



GOVERNMENT GAZETTE

OF THE REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

STAATSKOERANT

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

Selling price • Verkoopprys
(GST excluded/AVB uitgesluit)

Local **60c** Plaaslik
Other countries 95c Buitelands
Post free • Posvry

Vol. 287

CAPE TOWN, 30 MAY 1989

KAAPSTAD, 30 MEI 1989

No. 11901

STATE PRESIDENT'S OFFICE

KANTOOR VAN DIE STAATSPRESIDENT

No. 1053.

30 May 1989

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

No. 62 of 1989: National Building Regulations and Building Standards Amendment Act, 1989.

No. 1053.

30 Mei 1989

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

No. 62 van 1989: Wysigingswet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1989.

Act No. 62, 1989

NATIONAL BUILDING REGULATIONS AND BUILDING
STANDARDS AMENDMENT ACT, 1989

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

[] Words in bold type in square brackets indicate omissions from existing enactments.

 Words underlined with solid line indicate insertions in existing enactments.

ACT

To amend the National Building Regulations and Building Standards Act, 1977, so as to insert certain new definitions and to extend certain existing definitions; to further regulate the application of the said Act; to provide for the assignment of certain duties of chief fire officers of local authorities; to further regulate approvals by local authorities in respect of the erection of buildings, appeals to a review board, certain authorizations for the erection of buildings by building control officers, the issue of certificates of occupancy by local authorities in respect of buildings, and rights of entry by building control officers and certain other persons in respect of buildings; to extend the power of the Minister to make national building regulations; to further regulate and extend certain exemptions from liability for acts performed in terms of the said Act; to increase certain penalties; and to make new provision regarding the lapsing of certain regulations and by-laws, and standard building regulations, which are considered to be repugnant to national building regulations; and to make provision for matters connected therewith.

(Afrikaans text signed by the State President.)
(Assented to 17 May 1989.)

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

Amendment of section 1 of Act 103 of 1977, as amended by section 1 of Act 36 of 1984

1. Section 1 of the National Building Regulations and Building Standards Act, 1977 (hereinafter referred to as the principal Act), is hereby amended—

(a) by the insertion after the definition of "architect" of the following definition:

"'architectural area' means the sum of the areas of the several floors of a building, including basements, mezzanine and intermediate floor tiers and penthouses of headroom height, measured from the exterior faces of the exterior walls;"

(b) by the substitution for subparagraph (ii) of paragraph (a) of the definition of "building" of the following subparagraph:

"(ii) the manufacture, processing, storage, display or sale of any goods;"

(c) by the addition to the definition of "building" of the following paragraph: 5

"(e) any facilities or system, or part or portion thereof, within or outside but incidental to a building, for the provision of a water supply, drainage, sewerage, stormwater disposal, electricity supply or other similar service in respect of the building;" 10

WYSIGINGSWET OP NASIONALE BOUREGULASIES EN
BOUSTANDAARDE, 1989

Wet No. 62, 1989

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

- Woorde in vet druk tussen vierkantige hake dui skrapplings uit bestaande verordenings aan.
- Woorde met 'n volstreep daaronder, dui invoegings in bestaande verordenings aan.

WET

Tot wysiging van die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1977, ten einde sekere nuwe omskrywings in te voeg en sekere bestaande omskrywings uit te brei; die toepassing van genoemde Wet verder te reël; voorsiening te maak vir die opdra van sekere pligte van hoofbrandweerbeamptes van plaaslike besture; goedkeurings deur plaaslike besture ten opsigte van die oprigting van geboue, appèlle na 'n hersieningsraad, sekere magtigings deur boubeskermerbeamptes vir oprigting van geboue, die uitreiking van okkupasiesertifikate deur plaaslike besture ten opsigte van geboue, en betredingsregte van boubeskermerbeamptes en sekere ander persone ten opsigte van geboue, verder te reël; die bevoegdheid van die Minister om nasionale bouregulasies uit te vaardig, uit te brei; sekere vrystellings van aanspreeklikheid vir handelinge verrig ingevolge genoemde Wet verder te reël en uit te brei; sekere strawwe te verhoog; en nuwe voorsiening te maak betreffende die verval van sekere regulasies en verordeninge, en standaardbouregulasies, wat beskou word onbestaanbaar te wees met nasionale bouregulasies; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

(Afrikaanse teks deur die Staatspresident geteken.)
(Goedgekeur op 17 Mei 1989.)

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

Wysiging van artikel 1 van Wet 103 van 1977, soos gewysig deur artikel 1 van Wet 36 van 1984

- 5 1. Artikel 1 van die Wet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1977
(hieronder die Hoofwet genoem), word hierby gewysig—
- (a) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van “argitek” in te voeg:
“argitektoniese oppervlakte” die totaal van die oppervlakte van die
10 onderskeie verdiepings van ’n gebou, met inbegrip van kelderver-
diepings, tussenverdiepings en -vloervlakke en dakwoning van kop-
hoogte, gemeet vanaf die buitenste vlakke van die buitemure;”;
- (b) deur subparagraaf (ii) van paragraaf (a) van die omskrywing van “gebou”
deur die volgende subparagraaf te vervang:
15 “(ii) die vervaardiging, verwerking, opberging, uitstalling of verkoop van
enige goed;”;
- (c) deur die volgende paragraaf by die omskrywing van “gebou” te voeg:
“(e) enige fasiliteite of stelsel, of gedeelte of deel daarvan, binne of buite
20 maar gepaardgaande met ’n gebou, vir die verskaffing van ’n water-
voorsienings-, dreinerings-, riool-, stormwaterafvoer-, elektrisiteits-
voorsienings- of ander soortgelyke diens ten opsigte van die gebou;”;

