

FISANTEKRAAL LANDGOED

BOUPROJEKTE : BEPLANNING EN BOURIGLYNE

Agtergrond

Fisantekraal is 'n geproklameerde privaat natuurresewaat waarin 'n leefstyl in harmonie met die natuur volgens natuurbewaringsbeginsels bevorder word.

In Junie 2000 het die Wes-Kaapse Provinsiale Administrasie streng bouregulasies neergelê as deel van die stigtingsvoorwaardes vir Fisantekraal Landgoed. Die regulasies is saamgevat op die oorspronlike terreinplan vir Fisantekraal en is ook vervat in die grondwet van die Fisantekraal Huiseienaarsvereniging (FHV) soos omskryf is in Hoofstuk 4 van die reglement. Die Provinsiale Owerheid het die Fisantekraal Huiseienaarsvereniging (FHV) gemagtig om die administrasie van die regulasies te behartig en te verseker dat die voorskrifte streng nagekom word.

Tydens die ontwikkelingsfase van die projek is, volgens die goedkeurings-voorwaardes, 'n onafhanklike buitestaander bekend as die Omgewingskontroleringsbeampte (OKB) aangestel om toe te sien dat ontwikkeling volgens die voorwaardes verloop. Daarna het die FHV 'n soorgelyke persoon – nou bekend as die Boukontroleringsbeampte (BKB) - aangestel om toe te sien dat alle bouprosesse volgens die genoemde regulasies verloop.*

Die oorspronklike bouregulasies van 2000 is gewysig nadat 'n meerderheidsbesluit op die algemene jaarvergadering van die FHV in 2009 'n gekose komitee opdrag gegee het om die regulasies te hersien. Slegs enkele wysigings is aangebring en het te make met die buitumure se afwerking en materiale vir die dak.

(*) Tans is die BKB H. van der Watt , Sel. Nr. 083 306 9470.

A. BOUPROJEKTE : BEPLANNINGSFASE

1. Ligging van die erf

1. Alle boubedrywighede en geboue word beperk tot 'n sg. voetspoor-area ("erf") van 1200 vk.m. binne die afgebakende perseel van die eienaar.
2. Die eienaar moet die ligging van die voetspoor kies in samewerking met die BKB.
3. By keuse van die ligging van die voetspoor moet in ag geneem word dat geen bouwerk mag plaasvind waar hoogs sensitiewe plantegroei of dierelewe voorkom nie, soos aangedui op die ontwikkelingsplan vir Fisantekraal Landgoed.
4. Aangesien die ligging van die voetspoor binne die groter perseel moet wees en ook nie nader as 10m vanaf die grense van die perseel nie, sal dit vir die eienaar nodig wees om die hoekpunte van die groter perseel vas te stel en aan die BKB uit te wys. Gewoonlik word die dienste van 'n landmeter hiervoor benodig, aangesien die oorspronklike hoekpenne tans moeilik gevind word.
5. By keuse van die ligging moet die posisie van die toegangspad na die erf ook aangedui word. Dié pad mag nie breër as 4m wees nie en moet nie die verwydering van veral melkhout- en groter bome noodsaak nie.
6. Die krag- en watervoorsieningspunte speel ook 'n rol by keuse van die voetspoor se ligging. Die slote vir die nodige pyp/kabel moet verkieslik langs die toegangspad van die eienaar se erf wees. Die lengte van die onderhawige pyp/kabel is 'n kostefaktor wat die eienaar moet in ag neem.
7. Die ligging van die voetspoor (erf), lyn van die pad en pyp/kraglote moet uiteindelik op 'n terreinplan aangedui word.
8. Die vorm van die 1200 vk m voetspoor moet so eenvoudig moontlik wees. Buitensporige lang erwe (bv. 120m x 10m) is nie aanvaarbaar nie ; so ook nie 'n vorm met meer as vyf hoeke of 'n skerp binnehoek nie.

