensy sodanige huurkontrak, onderverhuring, verband of ander akte daarop aangeteken het of vergesel gaan van 'n sertifikaat van die ontvanger van inkomste dat die seëlregte betaal is of dat geen seëlregte betaalbaar is nie.

(8) Eiendomsreg in 'n eenheid kan deur twee of meer persone gesamentlik besit word.

(9) Iemand wat 'n mede-eienaar is van 'n eenheid wat deur daardie persoon en een of meer ander persone kragtens een deeltitelbewys besit word, kan, op skriftelike aansoek by die registrateur op die voorgeskrewe wyse, 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van sy onverdeelde aandeel in sodanige eenheid verkry, en geen oordrag van slegs 'n breukdeel van sy onverdeelde aandeel in sodanige eenheid en geen verband of huurkontrak oor die geheel of 'n breukdeel van sy onverdeelde aandeel in die eenheid word in 'n registrasiekantoor geregistreer nie, tensy 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm ten opsigte van daardie onverdeelde aandeel aan die registrateur voorgelê word.

(10) Die transportbesorger wat 'n sertifikaat ingevolge subartikel (4) verstrek het, moet sy lêer met dokumente wat op die betrokke transaksie betrekking het, vir 'n tydperk van minstens ses jaar na die datum van bedoelde sertifikaat bewaar.

12. (1) Die eenaars van die dele is gesamentlik eenaars van die gemeenskaplike eiendom in onverdeelde aandeel eweredig aan die kwotas van hul onderskeie dele soos op die betrokke deelplan vermeld.

Eiendomsreg in gemeenskaplike eiendom.

(2) 'n Deeltitelbewys ten opsigte van 'n deel moet in 'n afsonderlike paragraaf die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die eenaar van die deel beskryf as 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat aan die deel ooreenkomstig die kwota van die deel toegeedeel is.

(3) 'n Deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom, word saam geag een eenheid te wees, en, behoudens die bepalinge van artikel 16, word geen deel afsonderlik van sy bybehorende onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom vervreem of andersins mee gehandel nie, en, behalwe soos in artikel 13 bepaal, word geen onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom afsonderlik van die deel waarby dit behoort, vervreem of andersins mee gehandel nie.

(4) Versekering van 'n deel word geag ook die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die eenaar van die deel te verseker, selfs al word daar nie uitdruklik na bedoelde aandeel verwys nie.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

Dealings with
common
property.

13. (1) The owners may by unanimous resolution direct the body corporate on their behalf to alienate common property or any part thereof or to let common property or any part thereof under a lease, and thereupon the body corporate shall, notwithstanding any provision of section 20 of the Deeds Registries Act, but subject to compliance with the provisions of any relevant laws relating to the subdivision of land or to the letting of a part of a piece of land, as the case may be, have power to deal with such common property or such part thereof in the manner directed and to execute any deed required for the purpose.

(2) Any transaction in pursuance of a resolution referred to in subsection (1) shall be accompanied by a copy of the relevant resolution as certified by two trustees of the body corporate: Provided that where the transaction in question requires to be notarially executed, such resolution so certified shall be produced to the notary public concerned and be retained by him in his protocol.

(3) The registrar shall register—

- (a) a transfer of land comprised in the common property by issuing to the transferee a certificate of registered sectional title in the prescribed form for the land transferred, after making an appropriate endorsement on the registered sectional plan in the prescribed manner, and, if a portion only of the land comprised in the common property is so transferred, no endorsement thereof shall be made on the sectional title deeds of the owners of units: Provided that if a portion only of the land comprised in the common property is so transferred, a diagram of such portion approved by the Surveyor-general in terms of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), shall be annexed to the said title deed;
- (b) any notarial lease of any such land by making an appropriate endorsement on the sectional plan, and no endorsement thereof shall be made on the sectional title deeds of the owners of units.

(4) (a) Where, pursuant to the provisions of subsection (1), it is sought to alienate or to let a portion of the common property on which is erected a section or part of a section, the registrar shall not register the transfer or lease unless the registration of the section in question has been cancelled with the written consent of the owner, and the sectional plan has been amended accordingly.

(b) When the registration of a section is cancelled under paragraph (a), the quota of the section shall be extinguished and the total of the quotas of the sections correspondingly reduced.

(5) When the whole of the land comprised in the common property shown on the sectional plan is transferred by the body corporate pursuant to this section, the sectional title deeds of the owners of the common property shall be surrendered to the registrar for cancellation.

(6) Where any land comprised in the common property shown on a sectional plan has been transferred pursuant to this section, the transferee shall apply to the registrar to revert the said land to the land register, and the registrar shall thereupon note such reversion on the registered sectional plan and in the land register and on the transferee's certificate of registered sectional title in the manner prescribed, and shall issue to the transferee a certificate of registered title in the form prescribed under the Deeds Registries Act for such land, subject or entitled to such servitudes, other real rights and conditions, if any, as are

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

13. (1) Die eienaars kan by eenparige besluit die regs- **Handelinge met gemeenskaplike eiendom.** persoon gelas om gemeenskaplike eiendom of 'n gedeelte daarvan namens hulle te vervreem, of kragtens 'n huurkontrak te verhuur, en daarna is die regspersoon, ondanks 'n bepaling van artikel 20 van die Registrasie van Aktes Wet maar onderworpe aan voldoening aan die toepaslike wetsbepalings met betrekking tot die onderverdeling van grond of die verhuring van 'n gedeelte van 'n stuk grond, na gelang van die geval, bevoeg om op die wyse gelas met sodanige gemeenskaplike eiendom of sodanige gedeelte daarvan te handel en om die ter sake dienende akte te onderteken.

(2) 'n Transaksie ingevolge 'n in subartike. (1) bedoelde besluit moet vergesel gaan van 'n afskrif van die betrokke besluit soos deur twee trustees van die regspersoon gesertifiseer: Met dien verstande dat waar die transaksie notarieel verly moet word, die aldus gesertifiseerde besluit aan die betrokke notaris voorgelê en deur hom in sy protokol gehou moet word.

(3) Die registrateur registreer—

(a) 'n oordrag van grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom deur aar die transportnemer 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm vir die grond wat oorgedra word, uit te reik, nadat hy op die geregistreerde deelplan op die voorgeskrewe wyse 'n paslike aantekening gemaak het, en, indien net 'n gedeelte van die grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom, aldus oorgedra word, word geen aantekening daarvan op die deeltitelbewyse van die eienaars van eenhede gemaak nie: Met dien verstande dat indien net 'n gedeelte van die grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom, aldus oorgedra word, 'n kaart van daardie gedeelte wat ingevolge die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), deur die Landmeter-generaal goedgekeur is, aan bedoelde titelbewys geheg moet word;

(b) 'n notariële huurkontrak van enige sodanige grond deur 'n paslike aantekening op die deelplan te maak, en geen aantekening daarvan word op die deeltitelbewyse van die eienaars van eenhede gemaak nie.

(4) (a) Waar daar ingevolge die bepaling van subartikel (1) beoog word om 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarop 'n deel of 'n gedeelte van 'n deel opgerig is, te vervreem of te verhuur, registreer die registrateur nie die oordrag of huurkontrak nie tensy die registrasie van die betrokke deel met die skriftelike toestemming van die eienaar gekanselleer is en die deelplan dienoreenkomstig gewysig is.

(b) Wanneer die registrasie van 'n deel ingevolge paragraaf (a) gekanselleer word, moet die kwota van die deel uitgewis en die totaal van die kwotas van die dele dienoreenkomstig verminder word.

(5) Waar die geheel van die grond wat behels word in die gemeenskaplike eiendom wat op die deelplan getoon word, ingevolge hierdie artikel deur die regspersoon oorgedra word, moet die deeltitelbewyse van die eienaars van die gemeenskaplike eiendom by die registrateur ingelewer word vir kansellasië.

(6) Waar grond wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom wat op 'n deelplan getoon word, ingevolge hierdie artikel oorgedra is, moet die transportnemer by die registrateur aansoek doen om bedoelde grond op die grondregister terug te plaas, en daarop moet die registrateur bedoelde terugplasing op die geregistreerde deelplan, en in die grondregister en op die transportnemer se sertifikaat van geregistreerde deeltitel op die voorgeskrewe wyse aanteken en moet hy aan die transportnemer 'n sertifikaat van geregistreerde titel in die vorm wat kragtens die Registrasie van Aktes Wet voorgeskryf word vir daardie grond uitreik onderworpe aan of geregtig op die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

certified by a conveyancer to be still applicable to or in respect of such land.

(7) The registrar shall notify the Surveyor-general and the local authority of the reversion of the land in question to the land register.

Transfer of mortgaged unit, cession of mortgaged lease or real right or transfer of mortgaged common property or land.

14. The provisions of sections 56 and 57 of the Deeds Registries Act shall apply *mutatis mutandis* with reference to the transfer of any mortgaged unit, the cession of any mortgaged lease of a unit, the cession of any mortgaged real right in or over a unit, and the transfer under section 13 or 37 of any mortgaged common property or land or an undivided share therein.

Application for subdivision of a section.

15. (1) If the owner of a section proposes to alienate a portion of his section, or to let a portion of his section under a lease or for any other reason to separate a portion of his section from the whole, he shall make application to the local authority for approval of a plan of subdivision.

(2) Such application shall be made in such form and be accompanied by the plan of subdivision and such other documents and information as may be prescribed.

(3) A section shall not be subdivided without the approval of the local authority and the approval by special resolution of the body corporate.

(4) The provisions of this Act relating to sectional plans and the provisions of subsections (4) to (10), inclusive, of section 4 shall apply *mutatis mutandis* to such plan of subdivision and to such application.

Subdivision of a section.

16. (1) After approval of the plan of subdivision by the local authority, the owner of the section may apply to the registrar for the registration of the plan of subdivision.

(2) An application under subsection (1) shall be accompanied by—

- (a) the sectional title deed of the section in question;
- (b) any sectional mortgage bond to which the section may be subject, together with the consent of the mortgagee to the cancellation of the registration of the bond or to the release of the portion of the section from the operation of the bond;
- (c) the consent of the holder of any lease or other real right registered against the section, to the proposed subdivision;
- (d) the plan of subdivision—
 - (i) endorsed with the servitudes, other real rights and conditions, if any, which encumber or benefit the section and its share in the common property;
 - (ii) endorsed with a schedule in which the quota of the section is apportioned between the portion of the section and the remainder of the section; and
 - (iii) endorsed with, or accompanied by, a certificate of the local authority concerned to the effect that the subdivision has been approved by the local authority;
- (e) a copy of the relevant resolution of the body corporate approving of the subdivision, as certified by two trustees of the body corporate;
- (f) the partition agreement, if any, if the section is owned by more than one owner; and
- (g) such other documents and information as may be prescribed.

(3) When the requirements of this section and of any other relevant law have been complied with, the registrar shall register the plan of subdivision referred to in subsection (2) (d), and allot a distinctive number to it.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

volgens 'n sertifikaat van 'n transportbesorger nog van toepassing is op of ten opsigte van daardie grond.

(7) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die plaaslike bestuur van die terugplasing van die betrokke grond op die grondregister in kennis stel.

14. Die bepalinge van artikels 56 en 57 van die Registrasie van Aktes Wet geld *mutatis mutandis* met betrekking tot die oordrag van 'n met verband beswaarde huurkontrak van 'n eenheid, die sessie van 'n met verband beswaarde saaklike reg in of oor 'n eenheid, en die oordrag kragtens artikel 13 of 37 van met verband beswaarde gemeenskaplike eiendom of grond of 'n onverdeelde aandeel daarin.

Oordrag van met verband beswaarde eenheid, sessie van met verband beswaarde huurkontrak of saaklike reg of oordrag van met verband beswaarde gemeenskaplike eiendom of grond.

15. (1) Indien die eienaar van 'n deel voornemens is om 'n gedeelte van sy deel te vervreem of kragtens 'n huurkontrak te verhuur, of om 'n ander rede van die geheel te skei, moet hy aansoek doen by die plaaslike bestuur om goedkeuring van 'n plan van onderverdeling.

Aansoek om onderverdeling van 'n deel.

(2) Sodanige aansoek moet gedoen word in die vorm en moet vergesel gaan van die plan van onderverdeling en die ander dokumente en inligting wat voorgeskryf word.

(3) 'n Deel word nie onderverdeel sonder die goedkeuring van die plaaslike bestuur en die goedkeuring by spesiale besluit van die regs persoon nie.

(4) Die bepalinge van hierdie Wet met betrekking tot deelplanne en die bepalinge van subartikels (4) tot en met (10) van artikel 4 is *mutatis mutandis* op so 'n plan van onderverdeling en op so 'n aansoek van toepassing.

16. (1) Na goedkeuring van die plan van onderverdeling deur die plaaslike bestuur, kan die eienaar by die registrateur aansoek doen om die registrasie van die plan van onderverdeling.

Onderverdeling van 'n deel.

(2) 'n Aansoek kragtens subartikel (1) word vergesel van—

- (a) die deeltitelbewys van die betrokke deel;
- (b) 'n deelverband wat op die deel rus tesame met die toestemming van die verbandhouer tot die rojering van die registrasie van die verband of tot die vrystelling van die gedeelte van die deel van die verband;
- (c) die toestemming van die houer van 'n huurkontrak of ander saaklike reg wat teen die deel geregistreer is, tot die voorgestelde onderverdeling;
- (d) die plan van onderverdeling—
 - (i) met die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat die deel en sy aandeel in die gemeenskaplike eiendom beswaar of bevoordeel, daarop aangeteken;
 - (ii) met 'n skedule daarop aangeteken waarin die kwota van die deel verdeel word tussen die gedeelte van die deel en die restant van die deel; en
 - (iii) met 'n sertifikaat van die betrokke plaaslike bestuur daarop aangeteken, of vergesel van so 'n sertifikaat, ten effekte dat die onderverdeling deur die plaaslike bestuur goedgekeur is;
- (e) 'n afskrif van die betrokke besluit van die regs persoon waarby die onderverdeling goedgekeur is, soos deur twee trustees van die regs persoon gesertifiseer;
- (f) die verdelingsooreenkoms, indien daar een is, indien die deel deur meer as een eienaar besit word; en
- (g) die ander dokumente en inligting wat voorgeskryf word.

(3) Wanneer aan die voorskrifte van hierdie artikel en van 'n ander toepaslike wet voldoen is, moet die registrateur die in subartikel (2) (d) bedoelde plan van onderverdeling registreer, en ken hy 'n onderskeidende nommer daaraan toe.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(4) Upon registration of the plan of subdivision the portion of the section in question shall be deemed to be separated from the remainder of the section and the said portion shall, like the remainder of the section, be deemed to be a section.

(5) Simultaneously with the registration of the plan of subdivision the registrar shall register the subdivision by issuing to the owner of the section a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of the portion of the section and an undivided share in the common property apportioned to such portion in accordance with the quota thereof, and shall make such endorsements on or amendments to the sectional title deed, sectional bond, lease and other deed referred to in subsection (2) (a), (b) and (c) and such endorsements on or amendments to the registered sectional plan as he may deem necessary to give effect to the provisions of this section: Provided that if the owners have entered into a partition agreement, the registrar shall in lieu of the sectional title deed referred to in subsection (2) (a), issue to each of the said owners a sectional title deed in the prescribed form in respect of the portion of the section awarded to each owner in terms of the said agreement.

Resubdivision of sections.

17. (1) Any owner or owners may with the approval of the local authority and with the approval by special resolution of the body corporate, resubdivide his or their sections by causing a plan of resubdivision relating to the sections so resubdivided to be registered in the manner provided by this Act for the registration of sectional plans.

(2) Save as is otherwise provided in this section, the provisions of this Act relating to sectional plans and to applications for the approval and the registration of such plans and to appeals from any decision of the local authority or any failure by the local authority to make a decision, shall *mutatis mutandis* apply to or in respect of such resubdivision.

(3) The servitudes, other real rights and conditions, if any, to be endorsed on the plan of resubdivision as required by section 5 (3) (d) (i), as applied by subsection (2) of this section, shall be the servitudes, other real rights and conditions, if any, encumbering or benefiting such sections shown on the registered sectional plan as are included in the resubdivision.

(4) The schedule to be endorsed on the plan of resubdivision as required by section 6 (2) (f), as applied by subsection (2) of this section, shall apportion between the sections shown on the plan of resubdivision the quotas of such sections shown on the registered sectional plan as are included in the resubdivision.

(5) Simultaneously with the registration of the plan of resubdivision the registrar shall register the resubdivision by issuing to the owner or owners concerned, in lieu of the sectional title deeds held by him or them, a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of each section shown on the plan of resubdivision and an undivided share in the common property apportioned to each such section in accordance with the quota of such section, and shall make such endorsements on or amendments to the registered sectional plan as he may deem necessary to give effect to the provisions of this section.

Extension of building.

18. (1) Where a building, in respect of which a sectional plan has been registered under this Act, is to be extended in such a manner that an existing section is to be added to or that the building may be further divided into more sections, the developer or, if the developer has ceased to have any share in the common property, the body corporate, with the consent in writing of all the owners of sections and of all holders of sectional mortgage bonds, and other registered real rights, shall—

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(4) By registrasie van die plan van onderverdeling word die gedeelte van die deel geag afgeskei te wees van die restant van die deel en word bedoelde gedeelte, net soos die restant van die deel, geag 'n deel te wees.

(5) Gelyktydig met die registrasie van die plan van onderverdeling moet die registrateur die onderverdeling registreer deur aan die eienaar van die deel 'n sertifikaat van geregistreeerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm uit te reik ten opsigte van die gedeelte van die deel en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat aan daardie gedeelte ooreenkomstig die kwota daarvan toegedeel is, en moet hy die aantekeninge op of wysiging aan die in subartikel (2) (a), (b) en (c) bedoelde deeltitelbewys, deelverband, huurkontrak en ander akte en op die geregistreeerde deelplan maak of aanbring wat hy nodig ag om aan die bepalinge van hierdie artikel gevolg te gee: Met dien verstande dat indien die eienaars 'n onderverdelingsooreenkoms aangegaan het, die registrateur, in die plek van die in subartikel (2) (a) bedoelde deeltitelbewys, aan elk van bedoelde eienaars 'n deeltitelbewys in die voorgeskrewe vorm moet uitreik ten opsigte van die gedeelte van die deel wat aan elke eienaar ingevolge die bedoelde ooreenkoms toegewys is.