Act No. 62, 1989

NATIONAL BUILDING REGULATIONS AND BUILDING
STANDARDS AMENDMENT ACT, 1989

- (d) by the substitution for the definition of "Minister" of the following definition:
 "'Minister' means the Minister of **[Industries, Commerce and Tourism]**
Economic Affairs and Technology";
- (e) by the substitution for the definition of "erection" of the following definition: 5
 "'erection', in relation to a building, includes the alteration, conversion, extension, rebuilding, re-erection, **[repair or]** subdivision of or addition to, or repair of any part of the structural system of, any building; and "erect" shall have a corresponding meaning"; 10
- (f) by the substitution for the definition of "local authority" of the following definition:
 "'local authority' means—
 (a) any institution, council or body contemplated in section 84 (1) (f) of the **[Republic of South Africa Constitution Act, 1961 (Act No. 32 of 1961)]** Provincial Government Act, 1961 (Act No. 32 of 1961); 15
 (b) **[in relation to the Territory—**
 (i) any town council constituted or deemed to have been constituted in terms of the provisions of the Municipal Ordinance, 1963 (Ordinance No. 13 of 1963), of the Territory; 20
 (ii) any village management board constituted or deemed to have been constituted in terms of the Village Management Boards Ordinance, 1963 (Ordinance No. 14 of 1963), of the Territory]; 25
 (c) any statutory body designated by the Minister, after consultation with the Administrator of the province in question **[or the Territory, as the case may be]**, by notice in the *Gazette* as a local authority for the purposes of this Act or any provision thereof;"; 30
 and 30
- (g) by the insertion after the definition of "statutory body" of the following definition:
 "'structural system', in relation to a building, means the system of constructional elements and components of any building which is provided to resist the loads acting upon it and to transfer such loads to the ground upon which the foundation of the building rests;". 35

Amendment of section 2 of Act 103 of 1977, as amended by section 2 of Act 36 of 1984

2. Section 2 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for paragraph (a) of subsection (2) of the following paragraph: 40
 "'(a) The Minister may, on such conditions as he may think fit and after consultation with the council and the Administrator of the province in question, of his own accord or at the request of a local authority or any other person, by notice in the *Gazette* exempt the area of jurisdiction, or any part thereof, of any local authority from the application of **[any of or all the national building regulations]** this Act, or of any provision or provisions thereof which are mentioned in the notice.'"; 45
- (b) by the substitution for paragraph (a) of subsection (4) of the following paragraph: 50
 "'(a) if he, with the concurrence of the **[Prime Minister, the]** Minister of Defence, the Minister of Law and Order and the Minister of Justice, is **[satisfied]** of the opinion that the erection or proposed erection of any building or class of buildings by or on behalf of the State is in the interest of or connected with the security of the Republic, exempt **[such erection or proposed erection]** the State in relation to any such building or class of buildings;"; and 55

WYSIGINGSWET OP NASIONALE BOUREGULASIES EN
BOUSTANDAARDE, 1989

Wet No. 62, 1989

- (d) deur die omskrywing van "Minister" deur die volgende omskrywing te vervang:
 "Minister" die Minister van **[Nywerheidswese, Handel en Toerisme]** Eko-
nomiese Sake en Tegnologie;"
- 5 (e) deur die omskrywing van "oprigting" deur die volgende omskrywing te vervang:
 "'oprigting', met betrekking tot 'n gebou, ook die verandering, omskep-
 ping, uitbreiding, herbou, heroprigting, **[herstel of]** onderverdeling
 van of aanbou aan, of herstel van enige deel van die strukturele stelsel
 10 van, 'n gebou; en het "oprig" 'n ooreenstemmende betekenis;"
- (f) deur die omskrywing van "plaaslike bestuur" deur die volgende omskry-
 wing te vervang:
 "'plaaslike bestuur"—
- 15 (a) enige instelling, raad of liggaam beoog in artikel 84 (1) (f) van die **[Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1961 (Wet No. 32 van 1961)]** Wet op Provinsiale Bestuur, 1961 (Wet No. 32 van 1961);
- (b) **[met betrekking tot die Gebied—**
- 20 (i) 'n munisipaliteit ingestel of geag ingestel te wees ingevolge die bepalings van die Munisipale Ordonnansie, 1963 (Ordonnansie No. 13 van 1963), van die Gebied; of
- (ii) 'n dorpsbestuur ingestel of geag ingestel te wees ingevolge die bepalings van die Ordonnansie op Dorpsbestuur, 1963 (Ordonnansie No. 14 van 1963), van die Gebied];
- 25 (c) enige statutêre liggaam wat deur die Minister, na oorleg met die Administrateur van die betrokke provinsie **[of die Gebied, na gelang van die geval]**, vir die doeleindes van hierdie Wet of enige bepaling daarvan by kennisgewing in die *Staatskoerant* as plaaslike bestuur aangewys is;" en
- 30 (g) deur die volgende omskrywing na die omskrywing van "statutêre liggaam" in te voeg:
 "'strukturele stelsel', met betrekking tot 'n gebou, die stelsel van kon-
 struksie-elemente en -komponente van die gebou wat voorsien is om
 35 die laste wat daarop inwerk, te weerstaan en om sodanige laste oor te dra na die grond waarop die fondamente van die gebou rus;"

Wysiging van artikel 2 van Wet 103 van 1977, soos gewysig deur artikel 2 van Wet 36 van 1984

2. Artikel 2 van die Hoofwet word hierby gewysig—

- 40 (a) deur paragraaf (a) van subartikel (2) deur die volgende paragraaf te vervang:
 "(a) Die Minister kan, op die voorwaardes wat hy goedvind en na oorleg met die raad en die Administrateur van die betrokke provinsie, uit eie beweging of op versoek van 'n plaaslike bestuur of enige ander persoon die regsgebied, of 'n gedeelte daarvan, van 'n plaaslike bestuur by kennisgewing in die Staatskoerant uitsluit van die toepassing van [enige van of al die nasionale bouregulasies] hierdie Wet, of van enige bepaling of bepalings daarvan wat in die kennisgewing vermeld word;"
- 45 (b) deur paragraaf (a) van subartikel (4) deur die volgende paragraaf te vervang:
 "(a) indien hy, met die instemming van die **[Eerste Minister die]** Minister van Verdediging, die Minister van Wet en Orde en die Minister van Justisie, **[oortuig]** van oordeel is dat die oprigting of voorgestelde oprigting van 'n gebou of klas geboue deur of ten behoeve van die Staat in belang is van of verband hou met die veiligheid van die Republiek, [sodanige oprigting of voorgestelde oprigting] die Staat, met betrekking tot so 'n gebou of klas geboue;" en
- 55