2. Betalings aan die FHV

1. 'n Plan goedkeuringsfooi soos per skedule bepaal, is betaalbaar aan die FHV met die indien van die planne by die BKB.
2. 'n Heffing soos per skedule is ook betaalbaar per maand vanaf die datum waarop goedkeuring verleen is vir aanvang die bouwerk en totdat die bouwerk voltooi is. (bestem vir instandhouding van paaie). By voltooiing van die bouwerk verval hierdie fooi en word dit vervang met die maandelikse heffing betaalbaar deur alle eienaars en soos bepaal word op die algemene jaarvergadering van die FHV.
3. Een jaar word toegelaat om bouwerk te voltooi. 'n Okkupasiesertifikaat sal uitgereik word na finale inspeksie deur die BKB en die munisipaliteit se boubeheerbeampte.
4. Die eienaar is verantwoordelik vir die koste van installering en instandhouding van die elektrisiteitsaansluiting op die grens van sy perseel voordat bouwerk mag begin Kragverbruik tydens die bouproses word aangeslaan teen die gewone vasgestelde tarief en sal maandeliks deur die FHV verhaal word.
5. Die eienaar sal die gewone kostes vir die indien van bouplanne,wateraansluiting e.d.m aan die Munisipaliteit Hessequa moet betaal.

3. Bouriglyne

Die onderliggende beginsel is dat alle geboue sover moontlik by die omgewing moet inpas en so onopsigtelik as moontlik moet wees.

1. **Slegs een enkelverdieping** wooneenheid word per erf toegelaat. Die gesamentlike oppervlakte van die hoofgebou en buitegeboue moet tussen 150 en 700 vk.m. wees.
2. **Gebouhoogte.** Die maksimum hoogte van die geboue is 5,5m, behalwe in die geval van rietdakhuise waar 'n gebouhoogte van 6,5m toegelaat sal word. By bepaling van die gebouhoogte geld die gewone munisipale voorskrifte.