17. (1) 'n Eienaar of eienaars kan met die goedkeuring van die plaaslike bestuur en met die goedkeuring by spesiale besluit van die regspersoon, sy of hulle dele heronderverdeel deur 'n plan van heronderverdeling met betrekking tot die dele aldus heronderverdeel te laat registreer op die wyse wat by hierdie Wet voorgeskryf word vir die registrasie van deelplanne.

Heronderverdeling van dele.

(2) Behalwe waar in hierdie artikel anders bepaal word, is die bepalinge van hierdie Wet met betrekking tot deelplanne en tot aansoeke om die goedkeuring en die registrasie van sodanige planne en tot appèlle teen 'n besluit van die plaaslike bestuur of 'n versuim van die plaaslike bestuur om 'n besluit te neem, *mutatis mutandis* op of ten opsigte van so 'n heronderverdeling van toepassing.

(3) Die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat volgens voorskrif van artikel 5 (3) (d) (i), soos deur subartikel (2) van hierdie artikel toegepas, op die plan van heronderverdeling aangeteken moet word, is die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat die dele op die geregistreeerde deelplan getoon wat by die heronderverdeling ingesluit is, beswaar of bevoordeel.

(4) Die skedule wat volgens voorskrif van artikel 6 (2) (f), soos deur subartikel (2) van hierdie artikel toegepas, op die plan van heronderverdeling aangeteken moet wees, moet die kwotas van die dele op die geregistreeerde deelplan getoon wat by die heronderverdeling ingesluit is, tussen die dele wat op die plan van heronderverdeling getoon word, verdeel.

(5) Gelyktydig met die registrasie van die plan van heronderverdeling moet die registrateur die heronderverdeling registreer deur aan die betrokke eienaar of eienaars, in die plek van die deeltitelbewyse deur hom of hulle gehou, 'n sertifikaat van geregistreeerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm uitreik ten opsigte van elke deel op die plan van heronderverdeling getoon en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom aan elke sodanige deel ooreenkomstig die kwota van daardie deel toegedeel, en moet die aantekeninge op of wysigings aan die geregistreeerde deelplan maak of aanbring wat hy nodig ag om aan die bepalinge van hierdie artikel gevolg te gee.

18. (1) Waar 'n gebou ten opsigte waarvan 'n deelplan kragtens hierdie Wet geregistreeer is, op so 'n wyse uitgebrei gaan word dat 'n bestaande deel vergroot gaan word of dat die gebou verder in meer dele verdeel kan word, moet die ontwikkelaar of, indien die ontwikkelaar opgehou het om 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom te hê, die regspersoon, met die skriftelike toestemming van al die eienaars van dele en van alle houters van deelverbande en ander geregistreeerde saaklike regte—

Uitbreiding van gebou.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (a) prepare a scheme in respect of the extension and, in terms of section 4, submit that scheme to the local authority for approval;
- (b) if the scheme in question is approved by the local authority, upon the extension being certified by an architect or a land surveyor as being sufficiently complete for occupation, apply to the registrar for the registration of a plan in respect of the relevant extension.

(2) Save as is otherwise provided in this section, the provisions of this Act relating to sectional plans and to applications for the approval and the registration of such plans and to appeals from any decision of the local authority or any failure by the local authority to make a decision, shall *mutatis mutandis* apply to or in respect of such extension.

(3) The servitudes, other real rights and conditions, if any, to be endorsed on the plan in respect of the extension as required by section 5 (3) (d) (i), as applied by subsection (2) of this section, shall be the servitudes, other real rights and conditions, if any, endorsed on the registered sectional plan.

(4) The schedule to be endorsed on the plan in respect of the extension as required by section 6 (2) (f), as applied by subsection (2) of this section, shall specify such quota or quotas in respect of the section or sections shown thereon as would have been specified on the registered sectional plan if the extension had originally formed part of the building shown thereon.

(5) When the provisions of subsection (1) have been complied with, the provisions of this Act shall *mutatis mutandis* apply with reference to such extension as if it had originally formed part of the building to which it relates and as if the said provisions should have been applied with reference thereto.

(6) The quota of each section in the building shown on the registered sectional plan shall, in consequence of the extension, be reviewed and adjusted, and the registrar shall amend the schedule endorsed on that plan in terms of section 6 (2) (f) accordingly, or substitute an amended schedule therefor.

(7) The provisions of subsections (1), (2), (3) and (5) shall apply *mutatis mutandis* where a building, in respect of which a sectional plan has been registered under this Act, is to be extended in such a manner that an existing section is not to be added to or that the building cannot be further divided into more sections.

(8) The provisions of this section shall *mutatis mutandis* apply with reference to any additional building to be erected on land shown on a sectional plan registered under this Act.

Implied
servitudes.

19. (1) There shall be implied—

(a) in favour of each section—

- (i) a servitude for the subjacent and lateral support of the section by the common property and by any other section capable of affording such support;
- (ii) a servitude for the passage or provision of water, sewerage, drainage, gas, electricity, garbage, artificially heated or cooled air and other services, including telephone, wireless and television services, through or by means of any pipes, wires, cables or ducts existing on or under the land or in the building, to the extent to which such pipes, wires, cables or ducts are capable of being used in connection with the enjoyment of the section; and

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (a) 'n skema ten opsigte van die uitbreiding opstel en, ooreenkomstig die bepalings van artikel 4, daardie skema aan die plaaslike bestuur vir goedkeuring voorlê;
- (b) indien die betrokke skema deur die plaaslike bestuur goedgekeur word, by uitreiking deur 'n argitek of 'n landmeter van 'n sertifikaat dat die uitbreiding voldoende voltooi is vir okkupasie, by die registrateur aansoek doen om die registrasie van 'n plan ten opsigte van die betrokke uitbreiding.

(2) Behalwe waar in hierdie artikel anders bepaal word, is die bepalings van hierdie Wet met betrekking tot deelplanne en tot aansoeke om die goedkeuring en die registrasie van sodanige planne en tot appëlle teen 'n besluit van die plaaslike bestuur of 'n versuim van die plaaslike bestuur om 'n besluit te neem, *mutatis mutandis* op of ten opsigte van so 'n uitbreiding van toepassing.

(3) Die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat volgens voorskrif van artikel 5 (3) (d) (i), soos deur subartikel (2) van hierdie artikel toegepas, op die plan ten opsigte van die uitbreiding aangeteken moet word, is die serwitute, ander saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat op die geregistreerde deelplan aangeteken is.

(4) Die skedule wat volgens voorskrif van artikel 6 (2) (f), soos deur subartikel (2) van hierdie artikel toegepas, op die plan ten opsigte van die uitbreiding aangeteken moet wees, moet ten opsigte van die deel of dele daarop getoon die kwota of kwotas vermeld wat op die geregistreerde deelplan vermeld sou gewees het as die uitbreiding oorspronklik deel van die daarop getoonde gebou uitgemaak het.

(5) Wanneer daar aan die bepalings van subartikel (1) voldoen is, is die bepalings van hierdie Wet *mutatis mutandis* met betrekking tot sodanige uitbreiding van toepassing asof dit oorspronklik deel uitgemaak het van die gebou waarop dit betrekking het en asof bedoelde bepalings met betrekking daartoe toegepas moes gewees het.

(6) Die kwota van elke deel in die gebou wat op die geregistreerde deelplan getoon word, moet, ten gevolge van die uitbreiding, hersien en aangepas word en die registrateur moet die skedule wat volgens voorskrif van artikel 6 (2) (f) op daardie plan aangeteken is dienoreenkomstig wysig, of dit deur 'n gewysigde skedule vervang.

(7) Waar 'n gebou ten opsigte waarvan 'n deelplan kragtens hierdie Wet geregistreer is, op so 'n wyse uitgebrei staan te word dat 'n bestaande deel nie vergroot word nie of dat die gebou nie verder in meer dele verdeel kan word nie, is die bepalings van subartikels (1), (2), (3) en (5) *mutatis mutandis* van toepassing.

(8) Die bepalings van hierdie artikel is *mutatis mutandis* van toepassing met betrekking tot 'n addisionele gebou wat opgerig staan te word op grond wat op 'n kragtens hierdie Wet geregistreerde deelplan getoon word.

19. (1) Daar is stilswyend inbegrepe—

(a) ten gunste van elke deel—

- (i) 'n serwituut vir die ondersteuning en sydelingse steun van die deel deur die gemeenskaplike eiendom en deur 'n ander deel wat sodanige steun kan verleen;
- (ii) 'n serwituut vir die deurgang of voorsiening van water, riolering, dreinerings, gas, elektrisiteit, afval, kunsmatig verwarmede of verkoelde lug en ander dienste, met inbegrip van telefoon-, radio- en televisiedienste, deur of deur middel van pype, drade, kables of buise wat op of onder die grond of in die gebou bestaan, in die mate waarin sodanige pype, drade, kables of buise in verband met die benutting van die deel gebruik kan word; en

Serwitute
stilswyend
inbegrepe.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(b) against each section—

- (i) a servitude for the subjacent and lateral support of the common property and of any other section capable of enjoying such support;
- (ii) the servitudes referred to in paragraph (a) (ii) through or by means of any pipes, wires, cables or ducts existing within such section, in favour of the common property and in favour of every other section capable of enjoying such servitudes.

(2) The servitudes referred to in subsection (1)—

- (a) shall be deemed to be incorporated in the title deeds of the owners affected thereby; and
- (b) shall confer on the owners of sections the right, to be exercised by the body corporate, to have access to each section from time to time during reasonable hours to the extent necessary to maintain, repair or renew any part of the building or any pipes, wires, cables or ducts therein, or for making emergency repairs therein necessary to prevent damage to the common property or any other section or sections.

Creation of servitudes.

20. (1) The owners may by special resolution direct the body corporate—

- (a) to execute on their behalf a servitude or restrictive agreement burdening the land shown on the relevant sectional plan;
- (b) to accept on their behalf a servitude or restrictive agreement benefiting the said land.

(2) Every such servitude or agreement shall be embodied in a notarial deed and shall be registered by the registrar by noting such deed on the registered sectional plan and on the title deeds of any party to such servitude or restrictive agreement whose title deeds are registered in the land register.

(3) If the land to be burdened by a servitude or restrictive agreement is hypothecated, the written consent of every mortgagee to the registration of such servitude or restrictive agreement shall be lodged with the registrar.

Ancillary servitudinal rights.

21. All ancillary rights and obligations reasonably necessary to make servitudes effective shall apply in respect of servitudes implied or created under this Act.

Deeds Registries Act and servitudes implied or created under this Act.

22. The provisions of the Deeds Registries Act shall not apply with reference to servitudes or restrictions as to user implied or created under this Act, and such servitudes and restrictions shall take effect and be enforceable immediately upon registration of a sectional title deed.

Conversion of certain rights of occupancy into ownership.

23. (1) If the right to occupy any part of a building is vested in any person by reason of the fact that he holds a share or shares in a company, the company or, if the company is not the owner of the building, the owner of the building shall, on the application of that person, take the steps contemplated in this Act for the purpose of conveying ownership to that person in respect of the part in question, whereupon the provisions of this Act shall apply with reference to the building in question and the land on which it is situated: Provided that—

- (i) every part of the building with regard to which the occupational right is vested in any person by reason of the fact that he holds a share or shares in the company shall be defined on the relevant sectional plan as a section, which section shall in all respects correspond to and be identical with such part;

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(b) teen elke deel—

- (i) 'n serwituit vir die ondersteuning en sydelingse steun van die gemeenskaplike eiendom en van 'n ander deel wat bedoelde steun kan benut;
- (ii) die in paragraaf (a) (ii) genoemde serwitute deur of deur middel van pype, drade, kables of buise wat binne so 'n deel bestaan, ten gunste van die gemeenskaplike eiendom en ten gunste van elke ander deel wat in staat is om sodanige serwitute te benut.

(2) Die in subartikel (1) bedoelde serwitute—

- (a) word geag by die titelbewyse van die eienaars daardeur geraak, ingelyf te wees; en
- (b) verleen aan die eienaars van dele die reg, uitgeoefen te word deur die regspersoon, om van tyd tot tyd gedurende redelike ure toegang te hê tot elke deel in die mate wat nodig is om 'n gedeelte van die gebou of pype, drade, kables of buise daarin in stand te hou, te herstel of te hernieu of om dringende reparasies daarin uit te voer om skade aan die gemeenskaplike eiendom of 'n ander deel of dele te verhoed.

20. (1) Die eienaars kan by spesiale besluit die regspersoon **Skepping van gelas— serwitute.**

- (a) om namens hulle 'n serwituit of beperkende ooreenkoms te verly wat die grond wat op die betrokke deelplan getoon word, beswaar;
- (b) om namens hulle 'n serwituit of beperkende ooreenkoms te aanvaar wat bedoelde grond bevoordeel.

(2) Elke sodanige serwituit of ooreenkoms word in 'n notariële akte beliggaam en word deur die registrateur geregi- streer deur daardie akte op die geregisteerde deelplan en op die titelbewyse van 'n party by die serwituit of beperkende ooreenkoms wie se titelbewys in die grondregister geregi- streer is, aan te teken.

(3) Indien die grond wat deur 'n serwituit of beperkende ooreenkoms belas gaan word, verhipotekeer is, moet die skriftelike toestemming van elke verbandhouer tot die regi- strasie van die serwituit of beperkende ooreenkoms aan die registrateur voorgelê word.

21. Alle bykomstige regte en verpligtinge wat redelikerwys **Bykomstige nodig is om serwitute doeltreffend te maak, is van toepassing serwituitregte.** met betrekking tot serwitute wat kragtens hierdie Wet stilswyend inbegrepe is of geskep is.

22. Die bepalinge van die Registrasie van Aktes Wet is nie **Registrasie van betreffende gebruik wat kragtens hierdie Wet stilswyend in- Aktes Wet en begrepe is of geskep is nie, en sodanige serwitute en beperkings serwitute stilswyend tree in werking en is afdwingbaar onmiddellik na registrasie inbegrepe of geskep kragtens van 'n deeltitelbewys. hierdie Wet.**

23. (1) Indien die reg om 'n gedeelte van 'n gebou te okku- **Omskepping van peer in 'n persoon gevestig is uit hoofde van die feit dat hy 'n sekere aandeel of aandele in 'n maatskappy besit, moet die maat- okkupasieregte tot skappy of, indien die maatskappy nie die eenaar van die gebou eiendomsreg. is nie, moet die eenaar van die gebou, op aansoek van daardie persoon, die in hierdie Wet bedoelde stappe doen ten einde eiendomsreg ten opsigte van die betrokke gedeelte aan daardie persoon oor te dra, waarop die bepalinge van hierdie Wet van toepassing is met betrekking tot die betrokke gebou en die grond waarop dit geleë is: Met dien verstande dat—**

- (i) elke gedeelte van die gebou met betrekking waartoe die reg van okkupasie in iemand gevestig is uit hoofde van die feit dat hy 'n aandeel of aandele in die maat- skappy besit, op die betrokke deelplan as 'n deel omskryf moet word, welke deel in alle opsigte moet ooreenstem met en gelyk moet wees aan daardie gedeelte;

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (ii) the value of the votes of the owners of the respective sections shall, notwithstanding anything contained in section 24 to the contrary, be determined in accordance with the existing shareholding rights in the respective parts;
- (iii) the costs incurred by the said company or owner to enable it or him to give effect to the provisions of this subsection shall in the first instance be borne by the said company or owner and that any person who applies for the conversion of his occupational rights into ownership, shall pay to the said company or owner a share of the said costs on a *pro rata* basis in proportion to the quota of his section;
- (iv) the said company or owner shall transfer a section and an undivided share in the common property apportioned to that section in accordance with the quota of that section to the shareholder in whom the occupational right in that section is vested and who applies for the conversion of his occupational right into ownership, at a consideration not exceeding the amount which would have been payable in respect of such transfer at the time the relevant share was or shares were issued or transferred to that shareholder and against which so much of the purchase price of such share or shares as has been paid at the time of the registration of the relevant sectional title deed, is set off;
- (v) upon the registration of ownership in a section in favour of a shareholder in whom the rights to occupy the section are vested by reason of the fact that he holds a share or shares in a company, all rights of the company to occupy the section under a lease or otherwise shall lapse and all rights of occupancy attached to the said share or shares inconsistent with sectional ownership shall *ipso facto* lapse and the shareholder, if his share or shares is or are not cancelled under section 44 of the Companies Act, 1926 (Act No. 46 of 1926), shall not thereafter deal with or dispose of his share or shares;
- (vi) where any such shares have been pledged, the pledgee shall consent to the said conversion and may require the amount still owing to him to be secured by a sectional mortgage bond registered against the relevant unit.

(2) The articles and memorandum of association of a company or an owner, being a company, referred to in subsection (1) shall be deemed to be amended so as to contain the powers necessary to give effect to the provisions of that subsection, including the power to raise the costs of complying with the provisions of sections 4 and 5 and any other relevant law by means of a mortgage bond over the land and the building concerned.