Act No. 62, 1989

NATIONAL BUILDING REGULATIONS AND BUILDING
STANDARDS AMENDMENT ACT, 1989

- (c) by the addition of the following subsections:
- “(5) Subject to the provisions of subsections (7) and (8), the Minister may, on such conditions as he may think fit and with the concurrence of the Minister of Defence, exempt the owner of—
- (a) any place as defined in section 1 of the National Key Points Act, 1980 (Act No. 102 of 1980)—
- (i) that has been declared a National Key Point in terms of section 2 of the said Act; or
- (ii) in respect of which the Minister of Defence has certified that it will be declared a National Key Point under the said section 2 of that Act; or
- (b) any prohibited place as defined in section 1 (1) of the Protection of Information Act, 1982 (Act No. 84 of 1982), after notice in writing to the local authority in question from the provisions of this Act.
- (6) Subject to the provisions of subsection (7), the owner of any building which is or is to be erected on mining property and which is or is to be used exclusively for the operation of a mine or any works or machinery, as defined in the Mines and Works Act, 1956 (Act No. 27 of 1956), and which is in terms of section 2 of that Act subject to the supervision of the Government Mining Engineer, shall be exempted from the provisions of this Act.
- (7) An owner shall in respect of the erection or proposed erection of a building with regard to which an exemption contemplated in subsection (4), (5) or (6) applies, and in connection with—
- (a) connections to electricity supply, water supply, sewer and stormwater drainage systems;
- (b) provision on the relevant site for parking of more than 100 vehicles;
- (c) service by the local authority's fire brigade in place of or in addition to any fire protection service provided by the owner,
- supply the local authority concerned with sufficient details to enable such local authority to—
- (i) provide any connection, road traffic control and fire brigade service which may be required; or
- (ii) give notice in writing to such owner that it cannot so provide any such service.
- (8) The owner of a National Key Point in respect of which an exemption contemplated in subsection (5) applies, shall, if the provisions of the National Key Points Act, 1980 (Act No. 102 of 1980), cease to apply in respect of him, forthwith submit to the local authority concerned such plans, specifications and certificates as may be prescribed by the national building regulations, and shall comply with such requirements of this Act as should in the opinion of that local authority be complied with to ensure the safety and health of the occupants of any relevant building.”.

Amendment of section 6 of Act 103 of 1977

3. Section 6 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:
- “(2) When a fire protection plan is required in terms of this Act by the local authority, the building control officer concerned shall incorporate in his recommendations referred to in subsection (1) (a) a report of the person designated as the chief fire officer by such local authority, or of any other person to whom such duty has been assigned by such chief fire officer, and if such building control officer has also been designated as the chief fire officer concerned, he himself shall so report in such recommendations.”;
- and
- (b) by the deletion of subsection (3).

WYSIGINGSWET OP NASIONALE BOUREGULASIES EN
BOUSTANDAARDE, 1989

Wet No. 62, 1989

(c) deur die volgende subartikels by te voeg:

“(5) Behoudens die bepalinge van subartikels (7) en (8) kan die Minister, op die voorwaardes wat hy dienstig ag en met die instemming van die Minister van Verdediging, die eienaar van—

5 (a) enige plek, soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Nasionale Sleutelpunte, 1980 (Wet No. 102 van 1980)—

(i) wat kragtens artikel 2 van vermelde Wet tot Nasionale Sleutelpunt verklaar is; of

10 (ii) ten opsigte waarvan die Minister van Verdediging gesertifiseer het dat dit kragtens vermelde artikel 2 van daardie Wet tot Nasionale Sleutelpunt verklaar sal word; of

(b) enige verbode plek soos omskryf in artikel 1 (1) van die Wet op Beveiliging van Inligting, 1982 (Wet No. 84 van 1982),

15 na skriftelike kennisgewing aan die betrokke plaaslike bestuur van die bepalinge van hierdie Wet vrystel.

(6) Behoudens die bepalinge van subartikel (7) is die eienaar van ’n gebou wat opgerig is of opgerig staan te word op myngrond en wat uitsluitlik gebruik word of staan te word vir die werking van ’n myn of ’n bedryf of masjinerie, soos omskryf in die Wet op Myne en Bedrywe, 1956
20 (Wet No. 27 van 1956), en wat kragtens artikel 2 van daardie Wet aan die toesig van die Staatsmyningenieur onderworpe is, van die bepalinge van hierdie Wet vrygestel.

(7) ’n Eienaar moet ten opsigte van die oprigting of voorgestelde oprigting van ’n gebou ten aansien waarvan ’n vrystelling beoog in subartikel (4), (5) of (6) van toepassing is, en in verband met—

25 (a) aansluitings aan elektrisiteitsvoorsienings-, watervoorsienings-, riool- en stormwaterafvoerstelsels;

(b) voorsiening op die betrokke terrein vir die parkering van meer as 100 voertuie;

30 (c) diens deur die plaaslike bestuur se brandweer in die plek van of ter aanvulling van enige brandbeskermingsdiens deur die eienaar verskaf; die betrokke plaaslike bestuur van voldoende besonderhede voorsien ten einde sodanige plaaslike bestuur in staat te stel om—

35 (i) enige aansluiting, padverkeersbeheer- en brandweerdienste te lewer wat nodig mag wees; of

(ii) sodanige eienaar in kennis te stel dat hy nie tot lewering van so ’n diens in staat is nie.