3. **Fondasies.** Geen spesifieke voorskrifte nie, maar vanweë die sanderige grondaard sal die argitek/raadgewende ingenieur waarskynlik die breedte en moontlik benodigde staalversterkings spesifiseer.
4. **Eksterne mure.** Goegekeurde materiale is donkerkleurige sierstene of klinkers, natuurlike hout, natuurlike klip, glas en gepleisterde of gesmeerde ("bagged") mure, of kombinasies van die voorafgaande. In die geval van gepleisterde of gesmeerde mure moet die afwerking in aardse kleure van gepigmenteerde sement wees (bv. Coprox, Cemcrete) of soortgelyk (bv. Midas Earthcote Fresco). Die goedgekeurde kleure uit lg. se kleurkaart is : Gypsy, Turned Soil, Shabby, Malva Pudding, Fresh Roots, Top Soil en Mr Jackson's Green. Soortgelyke kleure kan voorgelê word vir goedkeuring deur die BKB. Die kleurkaarte vir hierdie kleure is by die FHV se sekretaris beskikbaar. Wit verf en wit--.. stene word nie toegelaat nie.
5. **Vensters.** Materiale sluit in hout en donkerkleurige aluminium. Hortjies in onopsigtelike kleure sal word. Geen wit of silwerkleurige rame en deure sal toegelaat word nie.
6. **Dak.** Materiale sluit in donkerkleurige sementteëls, veselsement teëls en donkerkleurige alusinkplate (bv. Coulorbond of Chromadeck). Die kleur moet een van donker grys, houtskool, donker bruin, swart of donker groen wees. Geen wit of helderkleurige dakke sal toegelaat word nie. Die dak moet 'n val na alle kante hê, met ander woorde GEEN gewelmure word toegelaat nie.
7. **Suigtenk.** Riolwater en afvalwater moet in 'n suigtenk, gebou volgens Munisipale regulasies, opgevang word. Daar moet van 'n Munisipale tenker gebruik gemaak word om 'n vol tenk leeg te suig. Die suigtenk moet binne die 1200 vk m erf geplaas word, en so na aan die toegangspad as moontlik. Geen afvalwater mag buite die erf gestort word nie.
8. **Buitegeboue.** Die buitegebou (motorhuis, stoorkamer, bediendekamer e.d.m.) moet so na as moontlik aan die hoofgebou wees en verkieslik daaraan gekoppel. Die dak en eksterne mure van die buitegebou moet by die van die hoofgebou aanpas.
9. **Watertenks.** Die gebruik van tenks vir die opgaar van reënwater word aangemoedig. Sodanige tenks moet binne die voetspoor wees, onopsigtelik wees en so na as moontlik aan die huis geplaas word, of ondergronds ingebou word.
10. **Warmwater stelsels:** sonpanele en geisers moet onder die dak se nokhoogte wees sodat dit onopsigtelik bly
11. **Swembad.** 'n Swembad moet van meet af aan op die bouplan aangedui word en moet voldoen aan die Munisipale en Nasionale bouregulasies.
12. **Buiteligte.** Buiteligte moet dof en onopsigtelik wees. Geen ligte sal buite die voetspoor toegelaat word nie. Skerp lig en spreiligte word nie toegelaat nie.
13. **Naambord.** 'n Naambord mag by die ingang tot die toegangspad aangebring word. Die bord moet van hout wees en volgens die patroon van die reeds bestaande naamborde.
14. **Omheining.** Die voetspoor mag omhein word met draad of 'n muur met maksimum hoogte 1,8 m en met materiaal en kleur soos gespesifiseer vir eksterne mure.
15. **Tuin.** Bestaande plantegroei moet sover moontlik behou word. 'n Lys van gewenste en ongewenste plante, opgestel deur 'n omgewingskonsultant, is beskikbaar. Aangeplante struik/bome moet inheems wees en verkieslik plaaslik voorkom.
16. **Boubepkering.** Geen struktuur, aanbouing of onnatuurlike item van enige aard mag buite die grense van die voetspoor aangebring word nie.
17. **Erfgrense.** Na goedkeuring van die bouplanne deur die BKB en munisipaliteit mag die grense van die voetspoor onder geen omstandighede verskuif word nie.

Aanbouings of veranderinge aan bestaande huis

1. Dieselfde reëls en riglyne geld vir aanbou of veranderinge aan bestaande wooneenhede.
2. Planne wat goedgekeur en onderteken is deur die BKB word by die munisipaliteit ingehandig.
3. Foie betaalbaar:

4.. Bouplanne

- (i) Een afdruk van die huisplan en terreinplan word eerstens aan die BKB voorgelê vir oorweging. Die BKB sal enige tekortkominge aan die eienaar of argitek aandui alvorens verder gegaan word.

Daar word aanbeveel dat 'n sketsplan aan die BKB voorgelê word vir kommentaar voordat argitekspanne opgestel word. Op hierdie wyse mag aansienlike koste bespaar word

- (ii) Daarna word 'n stel van vier(4) planne, waarvan twee ingekleur is, aan die BKB voorgelê vir goedkeuring en ondertekening.
- (iii) Twee ingekleurde planne (deur die BKB onderteken) word by die Hessequa Munisipaliteit ingedien .Die eienaar moet die gewone fooie wat die Munisipaliteit vereis, betaal.
- (iv) Nadat die Munisipaliteit die planne goedgekeur het, kan met die bouwerk begin word.

B. DIE BOUPROSES : VOORSKRIFTE VIR DIE EIENAAR EN BOUKONTRAKTEUR

Sekuriteit en toegangsbeheer

- Sekuriteit en toegangsbeheer is van groot belang vir Fisantekraal. In dié verband moet u met me. Ruth van Vuuren skakel (selfoon nr 082 853 5219). Slegs die swaaihek mag deur bouers gebruik word en nie die elektronies beheerde skuifhek nie. (Swaar vragte sal die sensor beskadig) U moet via die sekretariaat 'n duplikaat sleutel vir die swaaihek se slot kry teen betaling van 'n deposito. Die boukontrakteur is verantwoordelik daarvoor dat die hek **ten alle tye** gesluit gehou word
- Geen werkers of ander ongemagtigde persone mag op die erf slaap of woon tydens die bouproses nie.

