

GENERAL NOTICES • ALGEMENE KENNISGEWINGS

NOTICE 1074 OF 1997

NATIONAL MONUMENTS ACT, 1969 (ACT No. 28 OF 1969)

BY-LAWS PERTAINING TO THE CONSERVATION AREA KNOWN AS THE RHODES CONSERVATION AREA, SITUATED ON THE FARM TINTERN

In terms of section 18 (1) of the National Monuments Act, 1969 (Act No. 28 of 1969), the National Monuments Council has, with the approval of the Minister of Arts, Culture, Science and Technology, made the by-laws contained in the Annexure.

ANNEXURE

1. DEFINITIONS

In these by-laws, unless the context indicates otherwise—

“**Area**” means the Rhodes Conservation Area designated in terms of section 5 (9) of the National Monuments Act;

“**Council**” means the National Monuments Council as constituted in terms of section 2 of the Act; and

“**relevant authority**”—

(i) “**Planning Authority**” means the Drakensberg Regional Services Council;

(ii) “**Local Authority**” means the Rhodes Transitional Local Council or its successor.

2. OBJECTIVE

The objective of these by-laws is the protection, maintenance and enhancement of the cultural, architectural, aesthetic and historical significance of the Rhodes Conservation Area.

3. PLANNING, CONSTRUCTION, CHANGE OF USE AND SUBDIVISION

In addition to the provisions of section 12 (1) of the National Monuments Act, 1969 (Act No. 28 of 1969)—

3.1 no person shall—

(a) alter the external appearance or colour of, erect or demolish any building;

(b) erect, alter or remove any fence, wall, gate or barrier;

(c) remove or damage any mature tree, hedgerow or natural feature;

(d) erect, affix or display any sign which is visible from a public street or public area;

(e) install a television aerial, external burglar proofing, air-conditioning, solar heater, skylight, awning, pergola, post box, fire escape, satellite dish or electricity meter box which is visible from a public street or public area;

(f) pave or resurface with materials different from those already in use in any area which is visible from a public street or public area; or

(g) change the use of any area of land or building,

without the special consent of and in accordance with a permit issued by the Local Authority;

3.2 no person shall without a permit from the Council—

(a) construct a building higher than one floor above ground floor level or 6,5 m above natural ground level;

(b) position any building diagonally across the site;

(c) position any building beyond the prescribed distance of 4,5 m from the street boundary of the site;

(d) make use of the following building materials when constructing a new building or altering an existing building:

> Unplastered face bricks;

> concrete blocks;

> clay or cement roof tiles;

> asbestos roof sheeting;

> metal roof sheeting other than corrugated iron.

4. PUBLIC WORKS

No person or authority shall without a permit from the Council—

- (a) construct any new works, including the erection of signals and signage for the control of traffic or the provision of parking;
- (b) remove or erect any posts or poles;
- (c) remove or install any street lights or street lights emitting light of any other colour than white, as well as park lights or flood lights;
- (d) remove or install street furniture or trees;
- (e) construct or remove fountains, children's playing equipment or landscape features in parks and public areas;
- (f) alter the surface of any public road or side-walks; or
- (g) remove or alter the water-furrow system.

5. MAINTENANCE

5.1 All properties, as well as the buildings thereon, must be maintained in a weatherproof and not unsightly condition.

(a) In the event of an owner failing to comply with this requirement, the local authority can by notice in writing served upon such a person by post or by delivery to him personally, direct him to remedy the situation as specified in the notice, in a manner and within such period as may be thus specified.

(b) Should such person fail to comply with the provisions of such a notice, the local authority can rectify or cause to rectify the required work and recover the costs thereof from such person.

5.2 A permit is not required for—

- (a) routine maintenance which does not change the external appearance or colour of the building; or
- (b) the repair or replacement of materials with new materials identical with those removed.

5.3 Any building which is vacant shall be made secure against vandalism or the removal of materials to the satisfaction of the Local Authority.

6. SPECIAL CONSENT PROCEDURE

6.1 The Local Authority shall appoint a committee to be known as the Rhodes Aesthetics Committee to advise the Local Authority on the aesthetic, functional, architectural or historical aspects of applications for permits for construction work or change of use in the Area, and shall prescribe rules and procedures for this Committee.