(8) Die eienaar van ’n Nasionale Sleutelpunt ten opsigte waarvan ’n vrystelling beoog in subartikel (5) van toepassing is, moet, indien die bepalinge van die Wet op Nasionale Sleutelpunte, 1980 (Wet No. 102 van 1980), ophou om ten opsigte van hom van toepassing te wees, onverwyld die planne, spesifikasies en sertifikate wat deur die nasionale bouregulasies voorgeskryf word aan die betrokke plaaslike bestuur voorlê, en moet
40 voldoen aan vereistes van hierdie Wet waaraan na die oordeel van daardie plaaslike bestuur voldoen moet word om die veiligheid en gesondheid van die okkupeerders van enige betrokke gebou te verseker.”.

Wysiging van artikel 6 van Wet 103 van 1977

3. Artikel 6 van die Hoofwet word hierby gewysig—

50 (a) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

“ (2) Wanneer ’n brandbeskermingsplan ingevolge hierdie Wet deur ’n plaaslike bestuur vereis word, moet die betrokke boubeheerbeampte ’n verslag van die persoon wat deur daardie plaaslike bestuur as hoofbrandweerbeampte aangewys is, of van enige ander persoon aan wie die
55 hoofbrandweerbeampte hierdie plig opgedra het, in sy aanbevelings bedoel in subartikel (1) (a) opneem, en indien daardie boubeheerbeampte ook as die betrokke hoofbrandweerbeampte aangewys is, moet hy self in daardie aanbevelings aldus verslag doen.”; en

(b) deur subartikel (3) te skrap.

Act No. 62, 1989

NATIONAL BUILDING REGULATIONS AND BUILDING
STANDARDS AMENDMENT ACT, 1989

Amendment of section 7 of Act 103 of 1977

4. Section 7 of the principal Act is hereby amended—

- (a) by the substitution for paragraph (a) of subsection (1) of the following paragraph:
- “(a) is satisfied that the application in question complies with the requirements of this Act and any other applicable law, it shall **[within 30 days after the receipt of such application]** grant its approval in respect thereof;”;
- (b) by the substitution in subsection (1) for the words in paragraph (b) which follow upon subparagraph (bb) of the following words:
- “such local authority shall **[within 30 days after the receipt of such application]** refuse to grant its approval in respect thereof and give written reasons for such refusal;”;
- (c) by the substitution for the proviso to subsection (1) of the following proviso:
- “Provided that the local authority shall grant or refuse, as the case may be, its approval in respect of any application **[returned to the applicant in terms of section 6 (3), shall be deemed not to have been received by the local authority]**, where the architectural area of the building to which the application relates is less than 500m², within a period of 30 days after receipt of the application and, where the architectural area of such building is 500m² or larger, within a period of 60 days after receipt of the application.”;
- (d) by the deletion of subsection (2);
- (e) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:
- “(5) Any application in respect of which a local authority refused in accordance with subsection (1) (b) to grant its approval, **[shall not again be considered by such local authority unless the plans, specifications or other documents in question substantially differ from the plans, specifications or other documents relating to such application at the time when such local authority refused in accordance with subsection (1) (b) to grant its approval in respect thereof]** may, notwithstanding the provisions of section 22, at no additional cost and subject to the provisions of subsection (1) be submitted anew to the local authority within a period not exceeding one year from the date of such refusal—
- (a) (i) if the plans, specifications and other documents have been amended in respect of any aspect thereof which gave cause for the refusal; and
- (ii) if the plans, specifications and other documents in their amended form do not substantially differ from the plans, specifications or other documents which were originally submitted; or
- (b) where an application is submitted under section 18.”; and
- (f) by the substitution for subsection (6) of the following subsection:
- “(6) The provisions of this section shall not be construed so as to prohibit a local authority, before granting or refusing its approval in accordance with subsection (1) in respect of an application, from granting at the written request of the applicant and on such conditions as **[it] the local authority may think fit**, provisional authorization to an applicant to commence or proceed with the erection of a building to which such application relates.”.

Amendment of section 9 of Act 103 of 1977

5. Section 9 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

- “(1) Any person who—
- (a) feels aggrieved by the refusal of a local authority to grant approval referred to in section 7 in respect of the erection of a building;

WYSIGINGSWET OP NASIONALE BOUREGULASIES EN
BOUSTANDAARDE, 1989

Wet No. 62, 1989

Wysiging van artikel 7 van Wet 103 van 1977

4. Artikel 7 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur paragraaf (a) van subartikel (1) deur die volgende paragraaf te vervang:

5 “(a) oortuig is dat die betrokke aansoek aan die vereistes van hierdie Wet en enige ander toepaslike wet voldoen, moet hy **[binne 30 dae na ontvangs van daardie aansoek]** sy goedkeuring ten opsigte daarvan verleen;”;

(b) deur in subartikel (1) die woorde in paragraaf (b) wat op subparagraaf (bb) volg deur die volgende woorde te vervang:

10 “moet daardie plaaslike bestuur **[, binne 30 dae na ontvangs van daardie aansoek,]** weier om sy goedkeuring ten opsigte daarvan te verleen en skriftelike redes vir sodanige weiering verstrek;”;

(c) deur die voorbehoudsbepaling by subartikel (1) deur die volgende voorbehoudsbepaling te vervang:

15 “Met dien verstande dat **[’n]** die plaaslike bestuur sy goedkeuring ten opsigte van enige aansoek **[wat ingevolge artikel 6 (3) aan die aanseker teruggestuur is, geag word nie deur die plaaslike bestuur ontvang te gewees het nie]** moet verleen of weier, na gelang van die geval, waar die argitektoniese oppervlakte van die gebou waarop die aansoek betrekking het, minder as 500m² is, binne ’n tydperk van 30 dae na ontvangs van die aansoek en, waar die argitektoniese oppervlakte van so ’n gebou 500m² of groter is, binne ’n tydperk van 60 dae na ontvangs van die aansoek.”;