(3) If a sectional plan has been prepared in accordance with the provisions of proviso (i) to subsection (1) and has in terms of section 4 been lodged with the local authority for approval of the scheme and the local authority decides to approve such scheme, the local authority shall send by registered post a notice to every person in whom is vested a right to occupy any part of the building by reason of the fact that he holds a share or shares in the company concerned, stating that it has decided to approve the said scheme and that the scheme and the sectional plan will be kept available for inspection in the office of the local authority for a period of forty-two days from a date to be fixed by the local authority, but which shall not be earlier than seven days after the date on which any such notice

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (ii) die waarde van die stemme van die eienaars van die onderskeie dele, ondanks 'n andersluidende bepaling van artikel 24, bepaal moet word ooreenkomstig die bestaande regte in die onderskeie gedeeltes uit hoofde van aandeelbesit;
- (iii) die koste wat deur bedoelde maatskappy of eienaar aangegaan word om hom in staat te stel om aan die bepalings van hierdie subartikel gevolg te gee, in die eerste instansie deur bedoelde maatskappy of eienaar gedra moet word en dat iemand wat aansoek doen om die omskepping van sy okkupasieregte tot eiendomsreg, 'n gedeelte van bedoelde koste aan bedoelde maatskappy of eienaar op 'n *pro rata*-grondslag moet vergoed na verhouding tot die kwota van sy deel;
- (iv) bedoelde maatskappy of eienaar 'n deel en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat ooreenkomstig die kwota van daardie deel aan daardie deel toegedeel is, aan die aandeelhouer in wie die okkupasiereg ten opsigte van daardie deel gevestig is en wat aansoek doen om die omskepping van sy okkupasiereg tot eiendomsreg, moet oordra teen 'n prys wat nie die bedrag te bowe gaan nie wat ten opsigte van sodanige oordrag betaalbaar sou gewees het toe die betrokke aandeel of aandele aan daardie aandeelhouer uitgereik of oorgedra is en waarteen soveel van die koopprys van sodanige aandeel of aandele as wat ten tyde van die registrasie van die betrokke deeltitelbewys betaal is, in verrekening gebring word;
- (v) by die registrasie van eiendomsreg in 'n deel ten gunste van 'n aandeelhouer in wie die reg om die deel te okkupeer gevestig is uit hoofde van die feit dat hy 'n aandeel of aandele in 'n maatskappy besit, alle regte van die maatskappy om die deel ingevolge 'n huurkontrak of andersins te okkupeer, verval en alle regte van okkupasie wat aan bedoelde aandeel of aandele gekoppel is en wat met eiendomsreg van 'n deel onbestaanbaar is, *ipso facto* verval, en die aandeelhouer, indien sy aandeel of aandele nie kragtens artikel 44 van die Maatskappywet, 1926 (Wet No. 46 van 1926), gekanselleer word nie, nie daarna met sy aandeel of aandele mag handel of dit vervreem nie;
- (vi) waar sodanige aandele verpand is, die pandhouer tot bedoelde omskepping moet instem en kan vereis dat die bedrag wat nog uitstaande is, deur 'n teen die betrokke eenheid geregistreeerde deelverband versekureer word.

(2) Die statute en akte van oprigting van 'n in subartikel (1) bedoelde maatskappy of eienaar wat 'n maatskappy is, word geag gewysig te wees om die bevoegdheid in te sluit wat nodig is om uitvoering aan die bepalings van daardie subartikel te gee, met inbegrip van die bevoegdheid om die koste om aan die bepalings van artikels 4 en 5 en 'n ander toepaslike wetsbepaling te voldoen, by te bring by wyse van 'n verband oor die betrokke grond en gebou.

(3) Indien 'n deelplan ooreenkomstig die bepalings van voorbehoud (i) by subartikel (1) opgestel is en ingevolge die bepalings van artikel 4 by die plaaslike bestuur ingedien is vir goedkeuring van die skema en die plaaslike bestuur besluit om die skema goed te keur, moet die plaaslike bestuur aan elke persoon in wie 'n reg gevestig is om 'n gedeelte van die gebou te okkupeer uit hoofde van die feit dat hy 'n aandeel of aandele in die betrokke maatskappy besit, 'n kennisgewing by aangeleekende pos stuur waarin verklaar word dat hy besluit het om bedoelde skema goed te keur en dat die skema en die deelplan ter insae beskikbaar gehou sal word in die kantoor van die plaaslike bestuur vir 'n tydperk van twee-en-veertig dae vanaf 'n datum deur die plaaslike bestuur bepaal, maar wat nie vroeër is nie as sewe dae na die datum waarop so 'n kennisge-

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

is so sent, and calling upon any such person who objects to the scheme or the sectional plan, to lodge his objection with the local authority.

(4) If within a period of sixty days from the date fixed in such notice no such objection has been so lodged by any person, the local authority shall approve the scheme.

(5) If within such period of sixty days any objection has been lodged with the local authority, the local authority shall, if every person affected by such objection undertakes in writing, within a period of twenty-eight days from the date of the expiration of the said period of sixty days to accept the award of an arbitrator or arbitrators to be appointed by the local authority, as final and conclusive upon all matters in dispute and in regard to the costs of or incidental to such arbitration, appoint an arbitrator or arbitrators to determine such matters, and his or their award thereon shall be final and conclusive.

(6) If any person fails to lodge an objection within the period prescribed in subsection (4) or if any person who has lodged an objection, fails within the period prescribed in subsection (5) to give the undertaking therein referred to, he shall be deemed to have agreed to the scheme and the sectional plan.

(7) As soon as the objections which have been proceeded with, have been disposed of and the necessary amendments to the sectional plan have been made in accordance with any award of the arbitrator or arbitrators appointed under subsection (5), the local authority shall approve the scheme.

(8) In the absence of agreement, the consideration to be paid in terms of proviso (iv) to subsection (1) shall be fixed by arbitration.

(9) The registrar shall not register transfer of a unit unless there is produced to him a certificate by the receiver of revenue that the transfer duty has been paid or secured or that no transfer duty is payable and that the stamp duty has been paid or that no stamp duty is payable.

(10) If the company or owner referred to in subsection (1) feels aggrieved by any decision of the local authority or if the local authority fails to decide in terms of subsection (3) to approve the scheme within sixty days after the application was made to it or after the said company or owner complied with the requirements of the local authority under section 4 (5), the said company or owner may appeal to the Administrator in accordance with the provisions of the regulations, and the Administrator may decide to approve or not to approve the scheme.

(11) If the Administrator decides to approve the scheme, his decision shall be deemed to be the decision of the local authority and thereupon the local authority shall take the other steps contemplated in subsections (3) to (7), inclusive.

**Participation
quota.**

24. (1) The participation quota of a section or of the owner of a section shall be a decimal fraction, correct to three places, arrived at by dividing the floor area, correct to the nearest square metre, of the section by the floor area, correct to the nearest square metre, of all the sections in the building or buildings comprised in the scheme.

(2) Subject to the provisions of proviso (ii) to section 23 (1), and to subsection (3) of this section, the quota of a section shall determine—

- (a) the value of the vote of the owner of the section, in any case where the vote is to be reckoned in value;
- (b) the undivided share in the common property of the owner of the section; and
- (c) the proportion in which the owner of the section shall make contributions for the purposes of section 30 (1) or may in terms of section 35 be held liable for the payment of a judgment debt of the body corporate of which he is a member.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

wing aldus gestuur word, en waarin so 'n persoon wat teen die skema of die deelplan beswaar maak, aangesê word om sy beswaar by die plaaslike bestuur in te dien.

(4) Indien geen sodanige beswaar binne sestig dae vanaf die in die kennisgewing bepaalde datum deur iemand aldus ingedien is nie, moet die plaaslike bestuur bedoelde skema goedkeur.

(5) Indien 'n beswaar binne bedoelde tydperk van sestig dae by die plaaslike bestuur ingedien is, moet die plaaslike bestuur, indien elke persoon wat deur daardie beswaar geraak word, binne 'n tydperk van agt-en-twintig dae vanaf die datum waarop bedoelde tydperk van sestig dae verstryk, skriftelik onderneem om die beslissing van 'n arbiter of arbiters deur die plaaslike bestuur aangestel te word, as finaal en afdoende te aanvaar op alle geskilpunte en met betrekking tot die koste van of ontstaande uit die arbitrasie, 'n arbiter of arbiters aanstel om bedoelde geskilpunte te besleg, en sy of hulle beslissing is finaal en afdoende.

(6) Indien iemand versuim om 'n beswaar binne die in subartikel (4) voorgeskrewe tydperk in te dien of indien iemand wat 'n beswaar ingedien het, versuim om binne die in subartikel (5) voorgeskrewe tydperk die daarin bedoelde onderneming te gee, word hy geag tot die skema en die deelplan toe te gestem het.

(7) Sodra die besware waarmee voortgegaan is, afgehandel is en die nodige wysigings aan die deelplan ooreenkomstig die beslissing van die arbiter of arbiters wat kragtens subartikel (5) aangestel is, aangebring is, moet die plaaslike bestuur die skema goedkeur.

(8) By voortstentenis van ooreenkoms moet die prys wat ingevolge voorbehoud (iv) by subartikel (1) betaal moet word, by arbitrasie vasgestel word.

(9) Die registrateur registreer nie oordrag van 'n eenheid tensy daar aan hom voorgelê word 'n sertifikaat deur die ontvanger van inkomste dat die hereregte betaal of verseker is of dat geen hereregte betaalbaar is nie en dat die seëlreg betaal is of dat geen seëlreg betaalbaar is nie.

(10) Indien die in subartikel (1) bedoelde maatskappy of eienaar hom veronreg voel deur 'n besluit van die plaaslike bestuur, of indien die plaaslike bestuur nie binne sestig dae nadat die aansoek by hom gedoen is of nadat bedoelde maatskappy of eienaar aan die vereistes van die plaaslike bestuur ingevolge artikel 4 (5) voldoen het, ingevolge subartikel (3) besluit om die skema goed te keur nie, kan bedoelde maatskappy of eienaar ooreenkomstig die bepalinge van die regulasies na die Administrateur appelleer, en die Administrateur kan besluit om die skema goed te keur of af te keur.

(11) Indien die Administrateur besluit om die skema goed te keur, word sy besluit geag die besluit van die plaaslike bestuur te wees en daarna moet die plaaslike bestuur die ander stappe doen wat in subartikels (3) tot en met (7) beoog word.

24. (1) Die deelnemingskwota van 'n deel of van die eienaar van 'n deel is 'n desimale breuk, korrek tot drie plekke, verkry deur die vloeroppervlakte, korrek tot die naaste vierkante meter, van die deel te verdeel deur die vloeroppervlakte, korrek tot die naaste vierkante meter, van al die dele in die gebou of geboue wat deur die skema behels word.

(2) Behoudens die bepalinge van voorbehoud (ii) by artikel 23 (1) en van subartikel (3) van hierdie artikel, bepaal die kwota van 'n deel—

- (a) die waarde van die stem van die eienaar van die deel, in 'n geval waar die stem volgens waarde gereken moet word;
- (b) die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die eienaar van die deel; en
- (c) die verhouding waarin die eienaar van die deel bydraes vir die doeleindes van artikel 30 (1) moet maak of ingevolge artikel 35 verantwoordelik gehou kan word vir die betaling van 'n vonnisskuld van die regspersoon waarvan hy 'n lid is.

Deelnemingskwota.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(3) The members of the body corporate may by unanimous resolution make rules under section 27 whereby a different value is attached to the vote of the owner of any section or the liability of the owner of any section to make contributions for the purposes of section 30 (1) or 35 is modified.

(4) The specification in the schedule to the sectional plan of the quota of each section and of the total of the quotas of all the sections in the building or buildings comprised in a scheme, shall be deemed to be correct in the absence of proof to the contrary.

Sale or letting
of sections.

25. Subject to the provisions of section 23, nothing in this Act or any other law contained shall be construed as preventing a developer from selling certain sections in a building and letting other sections therein or from letting all the sections therein.

Share of
developer in
building and
land.

26. (1) The developer shall be the owner of any section in respect of which the ownership is not held by any other person, and the quota of such section or, if there is more than one such section, the total of the quotas of such sections, shall determine the share of the developer in the common property.

(2) When the ownership in every section is held by any person or persons other than the developer, the developer shall cease to have any share in the common property.

(3) When a developer has in one transaction alienated the whole of his interest in the land and the building or buildings comprised in a scheme or a share in the whole of such interest to any other person, the registrar shall register the transaction by endorsing the fact of such alienation and the full name of the successor-in-title on the developer's sectional title deeds.

(4) The registrar shall not register a transaction referred to in subsection (3) unless there is produced to him a conveyancer's certificate in the prescribed form certifying—

- (a) if there is a body corporate, that all moneys due to the body corporate by the developer have been paid or that provision has been made to the satisfaction of the body corporate for the payment thereof;
- (b) if there is no body corporate, that all rates and taxes due to the local authority by the developer have been paid;
- (c) if the transfer is to be registered in a deeds registry in the Republic, that the provisions of the Group Areas Act, 1966 (Act No. 36 of 1966), have been complied with;
- (d) that according to a sworn declaration furnished by the transferor there are no interdicts, caveats or other notices applicable and the transferor is not insolvent;
- (e) if the transferor or transferee is a company, that the memorandum and articles of association of the company have been checked and that the transaction is within the powers of the company; and
- (f) such other particulars as may be prescribed by regulation,

and unless such certificate is endorsed with or accompanied by—

- (i) a certificate by the receiver of revenue that the transfer duty has been paid or secured or that no transfer duty is payable and that the stamp duty has been paid or that no stamp duty is payable; and
- (ii) if the transferor is a deceased estate, a certificate by the Master of the Supreme Court that the estate duty, if any, has been paid or secured and that there is no objection to the registration of the transfer.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(3) Die lede van die regs persoon kan by eenparige besluit kragtens artikel 27 reëls uitvaardig waarby 'n ander waarde geheg word aan die stem van die eenaar van 'n deel of die verantwoordelikheid van die eenaar van 'n deel om bydraes vir die doeleindes van artikel 30 (1) of 35 te maak, gewysig word.

(4) Die vermelding in die skedule by die deelplan van die kwota van elke deel en van die totaal van die kwotas van al die dele in die gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, word geag korrek te wees tensy die teendeel bewys word.

25. Behoudens die bepalings van artikel 23, word geen bepaling van hierdie Wet of 'n ander wet uitgelê in die sin dat dit 'n ontwikkelaar belet om sekere dele in 'n gebou te verkoop en ander dele daarin te verhuur of om al die dele daarin te verhuur nie. **Verkoop of verhuring van dele.**

26. (1) Die ontwikkelaar is die eenaar van 'n deel ten opsigte waarvan die eiendomsreg nie deur iemand anders besit word nie, en die kwota van so 'n deel of, indien daar meer as een so 'n deel is, die totaal van die kwotas van daardie dele, bepaal die aandeel van die ontwikkelaar in die gemeenskaplike eiendom. **Aandeel van ontwikkelaar in gebou en grond.**

(2) Wanneer die eiendomsreg in elke deel deur 'n ander persoon of persone as die ontwikkelaar besit word, hou die ontwikkelaar op om 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom te hê.

(3) Wanneer 'n ontwikkelaar in een transaksie die geheel van sy belang in die grond en gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, of 'n aandeel in die geheel van bedoelde belang, aan 'n ander persoon vervreem het, registreer die registrateur die transaksie deur die feit van sodanige vervreemding en die volle naam van die opvolger-in-titel op die ontwikkelaar se deeltitelbewyse aan te teken.

(4) Die registrateur registreer nie 'n in subartikel (3) bedoelde transaksie nie tensy daar aan hom voorgelê word 'n transportbesorger se sertifikaat in die voorgeskrewe vorm waarin gesertifiseer word—

- (a) indien daar 'n regs persoon is, dat alle gelde wat deur die ontwikkelaar aan die regs persoon verskuldig is, betaal is of dat voorsiening vir die betaling daarvan tot bevrediging van die regs persoon gemaak is;
- (b) indien daar nie 'n regs persoon is nie, dat alle tariewe en belastinge wat deur die ontwikkelaar aan die plaaslike bestuur verskuldig is, betaal is;
- (c) indien die oordrag in 'n registrasiekantoor in die Republiek geregistreer moet word, dat aan die bepalings van die Groepsgebiedewet, 1966 (Wet No. 36 van 1966), voldoen is;
- (d) dat volgens 'n beëdigde verklaring wat deur die transportgewer verstrek is, daar geen interdikte, caveats of ander kennisgewings van toepassing is nie en die transportgewer nie insolvent is nie;
- (e) indien die transportgewer of die transportnemer 'n maatskappy is, dat die akte van oprigting en statute van die maatskappy nagegaan is en dat die transaksie binne die bevoegdhede van die maatskappy is; en
- (f) die ander besonderhede wat by regulasie voorgeskryf word,

en tensy sodanige sertifikaat daarop aangeteken het of vergesel gaan van—

- (i) 'n sertifikaat van die ontvanger van inkomste dat die hereregte betaal of verseker is of dat geen hereregte betaalbaar is nie en dat die seëlregte betaal is of dat geen seëlregte betaalbaar is nie; en
- (ii) indien die transportgewer 'n bestorwe boedel is, 'n sertifikaat van die Meester van die Hooggeregshof dat die boedelbelasting, as daar is, betaal of verseker is en dat daar geen beswaar teen die registrasie van die oordrag is nie.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(5) A certificate referred to in subsection (4) shall so far as the registrar is concerned be conclusive evidence of the facts stated therein.

(6) In any case where a conveyancer furnishes a certificate in terms of subsection (4) (a) it shall not be necessary, before a transfer referred to in subsection (3) is registered, to produce to the registrar a clearance certificate to the effect that the rates and taxes due to the local authority in respect of the land and building or buildings comprised in the scheme have been paid.

(7) The provisions of this section shall *mutatis mutandis* apply with reference to a company or owner contemplated in section 23.

(8) The conveyancer who has furnished a certificate in terms of subsection (4) shall retain his file of documents relating to the transaction in question for a period of at least six years after the date of the said certificate.

Rules.

27. (1) A building and the land on which it is situated shall as from the date of the establishment of the body corporate be controlled and managed, subject to the provisions of this Act, by means of rules.

(2) (a) The rules shall provide for the control, management, administration, use and enjoyment of sections and the common property, and shall include—

(i) the rules contained in Schedule 1 which shall not be added to, amended or repealed except by unanimous resolution of the members of the body corporate;

(ii) the rules contained in Schedule 2 which may be added to, amended or repealed by special resolution of the members of the body corporate.

(b) Until such time as special rules are made for the control and management of a building and the land on which it is situated, the rules set forth in Schedules 1 and 2 shall, as from the date of the establishment of the body corporate, be in force in respect of such building and land.

(c) When any such special rules have been made, or when any rule has been added to, amended or repealed, the body corporate shall lodge with the registrar a notification in the prescribed form of such special rules, addition, amendment or repeal, and the registrar shall in the prescribed manner make a reference thereto on the schedule to the relevant sectional plan referred to in section 5 (3) (f).

(3) No addition to or amendment or repeal of any rule pursuant to subsection (2) (a) (i) shall be of any force or effect until the body corporate has lodged with the registrar a notification in the prescribed form of such addition, amendment or repeal and the registrar has in the prescribed manner made a reference thereto on the schedule to the relevant sectional plan referred to in section 5 (3) (f).