6.2 Outline proposals for construction work in the Area shall be submitted to the Local Authority for a permit granting approval in principle prior to application for a final permit.

6.3 Any application for a permit for construction work in the Area shall be submitted to the Local Authority with a copy of the approval in principle.

6.4 All applications for approval in principle and permits for construction work, subdivision or change of use in the Area, shall be referred by the Local Authority to its Aesthetics Committee.

6.5 The applicant can request an interview with the Rhodes Aesthetics Committee.

6.6 The Local Authority may require any applicant to furnish evidence, to its satisfaction, that the construction work, subdivision or change of use contemplated will not be in conflict with the objectives of these by-laws, having due regard generally to the character of the area and the street in which the site is situated, as well as the land use and type of buildings in the vicinity of and in the particular locality of the site.

6.7 The Aesthetics Committee shall submit its recommendations to the Local Authority, which may issue a permit in respect of the proposal, subject to such conditions as may be specified in the permit.

6.8 The Local Authority shall not issue a permit in respect of construction work or change in land use if such work or change of use will be detrimental to the protection and/or maintenance of the architectural, aesthetic and/or historical significance, as the case may be, of the area in which such work or change of use is proposed.

7. APPEALS

- 7.1 When the Local Authority has refused an application or granted a permit subject to conditions, the applicant may appeal against the decision to the Council. The Council may, after consultation with the Local Authority, confirm such decision or direct the Local Authority to grant the application, subject to such conditions as the Council may determine.
- 7.2 Any person who considers that the Local Authority has granted a permit in contravention of by-law 6.8, may appeal within seven days of the date of issue of such permit to the Council. The Council may, after consultation with the Local Authority, confirm or revoke such permit and direct the Local Authority to issue a permit subject to such conditions as the Council may determine.

8. PENALTIES

- 8.1 Any person who contravenes or fails to comply with a by-law shall be guilty of an offence and liable on conviction to a fine not exceeding R100 (one hundred rand).
- 8.2 Whenever any person has been convicted of any contravention or failure to comply with a by-law, the Municipality or the Council may—
- (a) by notice in writing served upon such person by post or by delivery to him personally, direct him to put right the act of which he was found guilty as may be specified by the notice, in the manner and within such period as may be so specified; and
 - (b) upon failure of such person to comply with such notice, put right or cause to be put right the result of the act of which he was found guilty and recover the costs thereof from such person.

KENNISGEWING 1074 VAN 1997

WET OP NASIONALE GEDENKWAARDIGHEDA, 1969 (WET No. 28 VAN 1969)

**VERORDENINGE TEN OPSIGTE VAN DIE RHODES-BEWARINGSGBIED,
GELEË OP DIE PLAAS TINTERN**

Kragtens artikel 18 (1) van die Wet op Nasionale Gedenkwaardighede, 1969 (Wet No. 28 van 1969), het die Raad vir Nasionale Gedenkwaardighede, met die toestemming van die Minister van Kuns, Kultuur, Wetenskap en Tegnologie, die verordeninge vervat in die Bylae uitgevaardig.

BYLAE**1. WOORDOMSKRYWING**

In hierdie verordeninge, tensy uit die samehang anders blyk, beteken—

“**Gebied**” die Rhodes-bewaringsgebied aangewys ingevolge artikel 5 (9) van die Wet op Nasionale Gedenkwaardighede;

“**Raad**” die Raad vir Nasionale Gedenkwaardighede soos ingestel kragtens artikel 2 van die Wet; en

“**betrokke owerheid**”—

- (i) “Beplanningsowerheid” die Drakensberg Streekdiensteraad;
- (ii) “Plaaslike Owerheid” die Rhodes Plaaslike Oorgangsraad of sy opvolger.

2. DOELSTELLING

Die doelstelling van hierdie verordeninge is die beskerming, onderhoud en verbetering van die kulturele, argitektoniese, estetiese en historiese belangrikheid van die Rhodes-bewaringsgebied.