20

(d) deur subartikel (2) te skrap;

(e) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

25 “(5) ’n Aansoek ten opsigte waarvan ’n plaaslike bestuur ooreenkomstig subartikel (1) (b) geweier het om sy goedkeuring te verleen, **[word nie weer deur daardie plaaslike bestuur oorweeg nie tensy die betrokke planne, spesifikasies of ander stukke in wesenlike opsigte verskil van die planne, spesifikasies of ander stukke wat op daardie aansoek betrekking gehad het op die tydstip toe daardie plaaslike bestuur ooreenkomstig subartikel (1) (b) geweier het om sy goedkeuring ten opsigte daarvan te verleen]** kan, ondanks die bepalings van artikel 22, sonder bykomende koste en behoudens die bepalings van subartikel (1), binne ’n tydperk van hoogstens een jaar vanaf die datum van die weiering—

30

35 (a) (i) indien die betrokke planne, spesifikasies en ander stukke gewysig is ten opsigte van enige aspek daarvan wat tot die weiering aanleiding gegee het; en

40 (ii) indien die planne, spesifikasies en ander stukke in hul aldus gewysigde vorm nie wesenlik verskil van die planne, spesifikasies en ander stukke wat aanvanklik voorgelê is nie; of

(b) waar ’n aansoek kragtens artikel 18 voorgelê word, opnuut aan die plaaslike bestuur vir oorweging voorgelê word.”; en

(f) deur subartikel (6) deur die volgende subartikel te vervang:

45 “(6) Die bepalings van hierdie artikel word nie so uitgelê nie dat ’n plaaslike bestuur verbied word om, voordat hy sy goedkeuring ooreenkomstig subartikel (1) ten opsigte van ’n aansoek verleen of weier, op die skriftelike versoek van die aanseker en op die voorwaardes wat **[hy]** die plaaslike bestuur goedvind voorlopige magtiging aan ’n aanseker te verleen om te begin of voort te gaan met die oprigting van ’n gebou waarop daardie aansoek betrekking het.”.

50

Wysiging van artikel 9 van Wet 103 van 1977

5. Artikel 9 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

“(1) Iemand wat—

(a) veronreg voel deur die weiering van ’n plaaslike bestuur om goedkeuring bedoel in artikel 7 ten opsigte van die oprigting van ’n gebou te verleen;

Act No. 62, 1989

NATIONAL BUILDING REGULATIONS AND BUILDING
STANDARDS AMENDMENT ACT, 1989

(b) feels aggrieved by any notice of prohibition referred to in section 10; or
 (c) disputes the interpretation or application by a local authority of any
 national building regulation or any other building regulation or by-law,
 may, within the period, in the manner and upon payment of the fees prescribed by
 regulation, appeal to a review board **[against such refusal]**.”. 5

Amendment of section 13 of Act 103 of 1977

6. Section 13 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

“(2) Any authorization granted in terms of subsection (1) (b) shall lapse if
 after the expiry of a period of 6 months the erection of the building has not
 commenced, but the building control officer may from time to time extend such
 period at the written request of the owner of such building or any person having
 an interest therein if such building control officer is satisfied that there are sound
 reasons therefor.”. 10

Amendment of section 14 of Act 103 of 1977

15

7. Section 14 of the principal Act is hereby amended—

(a) by the substitution for paragraph (a) of subsection (1) of the following
 paragraph:

“(a) issue such certificate of occupancy if it is of the opinion that such
 building has been erected in accordance with the provisions of this Act 20
 and the conditions on which approval was granted in terms of section
 7, and if **[a certificate]** certificates issued in terms of the provisions of
 subsection (2) and, where applicable, subsection (2A), in respect of
 such building **[has]** have been submitted to it;”;

(b) by the insertion after subsection (1) of the following subsection: 25

“(1A) The local authority may, at the request of the owner of the
 building or any other person having an interest therein, grant permission in
 writing to use the building before the issue of the certificate of occupancy
 referred to in subsection (1), for such period and on such conditions as may
 be specified in such permission, which period and conditions may be 30
 extended or altered, as the case may be, by such local authority.”;

(c) by the insertion after subsection (2) of the following subsection:

“(2A) A professional engineer or other competent person approved by
 the local authority who has been appointed to design or inspect the
 erection of the structural system of any building shall, after the completion 35
 of such structural system, submit to the local authority in question a
 certificate indicating that such structural system is in accordance with the
 application in respect of which approval was granted in terms of section 7.”;

and

(d) by the deletion of paragraph (b) of subsection (4). 40

Amendment of section 15 of Act 103 of 1977

8. Section 15 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) Any building control officer or any other person authorized thereto by
 the local authority may enter any building or land at any reasonable time with 45
 a view to inspection in connection with the consideration of any application
 submitted in terms of section 4, or to determine whether the owner of the
 building or land complies with any provision of this Act or any condition
 imposed by the local authority in terms of this Act.”.

WYSIGINGSWET OP NASIONALE BOUREGULASIES EN
BOUSTANDAARDE, 1989

Wet No. 62, 1989

(b) veronreg voel deur enige verbodskennisgewing in artikel 10 vermeld; of
 (c) die vertolking of toepassing van enige nasionale bouregulasie of enige
 ander bouregulasie of -verordening deur 'n plaaslike bestuur betwis,
 kan binne die tydperk, op die wyse en teen betaling van die gelde wat by regulasie
 5 voorgeskryf word by 'n hersieningsraad [teen sodanige weiering] appèl aanteken.”.

Wysiging van artikel 13 van Wet 103 van 1977

6. Artikel 13 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

“(2) 'n Magtiging wat ingevolge subartikel (1) (b) verleen is, verval indien
 10 daar na verloop van 'n tydperk van 6 maande nog nie met die oprigting van die
 gebou begin is nie, maar die boubeskermer kan sodanige tydperk van tyd
 tot tyd op skriftelike versoek van die eienaar van die betrokke gebou, of iemand
 wat 'n belang daarby het, verleng indien daardie boubeskermer oortuig is
 dat daar gegronde redes daarvoor is.”.