(4) The body corporate shall, on the application of any owner or any person having a registered real right in or over a unit, or any person authorized in writing by such owner or person, make the rules then in force available for inspection and for the purpose of making copies thereof or taking extracts therefrom.

(5) Subject to the provisions of subsection (3), the rules shall bind the body corporate and the owners and all persons occupying any section.

Establishment of body corporate.

28. (1) With effect from the date on which any person other than the developer becomes an owner of a unit in a building, there shall be deemed to be established for that building a body corporate of which the developer and such person are members, and every person who thereafter becomes an owner of a unit in that building, shall be a member of that body corporate.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(5) 'n In subartikel (4) bedoelde sertifikaat is, vir sover dit die registrateur aangaan, afdoende bewys van die feite daarin vermeld.

(6) In 'n geval waar 'n transportbesorger 'n sertifikaat ingevolge subartikel (4) (a) verstrek, is dit nie nodig om, voordat 'n in subartikel (3) bedoelde oordrag geregistreer word, 'n belastingbewys ten effekte dat alle tariewe en belastinge wat aan die plaaslike bestuur verskuldig is ten opsigte van die grond en gebou of geboue wat deur die skema behels word, betaal is, aan die registrateur voor te lê nie.

(7) Die bepalings van hierdie artikel is *mutatis mutandis* van toepassing met betrekking tot 'n in artikel 23 bedoelde maatskappy of eienaar.

(8) Die transportbesorger wat 'n sertifikaat ingevolge subartikel (4) verstrek het, moet sy lêer met dokumente wat op die betrokke transaksie betrekking het, vir 'n tydperk van minstens ses jaar na die datum van bedoelde sertifikaat bewaar.

27. (1) 'n Gebou en die grond waarop dit geleë is, word **Reëls.** vanaf die datum van die instelling van die regspersoon, behoudens die bepalings van hierdie Wet, deur middel van reëls beheer en bestuur.

(2) (a) Die reëls moet vir die beheer, bestuur, administrasie, gebruik en genot van dele en die gemeenskaplike eiendom voorsiening maak en moet insluit—

- (i) die reëls in Bylae 1 vervat wat, behalwe by eenparige besluit van die lede van die regspersoon, nie aangevul, gewysig of herroep mag word nie;
- (ii) die reëls in Bylae 2 vervat wat by spesiale besluit van die lede van die regspersoon aangevul, gewysig of herroep kan word.

(b) Tot tyd en wyl spesiale reëls vir die beheer en bestuur van 'n gebou en die grond waarop dit geleë is, uitgevaardig is, is die reëls in Bylaes 1 en 2 uiteengesit, vanaf die datum van die instelling van die regspersoon, van krag ten opsigte van sodanige gebou en grond.

(c) Wanneer enige sodanige spesiale reëls uitgevaardig is, of wanneer 'n reël aangevul, gewysig of herroep is, moet die regspersoon 'n kennisgewing in die voorgeskrewe vorm van sodanige spesiale reëls, aanvulling, wysiging of herroeping by die registrateur indien, en die registrateur moet op die voorgeskrewe wyse 'n verwysing daarna op die in artikel 5 (3) (f) bedoelde bylae by die betrokke deelplan aanteken.

(3) Geen aanvulling of wysiging of herroeping van 'n reël ingevolge subartikel (2) (a) (i) is van krag nie totdat die regspersoon 'n kennisgewing in die voorgeskrewe vorm van sodanige aanvulling, wysiging of herroeping by die registrateur ingedien het en die registrateur op die voorgeskrewe wyse 'n verwysing daarna op die in artikel 5 (3) (f) bedoelde bylae by die betrokke deelplan aangeteken het.

(4) Die regspersoon moet, op aansoek van 'n eienaar of 'n persoon wat 'n geregistreerde saaklike reg in of oor 'n eenheid het, of iemand skriftelik deur so 'n eienaar of persoon gemagtig, die reëls wat dan van krag is, beskikbaar stel ter insae en vir die doel om afskrifte daarvan te maak of uittreksels daaruit te neem.

(5) Behoudens die bepalings van subartikel (3), is die reëls bindend vir die regspersoon en die eienaars en alle persone wat 'n deel okkupeer.

28. (1) Met ingang van die datum waarop 'n ander persoon **Instelling van** as die ontwikkelaar 'n eienaar van 'n eenheid in 'n gebou word, **regspersoon.** word daar geag vir daardie gebou 'n regspersoon ingestel te wees waarvan die ontwikkelaar en daardie persoon lede is, en elke persoon wat daarna 'n eienaar van 'n eenheid in daardie gebou word, is 'n lid van daardie regspersoon.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(2) The developer shall cease to be a member of the body corporate when he ceases to have a share in the common property as contemplated in section 26 (2), and any other member of the body corporate shall cease to be a member thereof when he ceases to be the owner of a section in the building in question: Provided that any person who, in terms of the provisions of section 37 (3), remains a co-owner of the land on which the building in question was situated, shall be deemed to remain a member of the body corporate: Provided further that if a lease of a unit referred to in paragraph (b) of the definition of "owner" in section 1, expires, the developer or the person who granted the lease shall again become a member of the body corporate.

(3) The body corporate shall be designated as the "Controlling Body of the (name) Building No. . . ."; the name and number to be inserted shall be the name and number referred to in section 6 (2) (c) and section 8 (1) (a), respectively.

(4) The body corporate shall, subject to the provisions of this Act, be responsible for the enforcement of the rules referred to in section 27, and for the control, administration and management of the common property.

(5) The provisions of the Companies Act, 1926 (Act No. 46 of 1926), shall not apply with reference to the body corporate.

(6) The body corporate shall have perpetual succession and shall be capable of suing and of being sued in its corporate name in respect of—

- (a) any contract made by it;
- (b) any damage to the common property;
- (c) any matter in connection with the land or building for which the body corporate is liable or for which the owners are jointly liable;
- (d) any matter arising out of the exercise of any of its powers or the performance or non-performance of any of its duties under this Act or any rule.

Duties of body corporate.

29. (1) The body corporate shall carry out the duties assigned to it by or under this Act or the rules, and such duties shall include the duty—

- (a) to insure the building and keep it insured to its replacement value against fire and such other risks as may be prescribed;
- (b) to insure against such other risks as the owners may by special resolution determine;
- (c) subject to the provisions of section 36 and to the rights of the holder of any sectional mortgage bond, forthwith to apply any insurance money received by it in respect of damage to the building, in rebuilding and reinstating the building in so far as this may be effected;
- (d) to pay the premiums on any policy of insurance effected by it;
- (e) properly to maintain the common property and to keep it in a state of good and serviceable repair;
- (f) to comply with any notice or order by any competent authority requiring any repairs to or work in respect of the relevant land or building;
- (g) to comply with any reasonable request for the names and addresses of the persons who are the trustees of the body corporate in terms of Schedule I or who are the members of the body corporate;
- (h) to notify the registrar and the local authority concerned of its *domicillium citandi et executandi*, which shall be its address for service of any process;
- (i) to ensure compliance with any laws relating to the common property or to any improvement on land comprised in the common property;
- (j) control, manage and administer the common property for the benefit of all owners;

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(2) Die ontwikkelaar hou op om 'n lid van die regspersoon te wees wanneer hy binne die bedoeling van artikel 26 (2) ophou om 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom te hê, en 'n ander lid van die regspersoon hou op om 'n lid daarvan te wees wanneer hy ophou om die eienaar van 'n deel in die betrokke gebou te wees: Met dien verstande dat iemand wat ooreenkomstig die bepaling van artikel 37 (3) mede-eienaar van die grond bly waarop die betrokke gebou geleë was, geag word lid van die regspersoon te bly: Met dien verstande voorts dat wanneer 'n in paragraaf (b) van die omskrywing van „eienaar” in artikel 1 bedoelde huurkontrak van 'n eenheid verstryk, die ontwikkelaar of die persoon wat die huurkontrak verleen het weer lid van die regspersoon word.

(3) Na die regspersoon word verwys as die „Beherende Liggaam van die (naam) gebou No.”; die naam en nommer wat ingevul moet word, is die naam en nommer onderskeidelik in artikel 6 (2) (c) en artikel 8 (1) (a) bedoel.

(4) Die regspersoon is, behoudens die bepaling van hierdie Wet, verantwoordelik vir die toepassing van die in artikel 27 bedoelde reëls en vir die beheer, administrasie en bestuur van die gemeenskaplike eiendom.

(5) Die bepaling van die Maatskappywet, 1926 (Wet No. 46 van 1926), is nie met betrekking tot die regspersoon van toepassing nie.

(6) Die regspersoon geniet ewigdurende opvolging en is bevoeg om in sy naam as regspersoon as eiser en verweerder in regte op te tree ten opsigte van—

- (a) 'n kontrak deur hom aangegaan;
- (b) skade aan die gemeenskaplike eiendom;
- (c) 'n aangeleentheid in verband met die grond of gebou waarvoor die regspersoon aanspreeklik is of die eienaars gesamentlik aanspreeklik is;
- (d) 'n aangeleentheid wat ontstaan uit die uitoefening van sy bevoegdhede of die uitvoering of nie-uitvoering van enige van sy pligte kragtens hierdie Wet of 'n reël.

29. (1) Die regspersoon moet die pligte uitvoer wat deur of kragtens hierdie Wet of die reëls hom opgelê word, en daardie pligte sluit die plig in—

Pligte van regspersoon.

- (a) om die gebou tot die vervangingswaarde daarvan teen brand en sodanige ander risiko's as wat voorgeskryf word, te verseker en verseker te hou;
- (b) om teen sodanige ander risiko's as wat die eienaars by spesiale besluit bepaal, te verseker;
- (c) om, behoudens die bepaling van artikel 36 en die regte van die houer van 'n deelverband, onverwyld versekeringsgeld deur hom ten opsigte van skade aan die gebou ontvang, aan te wend vir die herbou en herstel van die gebou vir sover dit gedoen kan word;
- (d) om die premies te betaal op 'n versekeringspolis deur hom aangegaan;
- (e) om die gemeenskaplike eiendom behoorlik te onderhou en dit in 'n goeie en diensbare toestand in stand te hou;
- (f) om aan 'n kennisgewing of bevel van 'n bevoegde gesag te voldoen waarkragtens herstel aan of werk ten opsigte van die betrokke grond of gebou vereis word;
- (g) om te voldoen aan 'n redelike versoek om die name en adresse van die persone wat ingevolge Bylae 1 trustee van die regspersoon is of wat lede van die regspersoon is;
- (h) om die betrokke registrateur en plaaslike bestuur in kennis te stel van sy *domicilium citandi et executandi*, wat sy adres vir die betekening van elke prosesstuk is;
- (i) om nakoming van wetsbepalinge betreffende die gemeenskaplike eiendom of 'n verbetering op grond wat deel van die gemeenskaplike eiendom uitmaak, te verseker;
- (j) om die gemeenskaplike eiendom tot voordeel van alle eienaars te beheer, te bestuur en te administreer;

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (k) keep in a state of good and serviceable repair and properly maintain the plant, machinery, fixtures and fittings (including elevators) used in connection with the common property;
- (l) subject to the rights of the local authority, maintain and repair (including renewal where reasonably necessary) pipes, wires, cables and ducts existing on the land and capable of being used in connection with the enjoyment of more than one section or of the common property;
- (m) on the written request of any owner or registered mortgagee of a section, produce to such owner or mortgagee, or any person authorized in writing by such owner or mortgagee, the policy or policies of insurance effected by the body corporate and the receipt or receipts for the last premium or premiums in respect thereof.

(2) The body corporate shall, for the purpose of effecting any insurance under subsection (1) (a), be deemed to have an insurable interest in the replacement value of the building and shall, for the purpose of effecting any other insurance under that subsection, be deemed to have an insurable interest in the subject-matter of such insurance.

Powers of body corporate.

30. (1) The body corporate may exercise the powers conferred upon it by or under this Act or the rules, and such powers shall include the power—

- (a) to establish for administrative expenses a fund sufficient in the opinion of the body corporate for the repair, upkeep, control, management and administration of the common property, for the payment of rates and taxes and other local authority charges on the building and land and any charges for the supply of electric current, gas, water, fuel and sanitary and other services to the building and land and any premiums of insurance, and for the discharge of any duty or other obligation of the body corporate;
- (b) to require the owners, whenever necessary, to make contributions to such fund for the purposes of satisfying any claims against the body corporate;
- (c) to determine from time to time the amounts to be raised for the purposes aforesaid;
- (d) to raise the amounts so determined by levying contributions on the owners in proportion to the quotas of their respective sections;
- (e) to open and operate a current account and a savings account with a banking institution or a building society;
- (f) to appoint such agents and employees as it may deem fit;
- (g) to purchase or otherwise acquire, to take transfer of, to mortgage, to sell, to give transfer of, or to hire or let units;
- (h) to purchase, hire or otherwise acquire movable property for the use of owners in connection with their enjoyment of the common property;
- (i) where practicable, to establish and maintain suitable lawns and gardens and playing facilities for children on the common property;
- (j) to borrow moneys required by it in the performance of its duties or the exercise of its powers;
- (k) to secure the repayment of moneys borrowed by it and the payment of interest thereon, by negotiable instrument or the hypothecation of unpaid contributions (whether levied or not) or by mortgaging any property vested in it;

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (k) om die installasie, masjinerie, vaste en ander toebehore (met inbegrip van hysers) wat in verband met die gemeenskaplike eiendom gebruik word, in 'n goeie en diensbare toestand te hou en behoorlik in stand te hou;
- (l) om, behoudens die regte van die plaaslike bestuur, pype, drade, kables en buise wat op die grond bestaan en in verband met die benutting van meer as een deel of van die gemeenskaplike eiendom gebruik kan word, in stand te hou en te herstel (met inbegrip van hernuwing waar redelikerwys nodig);
- (m) om op die skriftelike versoek van 'n eienaar of geregistreerde verbandhouer van 'n deel aan daardie eienaar of verbandhouer of 'n persoon skriftelik deur daardie eienaar of verbandhouer gemagtig, die versekeringspolis of -polisse wat deur die regspersoon aangegaan is, en die kwitansie of kwitansies vir die jongste premie of premies ten opsigte daarvan, te toon.

(2) Die regspersoon word, vir die doeleindes van die aangaan van versekering kragtens subartikel (1) (a), geag 'n versekerbare belang in die vervangingswaarde van die gebou te besit en word, vir die doeleindes van die aangaan van enige ander versekering kragtens daardie subartikel, geag 'n versekerbare belang in die onderwerp van sodanige versekering te besit.

30. (1) Die regspersoon kan die bevoegdhede uitoefen wat deur of kragtens hierdie Wet of die reëls aan hom verleen word, en daardie bevoegdhede sluit die bevoegdheid in—

Bevoegdhede van regspersoon.

- (a) om vir administratiewe uitgawes 'n fonds in te stel wat na die oordeel van die regspersoon voldoende is vir die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom, vir die betaling van tariewe en belastinge en ander plaaslike bestuursvorderings op die gebou en grond en vorderings vir die verskaffing van elektriese krag, gas, water, brandstof en reinigings- en ander dienste aan die gebou en grond en versekeringspremies en vir die vervulling van enige plig of ander verpligting van die regspersoon;
- (b) om van die eienaars te vereis om, wanneer nodig, bydraes tot bedoelde fonds te maak vir die doel om aan vorderings teen die regspersoon te voldoen;
- (c) om van tyd tot tyd die bedrae te bepaal wat vir voornoemde doeleindes gehef moet word;
- (d) om die aldus bepaalde bedrae te verkry deur bydraes op die eienaars te hef na verhouding van die kwotas van hul onderskeie dele;
- (e) om 'n lopende en 'n spaarrekening by 'n bankinstelling of 'n bouvereniging te open en daarop te werk;
- (f) om die agente en werknemers aan te stel wat hy goedvind;
- (g) om eenhede te koop of andersins te verkry, om oordrag daarvan te neem, om eenhede te verhipotekeer, te verkoop en oordrag daarvan te gee of om eenhede te huur of te verhuur;
- (h) om roerende goed vir die gebruik van eienaars in verband met hul benutting van die gemeenskaplike eiendom te koop, te huur of andersins te verkry;
- (i) om waar uitvoerbaar, geskikte grasperke en tuine en speelgeriewe vir kinders op die gemeenskaplike eiendom aan te lê en in stand te hou;
- (j) om geld op te neem wat hy nodig het in die uitvoering van sy pligte of die uitoefening van sy bevoegdhede;
- (k) om die terugbetaling van gelde deur hom opgeneem en die betaling van rente daarop te versekureer deur middel van 'n verhandelbare stuk of die verhipotekering van onbetaalde bydraes (hetsy gehef al dan nie) of die beswaring deur verband van eiendom in hom gevestig;

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (l) to invest any moneys of the fund referred to in paragraph (a);
- (m) to enter into an agreement with the local authority or any other person or body for the supply to the building and the land of electric current, gas, water, fuel and sanitary and other services;
- (n) to enter into an agreement with any owner or occupier of a section for the provision of amenities or services by it to such section or to the owner or occupier thereof;
- (o) to do all things reasonably necessary for the enforcement of the rules and the control, management and administration of the common property.

(2) Any contributions levied under any provision of subsection (1) shall be due and payable on the passing of a resolution to that effect by the trustees of the body corporate, and may be recovered by the body corporate by action in any court (including any magistrate's court) of competent jurisdiction from the persons who are owners of units at the time when such resolution is passed.

(3) The body corporate shall, on the application of an owner or a mortgagee of a unit, or any person authorized by such owner or mortgagee, certify in writing—

- (a) the amount determined as the contribution of that owner;
- (b) the manner in which such contribution is payable;
- (c) the extent to which such contribution has been paid by that owner; and
- (d) the amount of any rate paid by the body corporate in terms of section 38 and not recovered by it.

Duties and powers of body corporate to be performed or exercised by trustees.

31. The duties and powers of the body corporate shall, subject to the provisions of this Act and the rules and to any restriction imposed or direction given at a general meeting of the owners of sections, be performed or exercised by the trustees of the body corporate holding office in terms of the rules.

Duties of owners.