3. BEPLANNING, KONSTRUKSIE, GEBRUIKSVERANDERING EN ONDERVERDELING

Benewens die voorskrifte in artikel 12 (1) van die Wet op Nasionale Gedenkwaardighede, 1969 (Wet No. 28 van 1969)—

3.1 mag niemand sonder die spesiale toestemming van en ooreenkomstig ’n permit uitgereik deur die Plaaslike Owerheid—

- (a) die eksterne voorkoms of kleur van enige gebou verander of oprig of sloop nie;
- (b) enige heining, muur, hek of versperring oprig, verander of verwyder nie;

- (c) enige volgroeide boom, plantaardie heining of natuurlike kenmerk verwyder of beskadig nie;
- (d) enige teken oprig, aanbring of vertoon wat van 'n openbare straat of openbare ruimte sigbaar is nie;
- (e) enige televisie-antenne, eksterne diefwering, lugversorgingstoestel, sonverhittingstoestel, dakvenster, sonskerm, prieeel, posbus, branduitgang, satellietskottel of elektrisiteitsmeter installeer wat van 'n openbare straat of openbare ruimte sigbaar is nie;
- (f) enige oppervlak plavei of met 'n ander materiaal bedek as dit wat reeds in gebruik is en wat van 'n openbare straat of openbare ruimte sigbaar is nie; of
- (g) die gebruik van enige gebied of grond of gebou verander nie,

3.2 mag niemand sonder die permit van die Raad—

- (a) 'n gebou oprig wat hoër as een verdieping bokant grondvloervlak of hoër as 6,5 m bokant natuurlike grondvlak is nie;
- (b) 'n gebou diagonaal op 'n erf oprig nie;
- (c) 'n gebou verder as die voorgeskrewe afstand van 4,5 m van die straatgrens van die terrein plaas nie;
- (d) van die volgende boumateriaal gebruik maak nie wanneer 'n nuwe gebou opgerig word of veranderinge aan 'n bestaande gebou onderneem word:
 - > Ongepleisterde sierbakstene;
 - > sementblokke;
 - > klei of sement dakteëls;
 - > asbes dakplate;
 - > metaal dakplate behalwe sinkplate.

4. OPENBARE WERKE

Geen persoon of owerheid mag sonder 'n permit van die Raad—

- (a) enige nuwe konstruksiewerk, insluitend die oprigting van tekens en naamborde vir die beheer van verkeer of die voorsiening van parkering uitvoer nie;
- (b) enige pilare of pale oprig of verwyder nie;
- (c) enige straatligte of straatligte wat enige ander kleur as wit uitstraal, asook parkligte of vloedligte verwyder of installeer nie;
- (d) enige straatmeublement of bome verwyder of installeer nie;
- (e) fonteine, speelapparaat vir kinders of landskapskenmerke in parke en openbare ruimtes oprig of verwyder nie;
- (f) die oppervlak van enige openbare pad of sypaadjies verander nie; of
- (g) die watersloot-stelsel verwyder of verander.

5. ONDERHOUD

5.1. Alle eiendomme, asook die geboue daarop, moet sodanig onderhou word dat dit weerbestand en nie in 'n onooglike toestand is nie.

- (a) In 'n geval waar 'n eienaar versuim om aan hierdie vereiste te voldoen, kan die plaaslike owerheid 'n skriftelike kennisgewing per pos bestel of persoonlik oorhandig waarin hy beveel word om die toestand soos gespesifiseer in die kennisgewing op 'n wyse en binne sodanige tydperk soos gespesifiseer, reg te stel.
- (b) Indien so 'n persoon in gebreke sou bly om aan die voorwaardes van so 'n kennisgewing te voldoen, kan die Plaaslike Owerheid die vereiste werk regstel of laat regstel en die koste daaraan verbonde van so 'n persoon verhaal.

5.2 'n Permit word nie vereis nie vir—

- (a) roetine-onderhoudswerk wat nie die eksterne voorkoms of kleur van die gebou verander; of
- (b) die herstel of vervanging van materiaal met nuwe materiaal wat identies is met dit wat verwyder is.

- 5.3 Enige gebou wat leeg staan, moet beskerm word teen vandalisme of die verwydering van materiaal tot die bevrediging van die Plaaslike Owerheid.