15 Wysiging van artikel 14 van Wet 103 van 1977

7. Artikel 14 van die Hoofwet word hierby gewysig—

(a) deur paragraaf (a) van subartikel (1) deur die volgende paragraaf te
 vervang:

“(a) sodanige okkupasiesertifikaat uitreik indien hy van oordeel is dat
 20 daardie gebou opgerig is in ooreenstemming met die bepalings van
 hierdie Wet en die voorwaardes waarop goedkeuring ingevolge artikel
 7 vir sodanige oprigting verleen is, en indien [’n sertifikaat] sertifikate
 ingevolge die bepalings van subartikel (2) en, waar toepaslik, subar-
 25 tikel (2A), ten opsigte van daardie gebou uitgereik aan hom voorgelê
 is;”;

(b) deur die volgende subartikel na subartikel (1) in te voeg:

“(1A) Die plaaslike bestuur kan, op versoek van die eienaar van die
 gebou of enige ander persoon wat 'n belang daarby het, skriftelike
 30 toestemming verleen om die gebou voor die uitreiking van die okku-
 pasiesertifikaat in subartikel (1) vermeld vir die tydperk en op die voor-
 waardes wat in die toestemming vermeld word, te gebruik, welke tydperk
 en voorwaardes deur die plaaslike bestuur op aansoek van die betrokke
 eienaar of ander persoon verleng of gewysig, na gelang van die geval, kan
 word.”;

35 (c) deur die volgende subartikel na subartikel (2) in te voeg:

“(2A) 'n Professionele ingenieur of ander bevoegde persoon deur die
 plaaslike bestuur goedgekeur wat aangestel is om die strukturele stelsel
 van enige gebou te ontwerp of die oprigting daarvan te inspekteer, moet na
 40 die voltooiing van sodanige stelsel 'n sertifikaat aan die betrokke plaaslike
 bestuur voorlê waarin aangetoon word dat die strukturele stelsel in
 ooreenstemming is met die aansoek ten opsigte waarvan goedkeuring
 kragtens artikel 7 verleen is.”; en

(d) deur paragraaf (b) van subartikel (4) te skrap.

Wysiging van artikel 15 van Wet 103 van 1977

45 8. Artikel 15 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (1) deur die
 volgende subartikel te vervang:

“(1) Enige boubeskermer of ander persoon wat deur die plaaslike
 bestuur daartoe gemagtig is, kan enige gebou of grond op enige redelike
 50 tydstip betree met die oog op inspeksie in verband met die oorweging van
 enige aansoek wat ingevolge artikel 4 ingedien is, of om vas te stel of die eienaar
 van die gebou of grond voldoen aan enige bepaling van hierdie Wet of enige
 voorwaarde kragtens hierdie Wet deur die plaaslike bestuur opgelê.”.

Act No. 62, 1989

NATIONAL BUILDING REGULATIONS AND BUILDING
STANDARDS AMENDMENT ACT, 1989**Amendment of section 17 of Act 103 of 1977, as amended by section 4 of Act 36 of 1984**

9. Section 17 of the principal Act is hereby amended by the addition of the following subsection:

“(8) In the national building regulations provisions may be included which the Minister deems necessary to ensure, notwithstanding the provisions of any other applicable law or the issue of a certificate of occupancy in terms of section 14, the essential maintenance or repair of any building or the efficient operation of any equipment or machinery installed therein.”. 5

Substitution of section 23 of Act 103 of 1977

10. The following section is hereby substituted for section 23 of the principal Act: 10

“Exemption from liability

23. No approval, permission, report, certificate or act granted, issued or performed in terms of this Act by or on behalf of any local authority or the council in connection with a building or the design, erection, demolition or alteration thereof, shall have the effect that— 15

- (a) such local authority or the council be liable to any person for any loss, [or] damage, injury or death resulting from or arising out of or in any way connected with the manner in which such building was designed, erected, demolished or altered or the material used in the erection of such building or the quality of workmanship in the erection, demolition or alteration of such building; 20
- (b) the owner of such building be exempted from the duty to take care and to ensure that such building be designed, erected, completed, occupied and used or demolished or altered in accordance with the provisions of this Act and any other applicable law; 25
- (c) any person be exempted from the provisions of any other law applicable in the area of jurisdiction of such local authority.”.

Substitution of section 24 of Act 103 of 1977

11. The following section is hereby substituted for section 24 of the principal Act:

“General penalty clause

24. Any person convicted of an offence under this Act in respect of which a fine or imprisonment is not expressly provided for, shall be liable to a fine not exceeding [R600] R4 000 or to imprisonment for a period not exceeding [6] 12 months.”. 30

Amendment of section 28 of Act 103 of 1977

12. Section 28 of the principal Act is hereby amended by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) The Minister may on such conditions as he may think fit, in writing delegate any power conferred on him by or under this Act, other than a power referred to in section 2 (2) or (4), 9 (2), 17, 19, 20, [or] 27 or 29, to the director-general of the bureau, but the delegation of any such power shall not prevent the exercise thereof by the Minister himself.”. 40

Amendment of section 29 of Act 103 of 1977

13. Section 29 of the principal Act is hereby amended by the addition of the following subsections, the existing section becoming subsection (1): 45

“(2) A local authority shall within six months after the coming into operation of the National Building Regulations and Building Standards Amendment Act, 1989, submit any building regulation or by-law referred to in paragraph (a) of subsection (1), and any standard building regulation referred to in the proviso to section 31, which is applied by the local authority by reason thereof that it is 50

WYSIGINGSWET OP NASIONALE BOUREGULASIES EN
BOUSTANDAARDE, 1989

Wet No. 62, 1989

Wysiging van artikel 17 van Wet 103 van 1977, soos gewysig deur artikel 4 van Wet 36 van 1984

9. Artikel 17 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die volgende subartikel by te voeg:

- 5 “(8) In die nasionale bouregulasies kan bepalings opgeneem word wat die Minister dienstig ag om, ondanks die bepalings van enige ander toepaslike wet of die uitreiking kragtens artikel 14 van ’n okkupasiesertifikaat, die noodsaaklike instandhouding of herstel van ’n gebou of die doeltreffende werking van enige uitrusting of masjinerie wat daarin geïnstalleer is, te verseker.”.