32. An owner shall—

- (a) permit any person authorized in writing by the body corporate, at all reasonable hours on notice (except in case of emergency when no notice shall be required), to enter his section for the purpose of inspecting it and maintaining, repairing or renewing pipes, wires, cables and ducts existing in the section and capable of being used in connection with the enjoyment of any other section or common property, or for the purpose of maintaining, repairing or renewing common property, or for the purpose of ensuring that the provisions of this Act and the rules are being observed;
- (b) forthwith carry out all work that may be ordered by any competent public or local authority in respect of his section, other than such work as may be for the benefit of the building generally, and pay all charges, expenses and assessments that may be payable in respect of his section;
- (c) repair and maintain his section in a state of good repair;
- (d) use and enjoy the common property in such a manner as not unreasonably to interfere with the use and enjoyment thereof by other owners or other persons lawfully on the premises;
- (e) not use his section or permit it to be used in such manner or for such purpose as shall cause a nuisance to any occupier of a section;

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (l) om gelde van die in paragraaf (a) bedoelde fonds te belê;
 - (m) om 'n ooreenkoms met die plaaslike bestuur of 'n ander persoon of liggaam aan te gaan vir die verskaffing aan die gebou en die grond van elektriese krag, gas, water, brandstof en reinigings- en ander dienste;
 - (n) om 'n ooreenkoms met 'n eienaar of okkupeerder van 'n deel aan te gaan vir die verskaffing van geriewe of dienste deur hom aan daardie deel of aan die eienaar of okkupeerder daarvan;
 - (o) om alle dinge te doen wat redelikerwys nodig is vir die toepassing van die reëls en die beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom.
- (2) Bydraes wat ingevolge 'n bepaling van subartikel (1) gehef word, is verskuldig en betaalbaar wanneer 'n besluit te dien effekte deur die trustees van die regspersoon geneem word, en kan deur die regspersoon by geding in 'n bevoegde hof (met inbegrip van 'n landdroshof) verhaal word op die persone wat eienaars van eenhede is op die tydstip wanneer bedoelde besluit geneem word.
- (3) Die regspersoon moet op aansoek van 'n eienaar van of 'n houër van 'n verband oor 'n eenheid of 'n persoon deur so 'n eienaar of verbandhouer gemagtig, skriftelik—
- (a) die bedrag sertifiseer wat as die bydrae van daardie eienaar bepaal is;
 - (b) die wyse sertifiseer waarop sodanige bydrae betaalbaar is;
 - (c) sertifiseer in watter mate sodanige bydrae deur daardie eienaar betaal is; en
 - (d) die bedrag van 'n belasting sertifiseer wat deur die regspersoon ingevolge artikel 38 betaal is en nie deur hom teruggevorder is nie.

31. Die pligte en bevoegdhede van die regspersoon word, behoudens die bepalings van hierdie Wet en die reëls en 'n beperking of opdrag op 'n algemene vergadering van die eienaars van dele opgelê of gegee, verrig of uitgeoefen deur die trustees van die regspersoon wat hulle amp ingevolge die reëls beklee.

Pligte en bevoegdhede van regspersoon deur trustees verrig of uitgeoefen te word.

32. 'n Eienaar moet—

- (a) 'n persoon, skriftelik deur die regspersoon gemagtig, te alle redelike ure na kennisgewing (behalwe in 'n noodgeval, wanneer geen kennisgewing nodig is nie), toelaat om sy deel binne te gaan vir die doel om dit te inspekteer en om pype, drade, kabels en buise wat in die deel bestaan en gebruik kan word in verband met die benutting van 'n ander deel of gemeenskaplike eiendom, in stand te hou, te herstel of te hernieu, of vir die doel om gemeenskaplike eiendom in stand te hou, te herstel of te hernieu, of vir die doel om te verseker dat die bepalings van hierdie Wet en die reëls nagekom word;
- (b) onverwylde alle werk verrig wat deur 'n bevoegde openbare of plaaslike gesag ten opsigte van sy deel gelas word, behalwe die werk wat tot voordeel van die gebou in die algemeen strek, en alle vorderings, onkoste en aanslae betaal wat ten opsigte van sy deel betaalbaar is;
- (c) sy deel herstel en in 'n goeie toestand in stand hou;
- (d) die gemeenskaplike eiendom op so 'n wyse gebruik en benut dat hy nie op onredelike wyse die gebruik en benutting daarvan deur ander eienaars of ander persone wat wettiglik op die perseel is, belemmer nie;
- (e) nie sy deel op 'n wyse of vir 'n doel gebruik of toelaat dat dit aldus gebruik word dat 'n oorlas aan 'n okkupeerder van 'n deel veroorsaak word nie;

Pligte van eienaars.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (f) notify the body corporate forthwith of any change of ownership in his section and of any mortgage or other dealing in connection with his section.

Insurance by owners.

33. (1) Notwithstanding the existence of a valid policy of insurance effected by the body corporate pursuant to the provisions of section 29 (1) (a), an owner may effect a policy of insurance in respect of any damage to his section arising from risks covered by the policy effected by the body corporate.

(2) Where a policy of insurance contemplated in subsection (1) is in force, and—

- (a) where the damage to the section is made good by the body corporate pursuant to the provisions of section 29 (1) (c), the insurer shall not be liable in terms of the policy of insurance effected by the owner;
- (b) where the damage to the section is covered by the policy of insurance effected by the body corporate pursuant to the provisions of section 29 (1) (a), but is not made good by the body corporate, the insurer shall be liable in terms of the policy of insurance effected by the owner;
- (c) where the damage to the section is not covered by the policy of insurance effected by the body corporate as aforesaid, the terms and conditions of the policy of insurance effected by the owner shall apply.

(3) Nothing in this section contained shall limit the rights of an owner to insure against risks other than damage to his section.

Appointment of administrator.

34. (1) The body corporate, the local authority, a judgment creditor of the body corporate for an amount of not less than five hundred rand, any owner or any person having a registered real right in or over a unit may apply to the Court for the appointment of an administrator.

(2) (a) The Court may in its discretion appoint an administrator for an indefinite period or a fixed period on such terms and conditions as to remuneration as it deems fit.

(b) The remuneration and expenses of the administrator shall be administrative expenses within the meaning of section 30 (1) (a).

(3) The administrator shall, to the exclusion of the body corporate, have the powers and duties of the body corporate or such of those powers and duties as the Court may direct.

(4) The Court may in its discretion and on the application of any person or body referred to in subsection (1) remove from office or replace the administrator or, on the application of the administrator, replace the administrator.

(5) The Court may, with regard to any application under this section, make such order for the payment of costs as it deems fit.

Recovery from owners of unsatisfied judgment against the body corporate.

35. If a creditor of the body corporate has obtained judgment against the body corporate, and such judgment, notwithstanding the issue of a writ, remains unsatisfied, the judgment creditor may, without prejudice to any other remedy he may have, apply to the court which gave the judgment, for the joinder of the members of the body corporate in their personal capacities as joint judgment debtors in respect of the judgment debt and, upon such joinder, the judgment creditor may recover the amount of the judgment debt still outstanding from the said members on a *pro rata* basis in proportion to their respective quotas: Provided that any member who is so required to make a payment to a judgment creditor after he has paid to the body corporate any contribution which he was required to pay to that body in respect of the same debt, shall be entitled to obtain a

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (f) die regspersoon onverwyld van 'n verandering in die eiendomsreg in sy deel en van 'n verband of ander handeling in verband met sy deel in kennis stel.

33. (1) Ondanks die bestaan van 'n geldige versekeringspolis deur die regspersoon ooreenkomstig die bepalinge van artikel 29 (1) (a) aangegaan, kan 'n eienaar 'n versekeringspolis aangaan ten opsigte van skade aan sy deel wat ontstaan uit risiko's wat deur die polis gedek word wat deur die regspersoon aangegaan is. **Versekering deur eienaars.**

(2) Waar 'n in subartikel (1) beoogde versekeringspolis van krag is, en—

- (a) waar die skade aan die deel vergoed word deur die regspersoon ingevolge die bepalinge van artikel 29 (1) (c), is die versekeraar nie ingevolge die versekeringspolis wat deur die eienaar aangegaan is, aanspreeklik nie;
- (b) waar die skade aan die deel gedek word deur 'n versekeringspolis deur die regspersoon ingevolge die bepalinge van artikel 29 (1) (a) aangegaan, maar nie deur die regspersoon vergoed word nie, is die versekeraar aanspreeklik ooreenkomstig die versekeringspolis deur die eienaar aangegaan;
- (c) waar die skade aan die deel nie deur die versekeringspolis gedek word wat deur die regspersoon soos voormeld aangegaan is nie, is die bedinge en voorwaardes van die versekeringspolis deur die eienaar aangegaan van toepassing.

(3) Geen bepaling van hierdie artikel beperk die regte van 'n eienaar om teen ander risiko's as skade aan sy deel te verseker nie.

34. (1) Die regspersoon, die plaaslike bestuur, 'n vonnis-skuldeiser van die regspersoon vir 'n bedrag van nie minder nie as vyfhonderd rand, 'n eienaar of iemand wat 'n geregistreerde saaklike reg in of oor 'n deel het, kan by die Hof aansoek doen om die aanstelling van 'n administrateur. **Aanstelling van administrateur.**

(2) (a) Die Hof kan na goeddunke 'n administrateur vir 'n onbepaalde termyn of 'n bepaalde termyn aanstel op die bedinge en voorwaardes betreffende vergoeding wat die Hof goedvind.

(b) Die vergoeding en uitgawes van 'n administrateur is administratiewe uitgawes binne die bedoeling van artikel 30 (1) (a).

(3) Die administrateur beskik, tot uitsluiting van die regspersoon, oor die bevoegdhede en pligte van die regspersoon of oor soveel van daardie bevoegdhede en pligte as wat die Hof gelas.

(4) Die Hof kan na goeddunke en op aansoek van 'n in subartikel (1) bedoelde persoon of liggaam, die administrateur van sy amp onthef of hom vervang, of, op aansoek van die administrateur, die administrateur vervang.

(5) Die Hof kan, met betrekking tot 'n aansoek ingevolge hierdie artikel, die bevel met betrekking tot die betaling van koste gee wat hy goedvind.

35. Indien 'n krediteur van die regspersoon vonnis verkry het teen die regspersoon, en daardie vonnis, ondanks die uitreiking van 'n lasbrief, onvoldaan bly, kan die vonnisskuldeiser, sonder benadeling van 'n ander regsmiddel wat hy besit, by die hof wat die vonnis gegee het, aansoek doen om die voeging van die lede van die regspersoon in hulle persoonlike hoedanighede as mede-vonnisskuldenaars ten opsigte van die vonnisskuld en, na sodanige voeging, kan die vonnisskuldeiser die bedrag van die vonnisskuld wat nog uitstaande is, op bedoelde lede op 'n *pro rata*-basis na verhouding tot hulle onderskeie kwotas verhaal: Met dien verstande dat 'n lid wat aldus 'n betaling aan die vonnisskuldeiser moet maak nadat hy aan die regspersoon 'n bydrae ten opsigte van dieselfde skuld moes betaal het, geregtig **Verhaal op eienaars van onvoldane vonnis teen die regspersoon.**

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

refund from the body corporate of the amount of the payment so made to the said creditor.

**Destruction of,
and damage
to, building.**

36. (1) The building or buildings comprised in a scheme shall, for the purposes of this Act, be deemed to be destroyed—

- (a) upon the physical destruction of the building or buildings; or
- (b) when the owners by unanimous resolution so determine and the holders of registered sectional mortgage bonds and the persons with registered real rights agree thereto in writing; or
- (c) when the Court is satisfied that, having regard to all the circumstances, it is just and equitable that the building or buildings shall be deemed to have been destroyed, and makes an order to that effect.

(2) In any case where an order is made pursuant to subsection (1) (c), the Court may impose such conditions and give such directions as it deems fit for the purpose of adjusting the effect of the order between the body corporate and the owners and mutually among the owners, the holders of registered sectional mortgage bonds and persons with registered real rights.

(3) (a) Where the building or buildings is or are damaged or is or are destroyed within the meaning of subsection (1), the owners may by unanimous resolution or the Court may by order authorize a scheme—

- (i) for the rebuilding and reinstatement in whole or in part of the building or buildings;
- (ii) for the transfer of the interests of owners of sections which have been wholly or partially destroyed, to the other owners.

(b) In the exercise of their or its powers under this subsection, the owners may pass such resolution or the Court may make such order as they deem or it deems necessary or expedient to give effect to the scheme, covering, *inter alia*—

- (i) the application of insurance moneys received by the body corporate in respect of damage to or the destruction of the building or buildings;
- (ii) the payment of money by or to the body corporate or by or to the owners or by or to one or more of them;
- (iii) an amendment of the sectional plan so as to include in the common property an addition thereto;
- (iv) the variation of the quota of any section;
- (v) the imposition of conditions.

(4) An application may, for the purposes of this section, be made to the Court by the body corporate or by any owner or by the holder of a registered sectional mortgage bond or a registered lease, or by any insurer who has effected insurance on the building or any section therein, or by the local authority.

(5) Any insurer who has effected insurance on the building or buildings or any part thereof (being insurance against destruction of sections or damage to the building or buildings) shall, on any application to the Court under this section, have the right to intervene in the proceedings.

(6) (a) The Court may, on the application of the body corporate or any member thereof or any judgment creditor, by order make provision for the winding-up of the affairs of the body corporate.

(b) The Court may, by the same or any subsequent order, declare the body corporate dissolved as from a date specified in the order.

(7) The Court may, with regard to any application under this section, make such order for the payment of costs as it deems fit.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

is om 'n terugbetaling van die bedrag wat hy aldus aan bedoelde skuldeiser betaal het, van die regspersoon te verkry.

36. (1) Die gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, word by die toepassing van hierdie Wet geag vernietig te wees— **Vernietiging of beskadiging van gebou.**
- (a) wanneer die gebou of geboue fisies vernietig word; of
 - (b) wanneer die eienaars by eenparige besluit aldus bepaal en die houers van geregisteerde deelverbande en die persone met geregisteerde saaklike regte skriftelik daartoe instem; of
 - (c) wanneer die Hof oortuig is dat, al die omstandighede in ag genome, dit reg en billik is dat die gebou of geboue geag word vernietig te wees, en 'n bevel in dier voege uitreik.
- (2) Die Hof kan, in 'n geval waar 'n bevel ingevolge subartikel (1) (c) uitgereik word, die voorwaardes opleë en die opdragte gee wat hy goedvind ten einde die uitwerking van die bevel tussen die regspersoon en die eienaars en onderling tussen die eienaars, die houers van geregisteerde deelverbande en persone met geregisteerde saaklike regte aan te pas.
- (3) (a) Waar die gebou of geboue beskadig word of binne die bedoeling van subartikel (1) vernietig word, kan die eienaars by eenparige besluit of die Hof by bevel 'n skema magtig—
- (i) vir die herbou en herstel van die hele of 'n gedeelte van die gebou of geboue;
 - (ii) vir die oordrag van die belange van eienaars van dele wat in die geheel of gedeeltelik vernietig is, aan die ander eienaars.
- (b) By die uitoefening van hulle of sy bevoegdheids ingevolge hierdie subartikel, kan die eienaars die besluit aanneem of kan die Hof die bevel uitreik wat hulle of die Hof nodig of dienstig ag ten einde uitvoering aan die skema te gee, oor, onder andere—
- (i) die aanwending van versekeringsgelde deur die regspersoon ontvang ten opsigte van skade aan of die vernietiging van die gebou of geboue;
 - (ii) die betaling van geld deur of aan die regspersoon of deur of aan die eienaars of deur of aan een of meer van hulle;
 - (iii) die wysiging van die deelplan om 'n toevoeging tot die gemeenskaplike eiendom daarby in te sluit;
 - (iv) die verandering van die kwota van 'n deel;
 - (v) die oplegging van voorwaardes.
- (4) 'n Aansoek kan, vir die doeleindes van hierdie artikel, aan die Hof gerig word deur die regspersoon of deur 'n eienaar of deur die houer van 'n geregisteerde deelverband of 'n geregisteerde huurkontrak of deur 'n versekeraar wat die gebou of 'n deel daarin verseker het, of deur die plaaslike bestuur.
- (5) 'n Versekeraar wat die gebou of geboue of 'n gedeelte daarvan verseker het (synde versekering teen vernietiging van dele of skade aan die gebou of geboue), het die reg, wanneer 'n aansoek by die Hof kragtens hierdie artikel gedoen word, om tot die verrigtinge toe te tree.
- (6) (a) Die Hof kan, op aansoek van die regspersoon of 'n lid daarvan of 'n vonnis-skuldeiser by bevel voorsiening maak vir die likwidasië van die sake van die regspersoon.
- (b) Die Hof kan, in dieselfde of 'n later bevel, die regspersoon vanaf 'n in die bevel bepaalde datum as ontbind verklaar.
- (7) Die Hof kan, met betrekking tot 'n aansoek kragtens hierdie artikel, die bevel vir die betaling van koste gee wat hy goedvind.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(8) Where two or more buildings are comprised in a scheme and only one or part of one of the said buildings is damaged or destroyed, the provisions of this section shall apply *mutatis mutandis* as if the said buildings were one building and part of such building had been damaged or destroyed.

Disposal on
destruction of
a building.

37. (1) When in terms of section 36 the building or buildings comprised in a scheme is or are deemed to be destroyed and the owners have by a majority resolved not to rebuild the building or buildings, the body corporate shall lodge with the registrar a notification in the prescribed form of such destruction and a copy of the relevant resolution of the owners as certified by two trustees of the body corporate.

(2) Upon receipt of such notification the registrar shall, in the prescribed manner, make an entry thereof on the relevant sectional plan.

(3) When such entry has been made on the relevant sectional plan—

- (a) the owners shall cease to be separate owners of sections but shall, subject to the provisions of section 36 (2), remain co-owners of the land in undivided shares proportionate to the quotas of the respective sections previously owned by them;
- (b) any sectional mortgage bond, lease, other real right or condition then registered against or affecting a unit shall be deemed to be converted into a bond, lease, other real right or condition registered against or affecting the undivided share in the land which formed part of such unit.

(4) The co-owners may by unanimous resolution direct the body corporate to sell the land or any portion thereof on their behalf, and thereupon the body corporate shall, notwithstanding any provision of section 20 of the Deeds Registries Act, but subject to compliance with the provisions of any relevant law relating to the subdivision of land, have power to deal with such land or portion in the manner directed and to execute any deed required for the purpose.