6. PROSEDURE VIR SPESIALE TOESTEMMING

- 6.1 Die Plaaslike Owerheid sal 'n komitee aanstel bekend as die Rhodes Estetiese Komitee om die Plaaslike Owerheid te adviseer oor die estetiese, funksionele, argitektoniese of historiese aspekte van aansoeke vir permitte vir konstruksiewerk of vir gebruiksverandering in die Gebied en reëls en prosedures aan hierdie Komitee voorgeskryf.
- 6.2 Konsepvoorstelle vir konstruksiewerk in die Gebied sal aan die Plaaslike Owerheid voorgelê word vir 'n permit waarin beginsel-goedkeuring gegee word voordat aansoek om 'n finale permit gedoen word.
- 6.3 Enige aansoek vir 'n permit vir konstruksiewerk in die Gebied sal aan die Plaaslike Owerheid voorgelê word, met 'n afskrif van die beginsel-goedkeuring.
- 6.4 Alle aansoeke vir beginsel-goedkeuring en permitte vir konstruksiewerk, onderverdeling of gebruiksverandering in die Gebied sal deur die Plaaslike Owerheid na sy Estetiese Komitee verwys word.
- 6.5 Die aansoeker kan 'n onderhoud met die Rhodes Estetiese Komitee versoek.
- 6.6 Die Plaaslike Owerheid kan van enige applikant verwag om tot sy bevrediging bewys te lewer dat die beoogde konstruksiewerk, onderverdeling of gebruiksverandering nie met die doelstellings van hierdie verordeninge bots nie, met behoorlike inagneming in die algemeen van die karakter van die omgewing en die straat waarin die terrein geleë is, asook die grondgebruik en die tipe geboue in die nabyheid en betrokke omgewing van die terrein.
- 6.7 Die Estetiese Komitee sal sy aanbevelings aan die Plaaslike Owerheid voorlê, wat 'n permit mag uitreik ten opsigte van die voorstel wat onderworpe is aan sodanige voorwaardes soos in die permit gespesifiseer is.
- 6.8 Die Plaaslike Owerheid sal nie 'n permit uitreik met betrekking tot konstruksiewerk of grondgebruiksverandering as sodanige werk of gebruiksverandering nadelig sou wees vir die beskerming en/of onderhoud van die argitektoniese, estetiese en/of historiese belangrikheid, wat die geval ook mag wees, van die gebied waarin sodanige werk of gebruiksverandering voorgestel word nie.

7. APPELLE

- 7.1 Indien die Plaaslike Owerheid 'n aansoek afgekeur het of 'n permit uitgereik het wat onderhewig is aan voorwaardes, kan die aansoeker teen die besluit by die Raad appelleer. Ná oorlegpleging met die Plaaslike Owerheid kan die Raad sodanige besluit bekragtig of die Plaaslike Owerheid opdrag gee om die aansoek goed te keur, onderhewig aan sodanige voorwaardes as wat die Raad mag bepaal.
- 7.2 Enige persoon wat van oordeel is dat die Plaaslike Owerheid 'n permit toegeken het wat teenstrydig met verordening 6.8 is, mag binne sewe dae na die uitreiking van so 'n permit by die Raad appèl aanteken. Die Raad kan, ná oorlegpleging met die Plaaslike Owerheid, opdrag gee om 'n permit uit te reik onderworpe aan sodanige voorwaardes as wat die Raad mag bepaal.

8. STRAFMAATREËLS

- 8.1 Enige persoon wat 'n verordening oortree of nalaat om daaraan te voldoen, is skuldig aan 'n oortreding en kan by skuldigbevinding 'n boete van hoogstens R100 (eenhonderd rand) opgelê word.
- 8.2 Wanneer enige persoon skuldig bevind word aan enige oortreding of versuim om 'n verordeninge na te kom, kan die Munisipaliteit of die Raad—
- by wyse van 'n skriftelike kennisgewing wat aan sodanige persoon bedien is per pos of persoonlik oorhandig is, hom beveel om die daad waaraan hy skuldig bevind is reg te stel, soos in die kennisgewing uiteengesit is, op die wyse en binne sodanige tydperk as wat gespesifiseer mag word; en
 - waar so 'n persoon in gebreke bly om aan sodanige kennisgewing uitvoering te gee, die resultaat van die daad waaraan hy skuldig bevind is, regstel of laat regstel en die koste daaraan verbonde van die persoon verhaal.