10 Vervanging van artikel 23 van Wet 103 van 1977

10. Artikel 23 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

“Vrystelling van aanspreeklikheid

- 15 23. Geen goedkeuring, toestemming, verslag, sertifikaat of handeling wat ingevolge hierdie Wet deur of namens ’n plaaslike bestuur of die raad in verband met ’n gebou of die ontwerp, oprigting, sloping of verandering daarvan verleen, uitgereik of verrig is, het die uitwerking dat—
- 20 (a) daardie plaaslike bestuur of die raad teenoor enigiemand aanspreeklik is vir enige verlies, [of] skade, besering of dood wat veroorsaak word deur of voortspruit uit of op enige wyse in verband staan met die wyse waarop daardie gebou ontwerp, opgerig, gesloop of verander is of die materiaal wat by die oprigting van daardie gebou gebruik is of die gehalte van die vakmanskap by die oprigting, sloping of verandering van daardie gebou nie;
- 25 (b) die eienaar van daardie gebou vrygestel word van die verpligting om toe te sien en te verseker dat daardie gebou ooreenkomstig die bepalings van hierdie Wet en enige ander toepaslike wet ontwerp, opgerig, voltooi, bewoon en gebruik of gesloop of verander word nie;
- 30 (c) iemand vrygestel word van die bepalings van enige ander wet wat in die regsgebied van daardie plaaslike bestuur van toepassing is nie.”.

Vervanging van artikel 24 van Wet 103 van 1977

11. Artikel 24 van die Hoofwet word hierby deur die volgende artikel vervang:

“Algemene strafbepaling

- 35 24. Iemand wat skuldig bevind word weens ’n misdryf ingevolge hierdie Wet ten opsigte waarvan daar nie uitdruklik ’n boete of gevangenisstraf bepaal is nie, is strafbaar met ’n boete van hoogstens [R600] R4 000 of met gevangenisstraf vir ’n tydperk van hoogstens [6] 12 maande.”.

Wysiging van artikel 28 van Wet 103 van 1977

40 12. Artikel 28 van die Hoofwet word hierby gewysig deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

- 45 “(1) Die Minister kan ’n bevoegdheid wat by of ingevolge hierdie Wet aan hom verleen is, uitgesonderd ’n bevoegdheid bedoel in artikel 2 (2) of (4), 9 (2), 17, 19, 20, [of] 27 of 29, op die voorwaardes wat hy goetvind skriftelik aan die direkteur-generaal van die buro deleger, maar die delegering van enige sodanige bevoegdheid belet nie die uitoefening daarvan deur die Minister self nie.”.

Wysiging van artikel 29 van Wet 103 van 1977

50 13. Artikel 29 van die Hoofwet word hierby gewysig deur die volgende subartikels by te voeg, terwyl die bestaande artikel subartikel (1) word:

- 55 “(2) ’n Plaaslike bestuur moet enige bouregulasie of -verordening bedoel in paragraaf (a) van subartikel (1), en enige standaardbouregulasie bedoel in die voorbehoudsbepaling by artikel 31, wat deur die plaaslike bestuur toegepas word op grond daarvan dat geoordeel word dat die regulasie of verordening, of standaardbouregulasie, nie uit hoofde van subartikel (1) of artikel 31, na gelang

Act No. 62, 1989

NATIONAL BUILDING REGULATIONS AND BUILDING
STANDARDS AMENDMENT ACT, 1989

considered that the regulation or by-law, or standard building regulation, has not lapsed by virtue of subsection (1) or section 31, as the case may be, in consolidated form in both official texts to the Minister.

(3) The Minister shall consider a regulation or by-law, or standard building regulation, referred to in subsection (2), in consultation with the council and taking into consideration any submissions submitted thereon by the local authority in question, in order to determine whether in his opinion and in the opinion of the council it has been replaced by or is repugnant to any national building regulation, and shall forthwith make known in writing the decision to which he and the council came to the local authority.

(4) With effect from the date of a written notification contemplated in subsection (3) of a decision that a relevant regulation or by-law, or standard building regulation, has been replaced by or is repugnant to any national building regulation, it shall—

- (a) for the purposes of subsection (1) (a) be deemed that the law under which the relevant building regulation or by-law was made, has been repealed in respect of a regulation or by-law to which the said decision relates; and
- (b) for the purposes of section 31 be deemed that section 14*bis* of the Standards Act, 1962 (Act No. 33 of 1962), under which the standard building regulation was framed and published, has been repealed in respect of a standard building regulation to which the said decision relates.

(5) A local authority shall, in the case of a notification to it in terms of subsection (3) of a decision that a relevant regulation or by-law, or standard building regulation, has not been replaced by or is not repugnant to any national building regulation, make known the decision within a period of three months from the date of the decision by notice in the *Official Gazette* concerned, mentioning the full text of the regulation or by-law, or standard building regulation, concerned, in consolidated form and the law under which it was made or framed.

(6) If a local authority fails to comply with a provision—

- (a) of subsection (2) within the period of six months contemplated therein; or
 - (b) of subsection (5) within the period of three months contemplated therein,
- the provisions of paragraph (a) or (b), as the case may be, of subsection (4) shall with effect from the day immediately following on the last day of the period of six or three months mentioned in paragraphs (a) and (b), respectively, *mutatis mutandis* apply in respect of the relevant regulation or by-law, or standard building regulation.