(5) Any transaction in pursuance of a resolution referred to in subsection (4) shall be accompanied by a copy of the relevant resolution as certified by two trustees of the body corporate.

(6) Subject to the provisions of subsection (10), the registrar shall register the transfer of the land so sold by issuing to the transferee a certificate of registered sectional title in the prescribed form for the land transferred: Provided that if a portion only of the land is so transferred, a diagram of such portion approved by the Surveyor-general in terms of the Land Survey Act, 1927 (Act No. 9 of 1927), shall be annexed to the said certificate of registered sectional title and the registrar shall, before issuing such certificate in respect of such portion, make an appropriate endorsement on the registered sectional plan and on the sectional title deeds of the owners of the land.

(7) Where the whole of the land shown on the sectional plan is transferred by the body corporate pursuant to this section, the sectional title deeds of the owners of the land shall be surrendered to the registrar for cancellation.

(8) Where the whole of the land shown on the registered sectional plan has been transferred pursuant to this section and if the transferee has rebuilt the building in accordance with the said sectional plan and wishes to sell sections in the building or to let such sections under a lease, he shall lodge with the registrar—

- (a) the title deed of the land in question;
- (b) any sectional mortgage bond to which the land may be subject, together with the consent of the mortgagee to the endorsement of the said bond to the effect that

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(8) Waar twee of meer geboue deur 'n skema behels word, en net een of 'n gedeelte van een van bedoelde geboue beskadig of vernietig word, is die bepalings van hierdie artikel *mutatis mutandis* van toepassing asof bedoelde geboue een gebou was en 'n gedeelte van daardie gebou beskadig of vernietig was.

37. (1) Wanneer ingevolge artikel 36 die gebou of geboue wat deur 'n skema behels word, geag word vernietig te wees, en die eienaars by 'n meerderheidsbesluit besluit het om nie die gebou of geboue te herbou nie, moet die regspersoon 'n kennisgewing in die voorgeskrewe vorm van sodanige vernietiging en 'n afskrif van die betrokke besluit van die eienaars soos gesertifiseer deur twee trustees van die regspersoon by die registrateur indien.

Besikking by
vernietiging van
gebou.

(2) By ontvangs van bedoelde kennisgewing moet die registrateur op die voorgeskrewe wyse 'n aantekening daarvan op die betrokke deelplan aanbring.

(3) Wanneer bedoelde aantekening op die deelplan aangebring is—

(a) hou die eienaars op om afsonderlike eienaars van dele te wees maar, behoudens die bepalings van artikel 36 (2), bly hulle mede-eienaars van die grond in onverdeelde aandele in verhouding tot die kwotas van die onderskeie dele waarvan hulle voorheen eienaars was;

(b) word 'n deilverband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat dan teen 'n eenheid geregistreer is of wat dan 'n eenheid verbind, geag omgeskep te wees in 'n deilverband, huurkontrak, ander saaklike reg of voorwaarde wat teen die onverdeelde aandeel in die grond wat deel van daardie eenheid uitgemaak het, geregistreer is of wat daardie onverdeelde aandeel in die grond verbind.

(4) Die mede-eienaars kan by eenparige besluit die regspersoon gelas om namens hulle die betrokke grond of 'n gedeelte daarvan te verkoop, en daarna is die regspersoon, ondanks 'n bepaling van artikel 20 van die Registrasie van Aktes Wet maar onderworpe aan voldoening aan die toepaslike wetsbepalings met betrekking tot die onderverdeling van grond, bevoeg om op die wyse gelas met sodanige grond of gedeelte daarvan te handel en om 'n akte wat vir die doel vereis word, te onderteken.

(5) 'n Transaksie ingevolge 'n in subartikel (4) bedoelde besluit, moet vergesel gaan van 'n afskrif van die betrokke besluit soos deur twee trustees van die regspersoon gesertifiseer.

(6) Behoudens die bepalings van subartikel (10), registreer die registrateur die oordrag van die grond aldus verkoop deur aan die transportnemer 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm vir die grond wat oorgedra word, uit te reik: Met dien verstande dat indien net 'n gedeelte van die grond aldus oorgedra word, 'n kaart van daardie gedeelte wat ingevolge die Opmetingswet, 1927 (Wet No. 9 van 1927), deur die Landmeter-generaal goedgekeur is, aan bedoelde sertifikaat van geregistreerde deeltitel geheg moet word, en die registrateur, voordat hy bedoelde sertifikaat ten opsigte van bedoelde gedeelte uitreik, 'n paslike aantekening op die geregistreerde deelplan en op die deeltitelbewyse van die eienaars van die grond moet maak.

(7) Waar die geheel van die grond wat op die deelplan getoon word, ingevolge hierdie artikel deur die regspersoon oorgedra word, moet die deeltitelbewyse van die eienaars van die grond by die registrateur ingelewer word vir rojering.

(8) Waar die geheel van die grond wat op die geregistreerde deelplan getoon word, ingevolge hierdie artikel oorgedra is en die transportnemer die gebou ooreenkomstig bedoelde deelplan herbou het en begerig is om dele in die gebou te verkoop of kragtens huurkontrak te verhuur, moet hy by die registrateur indien—

(a) die titelbewys van die betrokke grond;

(b) 'n deilverband wat op die grond rus tesame met die toestemming van die verbandhouer tot die maak van 'n aantekening op die verband ten effekte dat dit die

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- it attaches to the sections and common property shown on the registered sectional plan;
- (c) the consent of the holder of any lease or other real right registered against the land to the building and land being divided into sections and common property in accordance with the said sectional plan;
 - (d) a certificate by an architect or a land surveyor that the building has been rebuilt in accordance with the said sectional plan and is sufficiently complete for occupation;
 - (e) certificates of registered sectional title in the prescribed form in respect of each section and its undivided share in the common property made out in favour of the transferee; and
 - (f) such other documents as may be prescribed.

(9) When in the opinion of the registrar the requirements of subsection (8) have been complied with, the building and the land on which it has been erected shall, subject to the provisions of this Act, be deemed to be divided into sections and common property as shown on the registered sectional plan, and the provisions of section 10 (3) shall apply *mutatis mutandis* in respect of any mortgage bond, lease, other real right or condition then registered against or affecting the land shown on the sectional plan, and the registrar shall—

- (a) in lieu of the title deed referred to in subsection (8) (a), issue to the transferee a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of each section and its undivided share in the common property; and
- (b) make an endorsement on the mortgage bond referred to in subsection (8) (b) and on the sectional title deeds referred to in paragraph (a) of this subsection to the effect that the sections and common property shown on the registered sectional plan and held under the said sectional title deeds are subject to the said bond, and shall make on any deed of lease and other deed embodying any other real right referred to in subsection (8) (c) and on the registered sectional plan an endorsement to the effect that the said sections and common property are subject to the said deed of lease and other deed.

(10) Subject to the provisions of subsections (8) and (9), where the whole or any portion of the land shown on the sectional plan has been transferred pursuant to this section, the transferee may apply to the registrar to revert the said land or portion thereof to the land register, and the registrar shall thereupon note such reversion on the registered sectional plan and in the land register and on the transferee's certificate of registered sectional title in the manner prescribed, and shall issue to the transferee a certificate of registered title in the form prescribed under the Deeds Registries Act for such land or portion, subject or entitled to such servitudes, other real rights and conditions, if any, as are certified by a conveyancer as being still applicable to or in respect of such land or portion.

(11) The registrar shall notify the Surveyor-general and the local authority of the reversion of the land in question to the land register.

Valuation of land and buildings and recovery of rates by local authority.

38. (1) (a) When a local authority causes land and buildings comprised in a scheme to be valued for any lawful purpose, the land and buildings thereon shall be valued as if they were owned by a single owner, and for the purposes of such valuation and all purposes incidental thereto (including an objection to a valuation), the land and buildings thereon shall be deemed to be owned by the body corporate.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- dele en gemeenskaplike eiendom wat op die geregi-
streerde deelplan getoon word, verbind;
- (c) die toestemming van die houer van 'n huurkontrak of
ander saaklike reg teen die grond geregistreer, tot die
verdeling van die gebou en die grond in dele en
gemeenskaplike eiendom ooreenkomstig bedoelde
deelplan;
- (d) 'n sertifikaat deur 'n argitek of 'n landmeter dat die
gebou ooreenkomstig bedoelde deelplan herbou is en
voldoende voltooi is vir okkupasie;
- (e) sertifikate van geregistreerde deeltitel in die voorge-
skrewe vorm ten opsigte van elke deel en sy onver-
deelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom uit-
gemaak ten gunste van die transportnemer; en
- (f) die ander dokumente wat voorgeskryf word.
- (9) Wanneer volgens die oordeel van die registrateur aan die
voorskrifte van subartikel (8) voldoen is, word die gebou en
grond waarop dit opgerig is, onderworpe aan die bepalings van
hierdie Wet, geag in dele en gemeenskaplike eiendom, soos op
die geregistreerde deelplan getoon, verdeel te wees en is die
bepalings van artikel 10 (3) *mutatis mutandis* van toepassing ten
opsigte van 'n verband, huurkontrak, ander saaklike reg of
voorwaarde wat dan teen die grond wat op die deelplan getoon
word, geregistreer is of wat dan daardie grond verbind en moet
die registrateur—
- (a) in die plek van die titelbewys in subartikel (8) (a)
bedoel, 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel in die
voorgeskrewe vorm ten opsigte van elke deel en sy
onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom
aan die transportnemer uitreik; en
- (b) op die verband in subartikel (8) (b) bedoel, en op die
deeltitelbewyse in paragraaf (a) van hierdie subartikel
bedoel, 'n aantekening maak ten effekte dat bedoelde
verband die dele en gemeenskaplike eiendom wat op
die deelplan getoon en kragtens bedoelde deeltitel-
bewyse gehou word, verbind, en moet hy op 'n huur-
kontrak en ander akte waarin 'n in subartikel (8) (c)
bedoelde ander saaklike reg beliggaam is en op die
geregistreerde deelplan 'n aantekening maak ten effekte
dat bedoelde huurkontrak en ander akte bedoelde dele
en gemeenskaplike eiendom verbind.
- (10) Behoudens die bepalings van subartikels (8) en (9), waar
die geheel of 'n gedeelte van die grond wat op die deelplan getoon
word, ingevolge hierdie artikel oorgedra is, kan die transport-
nemer by die registrateur aansoek doen om bedoelde grond of
gedeelte daarvan op die grondregister terug te plaas, en daarop
moet die registrateur bedoelde terugplasing op die geregistreerde
deelplan, en in die grondregister en op die transportnemer se
sertifikaat van geregistreerde deeltitel op die voorgeskrewe wyse
aanteken en moet hy aan die transportnemer 'n sertifikaat van
geregistreerde titel in die vorm wat kragtens die Registrasie van
Akte Wet voorgeskryf word, vir daardie grond of gedeelte
uitreik, onderworpe aan of geregtig op die serwitute, ander
saaklike regte en voorwaardes, as daar is, wat volgens 'n sertifi-
kaat van 'n transportbesorger nog van toepassing is op of ten
opsigte van daardie grond of gedeelte.
- (11) Die registrateur moet die Landmeter-generaal en die
plaaslike bestuur van die terugplasing van die betrokke grond
op die grondregister in kennis stel.

38. (1) (a) Wanneer 'n plaaslike bestuur grond en geboue
wat in 'n skema behels word, vir 'n wettige doel laat
waardeer, word die grond en geboue daarop gewaar-
deer asof dit deur 'n enkele eienaar besit word, en vir
die doeleindes van so 'n waardasie en alle bykomstige
doeleindes (met inbegrip van 'n beswaar teen 'n
waardasie), word die grond en geboue daarop geag
deur die regs persoon besit te word.

Waardasie van
grond en geboue
en invordering
van belastinge
deur plaaslike
bestuur.

Act No 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

(b) A separate valuation shall be made of—

- (i) the land; and
- (ii) the building or buildings.

(2) Subject to the provisions of section 35, the local authority may recover any rates and taxes levied by it, from the body corporate.

Certain provisions of Rents Act, 1950 (Act No. 43 of 1950), not applicable to sections or to certain leases of sections.

39. (1) The provisions of section 21 (1) (c) of the Rents Act, 1950, shall not apply with reference to a section if that section is otherwise subject to the provisions of that Act.

(2) The provisions of section 25 of the Rents Act, 1950, shall not be construed as prohibiting the grant of a lease of a unit upon conditions which involve the payment of a lump sum as consideration for the grant of the lease and the payment thereafter of a proportionate share of the expenses of maintaining the building.

Regulations.

40. (1) The Minister may, after consultation with the deeds registries regulations board established under section 9 of the Deeds Registries Act, make regulations in regard to—

- (a) the form of sectional title registers (which may be loose-leaf registers or card index systems or files) to be opened and kept by a registrar, the particulars contained in any registered deed which shall be entered or filed in any such register or to be endorsed on any sectional plan deemed to be part of such register, the form in which the particulars required to be entered or filed in any such register or to be endorsed on any such plan shall be entered or filed therein or be endorsed thereon, the form in which the folios of any such register shall be framed, the number of folios to be included in a volume, and the nature and quality of the covers of the volumes;
- (b) the form of any deed, bond, document, certificate or consent to be registered or filed in a deeds registry;
- (c) the fees of office (if any) to be charged in respect of any act, matter or thing required or permitted to be done in or in relation to a deeds registry, including any report made to the Court by the registrar in connection with any application or action to which he is not a party;
- (d) the fees and charges of conveyancers and notaries public in connection with the preparation, passing and registration of deeds or other documents registered or filed or intended for registration or filing in a deeds registry, and the fees and other charges of any other legal practitioners in connection with the preliminary work required for the purpose of any such deed or other document, the manner in which and the person by whom such fees and charges shall be taxed, the costs of such taxation and by whom they shall be borne;
- (e) the registration of notarial leases and sub-leases of units;
- (f) the registration, amendment and cancellation of sectional mortgage bonds;
- (g) the sectional plans or drawings required in connection with the registration of any section or any lease or sub-lease or other deed in a deeds registry, the size thereof, the scale according to which and the manner in which such sectional plans and drawings shall be prepared, the information to be recorded thereon, the number of sectional plans or drawings to be supplied, and the manner and form in which such plans and drawings shall be registered;

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

(b) 'n Afsonderlike waardasie word gemaak van—

- (i) die grond; en
- (ii) die gebou of geboue.

(2) Behoudens die bepalings van artikel 35, kan die plaaslike bestuur alle tariewe en belastings wat hy hef, van die regs persoon invorder.

39. (1) Die bepalings van artikel 21 (1) (c) van die Wet op Huurgelde, 1950, geld nie met betrekking tot 'n deel as daardie deel andersins aan die bepalings van daardie Wet onderhewig is nie.

Sekere bepalings van Wet op Huurgelde, 1950 (Wet No. 43 van 1950), nie op dele of sekere verhurings van dele van toepassing nie.

(2) Die bepalings van artikel 25 van die Wet op Huurgelde, 1950, word nie uitgelê in die sin dat dit die toekenning verbied van 'n huurkontrak van 'n eenheid op voorwaardes wat die betaling meebring van 'n enkelbedrag as teenprestasie vir die toekenning van die huurkontrak en die betaling daarna van 'n *pro rata*-deel van die onkoste om die gebou in stand te hou nie.

40. (1) Die Minister kan, na raadpleging van die registrasie-regulasieraad kragtens artikel 9 van die Registrasie van Aktes Wet ingestel, regulasies uitvaardig met betrekking tot—

Regulasies.

- (a) die vorm van deeltitelregisters (wat losbladregisters of kaarte-indeks-stelsels of lêers kan wees) wat deur 'n registrateur geopen en gehou moet word, die besonderhede in 'n geregistreerde akte vervat wat in so 'n register ingeskryf of geliasseer moet word of wat op 'n deelplan wat geag word deel van so 'n register te wees, aangeteken moet word, die vorm waarin die besonderhede wat in so 'n register ingeskryf of geliasseer of op so 'n plan aangeteken moet word, daarin ingeskryf of geliasseer of daarop aangeteken moet word, die vorm waarin die folio's van so 'n register opgestel moet word, die getal folio's wat in 'n volume opgeneem moet word en die aard en kwaliteit van die omslae van die volumes;
- (b) die vorm van 'n akte, verband, dokument, sertifikaat of toestemming wat in 'n registrasiekantoor geregistreer of geliasseer moet word;
- (c) die ampse, indien daar is, wat bereken moet word ten opsigte van 'n handeling, aangeleentheid of saak wat gedoen moet of kan word in of met betrekking tot 'n registrasiekantoor, met inbegrip van 'n verslag gedoen aan die Hof deur die registrateur in verband met 'n aansoek of geding waarby hy nie 'n party is nie;
- (d) die gelde en kosteberekening van transportbesorgers en notaris in verband met die opstel, passeer en registreer van aktes of ander dokumente geregistreer of geliasseer of bestem om geregistreer of geliasseer te word in 'n registrasiekantoor, en die gelde en ander kosteberekenings van ander regspraktisyns in verband met die voorlopige werk wat gedoen moet word ten opsigte van so 'n akte of ander dokument, die wyse waarop en die persoon deur wie daardie gelde en kosteberekening getakseer moet word, die koste van sodanige taksasie en deur wie dit betaal moet word;
- (e) die registrasie van notariële huurkontrakte en onderverhurings van eenhede;
- (f) die registrasie, wysiging en rojering van deelverbande;
- (g) die deelplanne of tekening wat vereis word in verband met die registrasie van 'n deel of 'n huurkontrak of onderverhuring of ander akte in 'n registrasiekantoor, die grootte daarvan, die skaal waarvolgens en die wyse waarop sodanige deelplanne en tekeninge opgestel moet word, die inligting wat daarop aangeteken moet word, die getal deelplanne of tekeninge wat verskaf moet word, en die wyse waarop en die vorm waarin sodanige planne en tekeninge geregistreer moet word;

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (h) the fees to be paid to architects and land surveyors for any sectional plan or drawing, the manner in which and the person by whom such fees may be taxed, the costs of such taxation and by whom they shall be borne;
 - (i) the manner and form in which endorsements or entries required by this Act to be made on registered deeds or other documents or in registers shall be made thereon or therein;
 - (j) the manner and form in which and the qualifications of the person by whom any deed or other document required or permitted by this Act to be lodged, registered or filed in any deeds registry shall be prepared, lodged, executed, registered, filed or delivered and the time within which any deed shall be executed;
 - (k) the method according to which sectional plans, buildings and sections shall be numbered;
 - (l) any matter required or permitted to be prescribed by regulation under this Act;
 - (m) the procedure to be followed in a deeds registry to give effect to the provisions of this Act;
 - (n) the procedure to be followed in arbitration proceedings under this Act and the powers and duties of arbitrators appointed under this Act;
 - (o) generally, any matter which he considers it necessary or expedient to prescribe in order that the purposes of this Act may be achieved.
- (2) Different regulations may be made in respect of the several deeds registries and the matters to be dealt with therein.