Elektriese aansluiting

- Die elektriese aansluiting by die beheerkas moet in oorleg met die aangewese elektriese kontrakteur gedoen word.
- Slegs een 40A enkelfase of 30A driefase kragpunt word per perseel toegelaat.
- Voordat elektrisiteit gebruik word, moet 'n meter geïnstalleer word. Skriftelike bevestiging dat 'n meter wel geïnstalleer is moet aan die BKB oorhandig word.
- Die slote vir die elektriese kabel en waterpyp moet so spoedig moontlik toegegegooi word (om te verhoed dat diere seerkry).

Hoekpale

- Die hoekpunte van die erf (voetspoor) moet duidelik met pale, minstens 100mm in diameter en 2,0m lank, geïdentifiseer word. Die pale moet stewig ingeplant word en permanent sigbaar wees.
- Tydens bouwerk moet die pale met sterk tou of draad aan mekaar verbind word.
- Alle bou-aktiwiteite moet binne die afgebakende gebied geskied. Geen konstruksie of aktiwiteit mag buite hierdie gebied plaasvind nie.

Toiletgeriewe

- Geskikte toiletgeriewe vir die werkers moet voorsien word voordat met bouwerk begin word.

Ingangspad en skoonmaak van erf

- Nadat die toegangspad vanaf die landgoed-pad na die erf gemaak is, moet alle plantmateriaal dadelik verwyder word (brandgevaar).
- Met die skoonmaak van die erf moet alle melkhoutbome met stamme groter as 150mm diameter behou word. Die afval plantmateriaal moet verwyder word voordat met fondasiewerk begin word.

Boumateriale

- Alle boumateriale (sand, klip, stene, hout, ens.) moet binne die voetspoor gestort en gehou word en nie daarbuite nie.

Rommelbeheer

- Geen rommel soos droë plantmateriaal, sementsakke, plastieksakke, bottels, stukke draad of yster, planke, spykers, stukke pyp, ens. ens. mag op of buite die erf rondlê nie (gevaar vir diere). Groot dromme moet voorsien word en afval moet daaglik in die dromme gestort word. Sodra vol, moet die dromme verwyder en leeggemaak word. Let op : Indien van die wild seerkry of vrek van rommel wat nie verwyder was nie, kan u verantwoordelik gehou word. Koste van 'n bok is in die orde van R8 000 tot R20 000.

Inspeksies en okkupasiesertifikaat

- Die BKB sal die erf en vordering met die bouwerk gereeld en sonder afspraak inspekteer. Die Munisipale Boubeheerbeampte sal volgens munisipale voorskrifte op bepaalde stadiums die bouwerk inspekteer.
- Die BKB word versoek om 'n finale inspeksie te doen nadat alle bouwerk voltooi is en alle rommel verwyder is. Indien hy dit goedkeur, maak hy 'n skriftelike aanbeveling aan die Munisipale Boubeheerbeampte. Die boukontraakteur/eienaar versoek dan lg. om 'n finale inspeksie te doen.
- Die volgende moet aan die Munisipale Boubeheerbeampte voorsien word:
 1. Die BKB se goedkeuring.
 2. Sertifikaat uitgereik deur die elektriese kontrakteur.
 3. Sertifikaat uitgereik deur die geregistreerde loodgieter.
- Hierna kan die Munisipaliteit 'n okkupasiesertifikaat uitreik.
- **N.B.** Die woonhuis of buitegeboue mag nie bewoon word alvorens 'n okkupasiesertifikaat uitgereik is nie.