- (7) (a) The Minister may at any time, after written notice to the local authority concerned, and *mutatis mutandis* in accordance with the provisions of subsection (3), review any decision contemplated in subsection (5).
- (b) The provisions of subsection (4) shall *mutatis mutandis* apply in respect of a decision on review contemplated in paragraph (a), that a regulation or by-law, or standard building regulation, concerned has been replaced by or is repugnant to a national building regulation.

- (8) (a) A local authority which intends to make any regulation or by-law which relates to the erection of a building, shall prior to the promulgation thereof submit a draft of the regulation or by-law in writing and by registered post to the Minister for approval.
- (b) A regulation or by-law referred to in paragraph (a) which is promulgated without the Minister previously having approved of it shall, notwithstanding the fact that the promulgation is effected in accordance with all other legal provisions relating to the making and promulgation of the regulation or by-law, be void.”.

Short title and commencement

- 14. (a) This Act shall be called the National Building Regulations and Building Standards Amendment Act, 1989.
- (b) Section 2 (c) of this Act, in so far as it relates to the insertion of subsection (5) of section 2 of the principal Act, shall be deemed to have come into operation on 1 September 1985.

WYSIGINGSWET OP NASIONALE BOUREGULASIES EN
BOUSTANDAARDE, 1989

Wet No. 62, 1989

van die geval, verval het nie, binne ses maande na die inwerkingtreding van die Wysigingswet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1989, in gekonsolideerde vorm in albei amptelike tekste aan die Minister voorlê.

(3) Die Minister moet 'n regulasie of verordening, of standaardbouregulasie, bedoel in subartikel (2), in oorleg met die raad en met inagneming van enige verhoë deur die betrokke plaaslike bestuur daarvoor voorgelê, oorweeg ten einde te bepaal of dit na sy oordeel en die oordeel van die raad vervang is deur of onbestaanbaar is met enige nasionale bouregulasie, en moet die besluit waartoe hy en die raad geraak onverwyld skriftelik aan die plaaslike bestuur bekend maak.

(4) Met ingang van die datum van 'n skriftelike bekendmaking beoog in subartikel (3) van 'n besluit dat 'n betrokke regulasie of verordening, of standaardbouregulasie, vervang is deur of onbestaanbaar is met 'n nasionale bouregulasie, word daar—

(a) by die toepassing van subartikel (1) (a) geag dat die wet waarkragtens die betrokke bouregulasie of -verordening uitgevaardig is, ten opsigte van 'n regulasie of verordening waarop bedoelde besluit betrekking het, herroep is; en

(b) by die toepassing van artikel 31 geag dat artikel 14*bis* van die Wet op Standaarde, 1962 (Wet No. 33 van 1962), waarkragtens die betrokke standaardbouregulasie opgestel en bekend gemaak is, ten opsigte van 'n standaardbouregulasie waarop bedoelde besluit betrekking het, herroep is.

(5) 'n Plaaslike bestuur moet in die geval van 'n bekendmaking ingevolge subartikel (3) aan hom van 'n besluit dat 'n betrokke regulasie of verordening, of standaardbouregulasie, nie vervang is deur of onbestaanbaar is met enige nasionale bouregulasie nie, die beslissing binne 'n tydperk van drie maande vanaf die datum van die beslissing in 'n kennisgewing in die betrokke *Offisiële Koerant* bekend maak, met vermelding van die volle teks van die betrokke regulasie of verordening, of standaardbouregulasie, in gekonsolideerde vorm, en die wet waarkragtens dit uitgevaardig of opgestel is.

(6) Indien 'n plaaslike bestuur versuim om aan 'n bepaling—

(a) van subartikel (2) binne die tydperk van ses maande daarin beoog; of
(b) van subartikel (5) binne die tydperk van drie maande daarin beoog, te voldoen, is die bepalings van paragraaf (a) of (b), na gelang van die geval, van subartikel (4), met ingang van die dag wat onmiddellik volg op die laaste dag van die betrokke tydperk van ses of drie maande vermeld in paragrafe (a) en (b), onderskeidelik, *mutatis mutandis* ten opsigte van die betrokke regulasie of verordening, of standaardbouregulasie, van toepassing.

(7) (a) Die Minister kan te eniger tyd, na skriftelike kennisgewing aan die betrokke plaaslike bestuur, en *mutatis mutandis* ooreenkomstig die bepalings van subartikel (3), 'n besluit beoog in subartikel (5) hersien.

(b) Die bepalings van subartikel (4) is *mutatis mutandis* van toepassing ten opsigte van 'n besluit op hersiening beoog in paragraaf (a) dat 'n betrokke regulasie of verordening, of standaardbouregulasie, vervang is deur of onbestaanbaar is met 'n nasionale bouregulasie.

(8) (a) 'n Plaaslike bestuur wat voornemens is om 'n regulasie of verordening uit te vaardig wat betrekking het op die oprigting van 'n gebou moet voor die afkondiging daarvan 'n konsep van die regulasie of verordening skriftelik en per geregistreerde pos aan die Minister vir goedkeuring voorlê.

(b) 'n Regulasie of verordening in paragraaf (a) bedoel wat uitgevaardig word sonder dat die Minister vooraf kragtens daardie paragraaf goedkeuring daaraan verleen het, is, ondanks die feit dat die uitvaardiging geskied ooreenkomstig alle ander wetsbepalings wat betrekking het op die maak en afkondiging van die regulasie of verordening, nietig."

55 Kort titel en inwerkingtreding

14. (a) Hierdie Wet heet die Wysigingswet op Nasionale Bouregulasies en Boustandaarde, 1989.

(b) Artikel 2 (c) van hierdie Wet, vir sover dit betrekking het op die invoeging van subartikel (5) van artikel 2 van die Hoofwet, word geag op 1 September 1985 in werking te getree het.