Notice to registrar of application to Court.

41. Before any application is made to the Court for an order affecting the performance of any act in a deeds registry, the applicant shall give notice in writing to the registrar concerned at least seven days before the hearing of such application and such registrar may submit to the Court such report thereon as he may deem fit.

Exemption from liability for acts or omissions in the registrar's office.

42. No act or omission of the registrar or of an official who is employed in a deeds registry, in the course of the administration of this Act, shall make the State or that registrar or official liable for damages suffered by anyone in consequence of such act or omission: Provided that if a court finds that such act or omission was *mala fide*, the State shall be liable for such damages.

Application of this Act to the territory of South-West Africa.

43. This Act and any amendment thereof shall also apply in the territory of South-West Africa, including the Eastern Caprivi Zipfel.

Short title and commencement.

44. This Act shall be called the Sectional Titles Act, 1971, and shall come into operation on a date to be fixed by the State President by proclamation in the *Gazette*: Provided that different dates may be so fixed in respect of the several deeds registries.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (h) die gelde wat vir 'n deelplan of tekening aan argitekte en landmeters betaal moet word, die wyse waarop n die pe soon deur wie daardie gelde getakseer kan word, die koste van sodanige iaksasie en deur wie dit betaal moet word;
- (i) die wyse waarop en die vorm waarin aantekeninge of inskrywings wat volgens voorskrif van hierdie Wet gemaak moet word op geregistreerde aktes of ander dokumente of in registers, daarop of daarin gemaak moet word;
- (j) die wyse waarop en die vorm waarin en die kwalifikasies van die persoon deur wie 'n akte of ander dokument wat ingevolge hierdie Wet in 'n registrasiekantoor ingedien, geregistreer, of geliasseer moet of kan word, opgestel, ingedien, onderteken, geregistreer, geliasseer of oorhandig moet word en die tydperk waarin 'n akte verly moet word;
- (k) die metode waarvolgens deelplanne, geboue en dele genommer moet word;
- (l) enige aangeleentheid wat kragtens hierdie Wet by regulasie voorgeskryf moet of kan word;
- (m) die prosedure wat in 'n registrasiekantoor gevolg moet word om aan die bepalings van hierdie Wet gevolg te gee;
- (n) die prosedure wat by arbitrasieverrigtinge kragtens hierdie Wet gevolg moet word en die bevoegdhede en pligte van arbiters kragtens hierdie Wet aangestel;
- (o) oor die algemeen, enige aangeleentheid wat hy nodig of dienstig ag om voor te skryf ten einde die oogmerke van hierdie Wet te verwesenlik.
- (2) Verskillende regulasies kan uitgevaardig word ten opsigte van die verskillende registrasiekantore en die aangeleenthede waarmee daarin gehandel moet word.

41. Voordat 'n aansoek by die Hof gedoen word om 'n bevel wat die verrigting van 'n handeling in 'n registrasiekantoor raak, moet die applikant, minstens sewe dae voor die verhoor, skriftelik kennis van die aansoek aan die betrokke registrateur gee, en kan die registrateur die verslag daarvoor aan die Hof voorlê wat hy goedvind.

Kennisgewing aan registrateur van aansoek by Hof.

42. Geen handeling of versuim van die registrateur of van 'n amptenaar wat in 'n registrasiekantoor in diens is, in die loop van die uitvoering van hierdie Wet, maak die Staat of daardie registrateur of amptenaar aanspreeklik vir skade wat iemand ten gevolge van daardie handeling of versuim gely het nie: Met dien verstande dat indien 'n hof bevind dat bedoelde handeling of versuim te kwader trou was, die Staat vir bedoelde skade aanspreeklik is.

Vrystelling van aanspreeklikheid vir handeling of versuim in die registrateur se kantoor.

43. Hierdie Wet en enige wysiging daarvan is ook van toepassing in die gebied Suidwes-Afrika, met inbegrip van die Oostelike Caprivi Zipfel.

Toepassing van hierdie Wet op Suidwes-Afrika.

44. Hierdie Wet heet die Wet op Deeltitels, 1971, en tree in werking op 'n datum deur die Staatspresident by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal: Met dien verstande dat verskillende datums aldus bepaal kan word ten opsigte van die verskillende registrasiekantore.

Kort titel en inwerkingtreding.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

Schedule 1.

(Section 27 (2) (a) (i).)

Trustees of the
body corporate.

1. There shall be not less than three nor more than seven trustees who shall be owners, or nominees of owners who are juristic persons, and who shall be elected at each annual general meeting: Provided that where there are only two or three owners, all the owners who are natural persons and one nominee of each owner who is a juristic person, shall be the trustees.

2. Except where all the owners or their nominees are trustees, the body corporate may by resolution at an extraordinary general meeting remove any trustee from his office before the expiration of his term of office and appoint another owner, or another nominee of an owner who is a juristic person, in his place to hold office until the next annual general meeting.

3. Any casual vacancy among the trustees may be filled by the remaining trustees.

4. At a meeting of trustees, two trustees shall form a quorum where there are four or less than four trustees; three trustees shall form a quorum where there are five or six trustees; and where there are seven trustees, four trustees shall form a quorum.

5. (a) At the commencement of the first meeting of the trustees after the annual general meeting, the trustees shall elect a chairman, who shall hold office as such until the next ensuing annual general meeting and who shall have a casting as well as a deliberative vote.

(b) If any chairman so elected vacates his office as chairman before the expiration of his period of office, the trustees shall elect another chairman who shall hold office as such for the remainder of the period for which the first-mentioned chairman was so elected and who shall have the same rights of voting.

(c) If any chairman so elected vacates the chair during the course of a meeting, or is for any reason unable to preside at any meeting, the trustees shall choose another chairman for that meeting who shall have the same rights of voting.

6. All matters at any meeting of the trustees shall be determined by simple majority vote.

7. The trustees may—

(a) meet together for the conduct of business, adjourn and otherwise regulate their meetings as they deem fit; Provided that they shall meet when any trustee gives to the other trustees not less than seven days' notice of a meeting proposed by him, specifying the reason for calling such meeting;

(b) appoint for and on behalf of the body corporate such agents and employees as they deem fit in connection with the control, management and administration of the common property and the exercise and performance of the powers and duties of the body corporate;

(c) subject to any restriction imposed or direction given at a general meeting, delegate to one or more of the trustees such of their powers and duties as they deem fit, and at any time revoke such delegation.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

Bylae 1.

(Artikel 27 (2) (a) (i).)

1. Daar moet minstens drie en hoogstens sewe trustees wees, **Trustees van die regspersoon.** wat eienaars, of benoemdes van eienaars wat regspersone is, moet wees en wat op elke algemene jaarvergadering verkies word: Met dien verstande dat waar daar net twee of drie eienaars is, al die eienaars wat natuurlike persone is en een benoemde van elke eienaar wat 'n regspersoon is, die trustees is.

2. Die regspersoon kan, behalwe waar al die eienaars of hul benoemdes die trustees is, by besluit op 'n buitengewone algemene vergadering 'n trustee voor die verstryking van sy ampstermyn van sy amp onthef en 'n ander eienaar, of 'n ander benoemde van 'n eienaar wat 'n regspersoon is, in sy plek aanstel om tot die volgende algemene jaarvergadering te dien.

3. 'n Toevallige vakature in die geledere van die trustees kan deur die oorblywende trustees gevul word

4. Op 'n vergadering van trustees waar daar vier of minder as vier trustees is, maak twee trustees 'n kworum uit; waar daar vyf of ses trustees is, maak drie trustees 'n kworum uit; en waar daar sewe trustees is, maak vier trustees 'n kworum uit.

5. (a) By die aanvang van die eerste vergadering van die trustees na die algemene jaarvergadering kies die trustees 'n voorsitter wat sy amp as sodanig beklee tot die eersvolgende algemene jaarvergadering en wat benewens sy beraadslagende stem ook 'n beslissende stem het.
- (b) Indien 'n aldus gekose voorsitter sy amp as voorsitter voor die verstryking van sy ampstermyn ontruim, kies die trustees 'n ander voorsitter wat sy amp as sodanig beklee vir die oorblywende tydperk waarvoor die eersgenoemde voorsitter aldus gekies is en wat dieselfde stemreg het.
- (c) Indien 'n aldus gekose voorsitter die voorsitterstoel gedurende die loop van 'n vergadering ontruim, of indien hy om die een of ander rede nie op 'n vergadering kan voorsit nie, kies die trustees 'n ander voorsitter vir daardie vergadering wat dieselfde stemreg het.

6. Alle sake op 'n vergadering van die trustees word by gewone meerderheidstem beslis.

7. Die trustees kan—

- (a) na goëddunke, vir die afhandeling van sake vergader, verdaag en andersins hul vergaderings reël: Met dien verstande dat hulle moet vergader wanneer 'n trustee aan die ander trustees minstens sewe dae kennis van 'n vergadering deur hom voorgestel, gee, en die rede vir die byeenroeping van die vergadering vermeld;
- (b) in verband met die beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom en die uitoefening en verrigting van die bevoegdhede en pligte van die regspersoon, die agente en werknemers vir en ten behoeve van die regspersoon aanstel wat hul goëdvind;
- (c) behoudens 'n beperking of opdrag op 'n algemene vergadering opgelê of gegee, aan een of meer van die trustees soveel van hul bevoegdhede en pligte delegeer as wat hul goëdvind, en te eniger tyd bedoelde delegering intrek.

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

8. The trustees shall—

- (a) keep minutes of their proceedings;
- (b) cause minutes to be kept of general meetings;
- (c) cause proper books of account to be kept in respect of all sums of money received and expended by them and the matters in respect of which such receipt and expenditure occur;
- (d) for each annual general meeting, prepare proper accounts, audited by a registered accountant, relating to all moneys and the income and expenditure of the body corporate;
- (e) on the application of an owner or any person authorized in writing by him, make the books of account available for inspection at all reasonable times.

9. Any act performed in good faith by the trustees shall, notwithstanding that it is after the performance of the act discovered that there was some defect in the appointment or continuance in office of any trustee, be as valid as if such trustee had been duly appointed or had duly continued in office.

10. Two trustees shall sign every instrument on behalf of the body corporate.

General
meetings.

11. A general meeting of owners shall be held within three months of the date on which the body corporate comes into being as contemplated in section 28 (1).

12. Subsequent general meetings shall be held once in each year: Provided that not more than fifteen months shall elapse between the date of one annual general meeting and that of the next.

13. All general meetings other than the annual general meetings shall be called extraordinary general meetings.

14. The trustees may, whenever they think fit, and shall, upon a requisition in writing made by owners entitled to twenty-five *per centum* of the total of the quotas of all the sections, convene an extraordinary general meeting.

15. Seven days' notice of every general meeting specifying the place, the date and the hour of the meeting and, in the case of special business, the general nature of such business, shall be given to all owners and to all holders of sectional mortgage bonds who have advised the body corporate of their interests: Provided that inadvertent omission to give such notice to any owner or mortgagee or the non-receipt of such notice by any owner or mortgagee shall not invalidate any proceedings at any such meeting.

Proceedings
at general
meetings.

16. Save that consideration of the accounts and the election of trustees at an annual general meeting shall be ordinary business, all business at any general meeting shall be special business.

17. (1) Save as in this Schedule is otherwise provided, no business shall be transacted at any general meeting unless a quorum of persons entitled to vote is present at the time when the meeting proceeds to business.

(2) One-half of the persons entitled to vote in person or by proxy shall constitute a quorum.

18. If within half an hour from the time appointed for a general meeting a quorum is not present, the meeting shall stand adjourned to the same day in the next week at the same place and time, and if at the adjourned meeting a quorum is not

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

8. Die trustees moet—

- (a) notules van hul verrigtinge hou;
- (b) notules van algemene vergaderings laat hou;
- (c) behoorlike rekeningboeke laat hou ten opsigte van alle somme geld deur hul ontvang en uitgegee en dié aanleenthede ten opsigte waarvan sodanige ontvangs en uitgawe plaasvind;
- (d) behoorlike state betreffende alle gelde en die inkomste en uitgawe van die regs persoon, vir elke algemene jaarvergadering opstel en deur 'n geregistreerde rekenmeester laat ouditeer;
- (e) die rekeningboeke te alle redelike tye op aansoek van 'n eienaar of iemand skriftelik deur hom gemagtig, ter insae beskikbaar stel.

9. 'n Handeling te goeder trou deur die trustees verrig, is, ondanks die bevinding na die verrigting van die handeling dat daar 'n gebrek in die aanstelling of voortsetting in die amp van 'n trustee was, geldig asof so 'n trustee behoorlik aangestel was of sy amp reëlmstig voortgesit het.

10. Elke stuk moet deur twee trustees namens die regs persoon onderteken word.

11. 'n Algemene vergadering van eienaars moet gehou word binne drie maande vanaf die datum waarop die regs persoon tot stand kom soos in artikel 28 (1) beoog. **Algemene vergaderings.**

12. Daaropvolgende algemene vergaderings word een keer in elke jaar gehou: Met dien verstande dat nie meer as vyftien maande tussen die datum van een algemene jaarvergadering en dié van die volgende mag verloop nie.

13. Alle algemene vergaderings, behalwe algemene jaarvergaderings, word buitengewone algemene vergaderings genoem.

14. Die trustees kan wanneer hul dit goedvind, en moet op skriftelike aanvraag deur eienaars wat op vyf-en-twintig persent van die totaal van die kwotas van al die dele geregtig is, 'n buitengewone algemene vergadering belê.

15. Van elke algemene vergadering moet sewe dae kennis, waarin die plek, die datum en die uur van die vergadering en, in die geval van spesiale sake, die algemene aard van sodanige sake, vermeld word, aan alle eienaars en aan alle houers van deelverbande wat die regs persoon van hulle belange verwittig het, gegee word: Met dien verstande dat onopsetlike versuim om bedoelde kennis aan 'n eienaar of verbandhouer te gee of die nie-ontvangs van bedoelde kennisgewing deur 'n eienaar of verbandhouer nie die verrigtinge by so 'n vergadering ongeldig maak nie.

16. Behalwe dat oorweging van die rekenings en die verkiesing van trustees op 'n algemene jaarvergadering gewone sake is, is al die sake op 'n algemene vergadering spesiale sake. **Verrigtinge by algemene vergaderings.**

17. (1) Behalwe waar in hierdie Bylae anders bepaal word, word geen sake op 'n algemene vergadering behandel nie tensy 'n kworum van stemgeregtigde persone teenwoordig is wanneer die vergadering tot sake oorgaan.

(2) Die helfte van die persone wat geregtig is om persoonlik of by volmag te stem, maak 'n kworum uit.

18. Indien 'n kworum nie binne 'n halfuur na die bepaalde aanvangstyd vir 'n algemene vergadering teenwoordig is nie, is die vergadering verdaag tot die ooreenstemmende dag in die daaropvolgende week op dieselfde plek en tyd, en indien 'n kworum nie op die verdaagde vergadering binne 'n halfuur na

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

present within half an hour from the time appointed for the meeting, the persons present and entitled to vote shall be a quorum.

19. At the commencement of a general meeting, a chairman shall be elected for the meeting.

20. (1) At any general meeting a resolution by the vote of the meeting shall be decided on a show of hands unless a poll is demanded by any owner in person or by proxy.

(2) Unless a poll be so demanded, a declaration by the chairman that a resolution has on the show of hands been carried shall be conclusive evidence of that fact without proof of the number or proportion of votes recorded in favour of or against such resolution.

(3) A demand for a poll may be withdrawn.

21. A poll, if demanded, shall be taken in such manner as the chairman thinks fit, and the result of the poll shall be deemed to be the resolution of the meeting at which such poll was demanded.

22. In the case of equality in the votes, whether on a show of hands or on a poll, the chairman of the meeting shall be entitled to a casting vote in addition to his deliberative vote.

Votes of
owners.

23. On a show of hands, the owner or owners of a section shall have one vote; for the purposes of a special resolution (with or without a poll) or on a poll, the value of the vote of the owner or owners of a section shall, subject to the provisions of proviso (ii) to section 23 (1), correspond with the quota of his or their section.

24. On a show of hands or on a poll, votes may be given either personally or by proxy.

25. (1) An instrument appointing a proxy shall be in writing under the hand of the appointer or his agent and may be either general or for a particular meeting.

(2) A proxy need not be an owner.

26. Except in cases where a special resolution or a unanimous resolution is required under this Act, no owner shall be entitled to vote at any general meeting unless all contributions payable by him in respect of his section and his undivided share in the common property have been duly paid.

27. Where an owner of a section is as such a trustee for a beneficiary, he shall exercise the voting rights in respect of the section to the exclusion of persons beneficially interested in the trust, and such persons shall not vote.

Schedule 2.

(Section 27 (2) (a) (ii).)

1. An owner shall not—

- (a) use his section or permit his section to be used for any purpose which is injurious to the reputation of the building;
- (b) keep or do anything on the common property after notice in that behalf from the trustees;

WET OP DEËLTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

die bepaalde aanvangstyd vir die vergadering teenwoordig is nie, maak die stemgeregtigde persone wat teenwoordig is, 'n kworum uit.

19. By die aanvang van 'n algemene vergadering word 'n voorsitter vir die vergadering gekies.

20. (1) Op 'n algemene vergadering word 'n besluit deur stemming van die vergadering deur die opsteek van hande geneem tensy 'n stemming per brief deur 'n eienaar persoonlik of deur sy gevolmagtigde aangevra word.

(2) Tensy 'n stemming per brief aldus aangevra word, is 'n verklaring deur die voorsitter dat 'n besluit by die opsteek van hande geneem is, afdoende bewys daarvan sonder bewys van die getal of verhouding van stemme wat ten gunste van of teen daardie besluit uitgebring is.

(3) 'n Aanvraag om 'n stemming per brief kan teruggetrek word.

21. 'n Stemming per brief, indien aangevra, geskied op die wyse wat die voorsitter goedvind, en die uitslag van die stemming per brief word geag die besluit van die vergadering te wees waarby daardie stemming per brief aangevra is.

22. By 'n staking van stemme, hetsy by die opsteek van hande of by stemming per brief, het die voorsitter van die vergadering benewens sy beraadslagende stem ook 'n beslissende stem.

23. By die opsteek van hande het die eienaar of eenaars van 'n deel een stem; vir die doeleindes van 'n spesiale besluit (met of sonder 'n stemming per brief) of by 'n stemming per brief, stem die waarde van die stem van die eienaar of eenaars van 'n deel, behoudens die bepalinge van voorbehoud (ii) by artikel 23 (1), ooreen met die kwota van sy of hulle deel. Stemme van eenaars.

24. By die opsteek van hande of by 'n stemming per brief kan stemme of persoonlik of deur 'n gevolmagtigde uitgebring word.

25. (1) Die stuk waarkragtens 'n gevolmagtigde aangestel word, moet skriftelik en deur die benoemer of sy agent onderteken wees en kan of algemeen of vir 'n besondere vergadering wees.

(2) 'n Gevolmagtigde hoef nie 'n eienaar te wees nie.

26. Behalwe in gevalle waar 'n spesiale besluit of 'n eenparige besluit ingevolge hierdie Wet vereis word, is 'n eienaar nie geregtig om op 'n algemene vergadering te stem nie tensy alle bydraes wat deur hom ten opsigte van sy deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom betaalbaar is, behoorlik betaal is.

27. Waar 'n eienaar van 'n deel as sodanig trustee vir 'n begunstigde is, oefen hy die stemreg ten opsigte van die deel uit tot uitsluiting van persone wat 'n voordelige belang in die trust het, en mag sodanige persone nie stem nie.

Bylae 2.

(Artikel 27 (2) (a) (ii).)

1. 'n Eienaar mag nie—

(a) sy deel vir 'n doel gebruik of toelaat dat dit gebruik word vir 'n doel wat vir die goeie naam van die gebou skadelik is nie;

(b) na kennisgewing in dier voege deur die trustees, enigiets op die gemeenskaplike eiendom hou of doen nie;

Act No. 66, 1971

SECTIONAL TITLES ACT, 1971.

- (c) keep any animal in his section or on the common property after notice in that behalf from the trustees;
- (d) do or permit to be done in his section or on the common property anything which will or may increase the rate of the premium payable by the body corporate on any insurance policy.

2. When the purpose for which a section is intended to be used, is shown expressly or by necessary implication on or by the registered sectional plan, an owner shall not use or permit his section to be used for any other purpose.

3. No duty shall be placed upon any owner in regard to the provision of any improvement on or to the common property unless a proposal to make such improvement has been approved by a special resolution at a general meeting of owners of sections.

WET OP DEELTITELS, 1971.

Wet No. 66, 1971

- (c) na kennisgewing in dier voege deur die trustees, 'n dier in sy deel of op die gemeenskaplike eiendom aanhou nie;
- (d) enigiets in sy deel of op die gemeenskaplike eiendom doen of toelaat dat enigiets daarin of daarop gedoen word wat die skaal van die premie wat deur die regspersoon op 'n assuransiepolis betaalbaar is, sal of moontlik sal verhoog nie.

2. Wanneer die doel waarvoor 'n deel bestem is om gebruik te word, uitdruklik of by noodwendige implikasie op of deur die geregistreerde deelplan aangetoon word, mag 'n eienaar nie sy deel vir 'n ander doel gebruik of toelaat dat dit vir 'n ander doel gebruik word nie.

3. Geen verpligting met betrekking tot die voorsiening van 'n verbetering op of aan die gemeenskaplike eiendom word op 'n eienaar geplaas nie tensy 'n voorstel om sodanige verbetering aan te bring by 'n spesiale besluit op 'n algemene vergadering van eienaars van dele goedgekeur is nie.



STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

Registered at the Post Office as a Newspaper

Prys 20c Price
Oorsee 30c Overseas
POSVRY—POST FREE

Vol. 140]

KAAPSTAD, 25 FEBRUARIE 1977

[No. 5415

CAPE TOWN, 25 FEBRUARY 1977

DEPARTEMENT VAN DIE EERSTE MINISTER

DEPARTMENT OF THE PRIME MINISTER

No. 308. 25 Februarie 1977.

No. 308. 25 February 1977.

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

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

No. 1 van 1977: Wysigingswet op Deeltitels, 1977

No. 1 of 1977: Sectional Titles Amendment Act, 1977

Act No. 1, 1977

SECTIONAL TITLES AMENDMENT ACT, 1977

ACT

To amend the Sectional Titles Act, 1971, in order to do away with the requirement that the consent of certain holders of real rights be obtained for the approval of development schemes, the opening of sectional title registers, the subdivision of sections, the preparation of schemes in respect of the extension of buildings and the division of buildings and land into sections and common property in the case of rebuilt buildings; to provide for sectional plans where overhanging parts of buildings encroach upon contiguous land; and to provide for matters incidental thereto.

*(Afrikaans text signed by the State President.)
(Assented to 18 February 1977.)*

BE IT ENACTED by the State President, the Senate and the House of Assembly of the Republic of South Africa, as follows:—

Amendment of
section 4 of
Act 66 of 1971.

1. Section 4 of the Sectional Titles Act, 1971 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended—

- (a) by the deletion of subsection (4); and
- (b) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(5) At any time after the receipt of an application referred to in subsection (1), the local authority may require the developer to furnish it with such further particulars, information, plans or drawings as it may deem necessary.”

Amendment of
section 5 of
Act 66 of 1971.

2. Section 5 of the principal Act is hereby amended by the deletion of paragraph (c) of subsection (3).

Amendment of
section 6 of
Act 66 of 1971.

3. Section 6 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraph (b) of subsection (2) of the following paragraph:

- (b) furnish the number of the approved diagram of the land; the number of the title deed with which such diagram is filed; the registered description of the land; the full name of the developer; the number and date of his title deed; and a reference to any authority granted by or under any law, or to a registered servitude, permitting an overhanging part of the building or buildings shown on the plan to encroach upon contiguous land;”.

Amendment of
section 8 of
Act 66 of 1971.

4. Section 8 of the principal Act is hereby amended by the substitution for paragraph (b) of subsection (2) of the following paragraph:

- (b) endorse on the title deed of the land in question, any mortgage bond to which the land may be subject and any deed of lease and other deed embodying any other

WET

Tot wysiging van die Wet op Deeltitels, 1971, ten einde weg te doen met die vereiste dat die toestemming van sekere houers van saaklike regte verkry word vir die goedkeuring van ontwikkelingskemas, die opening van deeltitelregisters, die onderverdeling van dele, die opstel van skemas ten opsigte van die uitbreiding van geboue en die verdeling van geboue en grond in dele en gemeenskaplike eiendom in die geval van herboude geboue; om voorsiening te maak vir deelplanne waar oorhangende gedeeltes van geboue op aangrensende grond oorskry; en om vir bykomstige aangeleenthede voorsiening te maak.

(Afrikaanse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 18 Februarie 1977.)

DAAR WORD BEPAAL deur die Staatspresident, die Senaat en die Volksraad van die Republiek van Suid-Afrika, soos volg:—

1. Artikel 4 van die Wet op Deeltitels, 1971 (hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—
 - (a) deur subartikel (4) te skrap; en
 - (b) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

„(5) Te eniger tyd na die ontvangs van 'n in subartikel (1) bedoelde aansoek, kan die plaaslike bestuur die ontwikkelaar versoek om die plaaslike bestuur te voorsien van die verdere besonderhede, inligting, planne of tekeninge wat die plaaslike bestuur nodig ag.”.

Wysiging van
artikel 4 van
Wet 66 van 1971.

2. Artikel 5 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (c) van subartikel (3) te skrap.

Wysiging van
artikel 5 van
Wet 66 van 1971.

3. Artikel 6 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (b) van subartikel (2) deur die volgende paragraaf te vervang:
 - „(b) die nommer van die goedgekeurde kaart van die grond; die nommer van die titelbewys waarby bedoelde kaart geliasseer is; die geregistreerde beskrywing van die grond; die volle naam van die ontwikkelaar; die nommer en datum van sy titelbewys; en 'n verwysing na 'n magtiging verleen deur of kragtens 'n wet, of na 'n geregistreerde serwituut, waarby vergunning verleen word dat 'n oorhangende gedeelte van die gebou of geboue wat op die plan getoon word op aangrensende grond oorskry, verstrekk”;.

Wysiging van
artikel 6 van
Wet 66 van 1971.

4. Artikel 8 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (b) van subartikel (2) deur die volgende paragraaf te vervang:
 - „(b) op die titelbewys van die betrokke grond, 'n verband wat op die grond rus, en 'n huurkontrak en ander akte waarin 'n ander saaklike reg teen die grond geregistreer,

Wysiging van
artikel 8 van
Wet 66 van 1971.

Act No. 1, 1977

SECTIONAL TITLES AMENDMENT ACT, 1977

real right registered against the land, that the land therein described is subject to a development scheme and is registered in the sectional title register;”.

Amendment of section 16 of Act 66 of 1971.

5. Section 16 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the deletion of paragraph (c) of subsection (2); and
(b) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:

“(5) Simultaneously with the registration of the plan of subdivision the registrar shall register the subdivision by issuing to the owner of the section a certificate of registered sectional title in the prescribed form in respect of the portion of the section and an undivided share in the common property apportioned to such portion in accordance with the quota thereof, and shall make such endorsements on or amendments to the sectional title deed of the section in question, any sectional bond to which the section may be subject, any lease and other deed embodying any other real right registered against the section and such endorsements on or amendments to the registered sectional plan as he may deem necessary to give effect to the provisions of this section: Provided that if the owners have entered into a partition agreement, the registrar shall in lieu of the sectional title deed referred to in subsection (2) (a), issue to each of the said owners a sectional title deed in the prescribed form in respect of the portion of the section awarded to each owner in terms of the said agreement.”.

Amendment of section 18 of Act 66 of 1971.

6. Section 18 of the principal Act is hereby amended by the substitution for all the words preceding paragraph (a) of subsection (1) of the following words:

“(1) Where a building, in respect of which a sectional plan has been registered under this Act, is to be extended in such a manner that an existing section is to be added to or that the building may be further divided into more sections, the developer or, if the developer has ceased to have any share in the common property, the body corporate, with the consent in writing of all the owners of sections and of all holders of mortgage bonds shall—”.

Amendment of section 37 of Act 66 of 1971.

7. Section 37 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the deletion of paragraph (c) of subsection (8); and
(b) by the substitution for paragraph (b) of subsection (9) of the following paragraph:

“(b) make an endorsement on the mortgage bond referred to in subsection (8) (b) and on the sectional title deeds referred to in paragraph (a) of this subsection to the effect that the sections and common property shown on the registered sectional plan and held under the said sectional title deeds are subject to the said bond, and shall make on any deed of lease and other deed embodying any other real right and on the registered sectional plan an endorsement to the effect that the said sections and common property are subject to the said deed of lease and other deed.”.

Short title.

8. This Act shall be called the Sectional Titles Amendment Act, 1977.

WYSIGINGSWET OP DEELTITELS, 1977

Wet No. 1, 1977

beliggaam is, aanteken dat die daarin beskrewre grond aan 'n ontwikkelingskema onderhewig is en in die deeltitelregister geregistreer is;”.

5. Artikel 16 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur paragraaf (c) van subartikel (2) te skrap; en
(b) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

Wysiging van
artikel 16 van
Wet 66 van 1971.

„(5) Gelyktydig met die registrasie van die plan van onderverdeling moet die registrateur die onderverdeling registreer deur aan die eienaar van die deel 'n sertifikaat van geregistreeerde deeltitel in die voorgeskrewe vorm uit te reik ten opsigte van die gedeelte van die deel en 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom wat aan daardie gedeelte ooreenkomstig die kwota daarvan toegedeel is, en moet hy die aantekeninge op of wysiging aan die deeltitelbewys van die betrokke deel, 'n deelverband wat op die deel rus, 'n huurkontrak en ander akte waarin 'n ander saaklike reg teen die deel geregistreer, beliggaam is en op die geregistreeerde deelplan maak of aanbring wat hy nodig ag om aan die bepalinge van hierdie artikel gevolg te gee: Met dien verstande dat indien die eienaars 'n onderverdelingsooreenkoms aangegaan het, die registrateur, in die plek van die in subartikel (2) (a) bedoelde deeltitelbewys, aan elk van bedoelde eienaars 'n deeltitelbewys in die voorgeskrewe vorm moet uitreik ten opsigte van die gedeelte van die deel wat aan elke eienaar ingevolge die bedoelde ooreenkoms toegewys is.”.

6. Artikel 18 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die gedeelte wat paragraaf (a) van subartikel (1) voorafgaan deur die volgende te vervang:

Wysiging van
artikel 18 van
Wet 66 van 1971.

„(1) Waar 'n gebou ten opsigte waarvan 'n deelplan kragtens hierdie Wet geregistreer is, op so 'n wyse uitgebrei gaan word dat 'n bestaande deel vergroot gaan word of dat die gebou verder in meer dele verdeel kan word, moet die ontwikkelaar of, indien die ontwikkelaar opgehou het om 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom te hê, die regspersoon, met die skriftelike toestemming van al die eienaars van dele en van alle houer van verbande—”.

7. Artikel 37 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- (a) deur paragraaf (c) van subartikel (8) te skrap; en
(b) deur paragraaf (b) van subartikel (9) deur die volgende paragraaf te vervang:

Wysiging van
artikel 37 van
Wet 66 van 1971.

„(b) op die verband in subartikel 8 (b) bedoel, en op die deeltitelbewyse in paragraaf (a) van hierdie subartikel bedoel, 'n aantekening maak ten effekte dat bedoelde verband die dele en gemeenskaplike eiendom wat op die geregistreeerde deelplan getoon en kragtens bedoelde deeltitelbewyse gehou word, verbind, en moet hy op 'n huurkontrak en ander akte waarin 'n ander saaklike reg beliggaam is en op die geregistreeerde deelplan 'n aantekening maak ten effekte dat bedoelde huurkontrak en ander akte bedoelde dele en gemeenskaplike eiendom verbind.”.

8. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Deeltitels, 1977.

Kort titel.



REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

GOVERNMENT GAZETTE

STAATSKOERANT

VAN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

PRICE + 1c GST 20c PRYS + 1c AVB
ABROAD 30c BUITELANDS
POST FREE · POSVRY

Vol. 179]

CAPE TOWN, 23 MAY 1980

[No. 7008

KAAPSTAD, 23 MEI 1980

DEPARTMENT OF THE PRIME MINISTER

DEPARTEMENT VAN DIE EERSTE MINISTER

No. 986.

23 May 1980.

No. 986.

23 Mei 1980.

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

No. 54 of 1980: Sectional Titles Amendment Act, 1980.

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

No. 54 van 1980: Wysigingswet op Deeltitels, 1980.

Wet No. 54, 1980

WYSIGINGSWET OP DEELTITELS, 1980

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

[] Woorde in vet druk tussen vierkantige hake dui skrapings uit bestaande verordenings aan.

_____ Woorde met 'n volstreep daaronder, dui invoegings in bestaande verordenings aan.

W I E T

Tot wysiging van die Wet op Deeltitels, 1971, ten einde verdere vereistes te stel in verband met die opstel van deelplanne; die registrateur van aktes te verplig om 'n wysiging van voorwaardes wat by 'n deelverband aangeheg is, te registreer; 'n sekere beperking op die bevoegdheid van 'n hof om 'n bevel uit te reik vir die terugverkryging van die besit van, of vir die uitsetting van 'n huurder uit, sekere dele op te hef; en sekere teksveranderings in die Afrikaanse teks daarvan aan te bring; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

(Engelse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 5 Mei 1980.)

DAAR WORD BEPAAL deur die Staatspresident, die Senaat en die Volksraad van die Republiek van Suid-Afrika, soos volg:—

Wysiging van
artikel 6 van
Wet 66 van 1971,
soos gewysig deur
artikel 3 van
Wet 1 van 1977.

1. Artikel 6 van die Wet op Deeltitels, 1971 (hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig deur subartikel (7) deur 5 die volgende subartikel te vervang:

„(7) Geen deelplan word in 'n registrasiekantoor vir registrasie daarin aangeneem nie tensy [[dit] daardie gedeelte van dié plan bedoel in subartikel (2) (a), opgestel is deur of onder die toesig van en onderteken is deur 'n landmeter, en 10 die res van die plan opgestel is deur of onder die toesig van en onderteken is deur 'n argitek of 'n landmeter.”

Wysiging van
artikel 11 van
Wet 66 van 1971.

2. Artikel 11 van die Hoofwet word hierby gewysig deur paragraaf (c) van subartikel (1) deur die volgende paragraaf te 15 vervang:

„(c) moet die registrateur 'n deelverband waardeur 'n eenheid of grond wat kragtens 'n deeltitelbewys gehou word, of 'n geregistreerde huurkontrak of [[onderverhuring] onderverhuringskontrak ten opsigte van 'n eenheid of sodanige grond of 'n geregistreerde saaklike 20 reg in of oor enige sodanige eenheid of grond verhipotekeer word, en 'n sessie, rojering of wysiging van so 'n verband [[(behalwe 'n wysiging van voorwaardes by so 'n verband aangeheg)], registreer by wyse van 'n aantekening deur hom op die voorgeskrewe wyse op die deeltitelbewys of op die geregistreerde huurkontrak of [[onderverhuring] onderverhuringskontrak of verband of ander akte gemaak;”

Wysiging van
artikel 39 van
Wet 66 van 1971.

3. (1) Artikel 39 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (1) te skrap. 30

(2) Subartikel (1) tree op 1 April 1981 in werking.

Kort titel.

4. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Deeltitels, 1980.