

Fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Appell Numru /2021

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL

RECEIVED
10 MAR 2021

ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

PA 04484/17

Karkanja Limited
Euchar Vella

vs

Awtorita' tal-Ippjanar

Rikors tal-Appell ta' **Karkanja Limited** (C 27062) u **Euchar Vella** (KI 196277M) ta' 14, Triq l-Imġarr, Għajnsielem, Għawdex

Jesponu bir-rispett:

- **Preliminari**

Illi b'decizjoni tat-tlieta (3) ta' Frar 2021 pubblikata fis-sbatax (17) ta' Frar 2021 (kopja annessa u markata b'hal **Dokument A**), l-Awtorita' tal-Ippjanar ċaħdet it-talba proposta mill-appellanti għall-kostruzzjoni ta' żewġ (2) *maisonettes*, erba' (4) appartamenti u *penthouse*, inkluż *communal pool*, fil-fond magħruf bl-isem "Il-Gallarija Block B", Triq Sruġ, Xagħra, Għawdex. L-Awtorita' tal-Ippjanar ċaħdet l-applikazzjoni għall-iżvilupp għas-segweni raġunijiet:

1. *The proposed development does not have a frontage on a schemed road and entails more than 1 additional internal residential unit. The proposal, hence runs counter to the provisions of policy P33 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 which allows only 1 additional internal residential unit unless a new public road is formed within the proposal (subject to a Planning Control application). The proposal therefore also runs counter to the Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas.*
2. *The proposed paved area and pool, which extend beyond the boundaries of the development zone and within the designated Strategic Open Space Gap, run counter*

to the provisions of policy GZ-SETL-2 of the Gozo and Comino Local Plan, which only allows essential small scale utility infrastructure in this area. The proposed encroachment is also being objected to by the Environment and Resources Authority, since the proposed paved area and pool would take up undeveloped land and will result in the formalisation of agricultural land. The proposal is therefore also counter to Thematic Objective 1.10 and Rural Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which only allow for rural development which is legitimate or necessary.

Illi l-esponenti ħassew ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni tar-rifjut u jixtiequ jinterponu umli appell quddiem dan it-Tribunal. Kopja tal-konferma li saret il-hlas tal-mizata għal dan l-appell hija annessa u markata bhala **Dokument B**;

Illi l-aggravju huwa ċar u manifest u jikkonsisti fil-fatt li r-raġunijiet ta' rifjut li ġew mogħtija mill-Awtorita' tal-Ippjanar assolutament ma jirrizultawx.

- **Aggravju tal-Appell**
- **L-Ewwel Raguni ta' Rifjut – Ksur tal-Policy P 33 u l-Urban Objective 3**

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita tal-Ippjanar għamlet zball meta qieset li l-izvilupp jikklassifika bhala *internal development*. Normalment zvilupp jitqies bhala *internal development* meta jkollu *outlook* fuq spazju intern. Dan assolutament mhux il-kaz stante li l-units kollha li qeghdin jigu proposti sejrin jkollhom *outlook* fuq *outside development zone (ODZ)*. Id-*Development and Control Guidance 2015* jagħmilha permissibbli li binja jkollha l-*outlook* tagħha fuq ODZ. Huwa l-access biss li sejjer jkun minn spazju intern. Dan pero ma jirrendix l-izvilupp bhala an *internal development*. L-Awtorita tal-Ippjanar ġia ikkunsidrat applikazzjonijiet simili b'mod favorevoli u tat il-permess rikjest. Issir riferenza għall-PA 9252/17 u PA 4047/20 fejn l-Awtorita approvat zvilupp ta' units residenzjali li għandhom biss *outlook* fuq ODZ. Wiehed għalhekk ma jifhimx għalfejn f'dan il-kaz partikolari, l-Awtorita għandha tapplika rigla differenti meta l-konfigurazzjoni tas-sit huwa simili għal dak li kien hemm fl-applikazzjonijiet suriferiti PA 9252/17 u PA 4047/20. Issir riferenza wkoll għall-PA 1100/19 fejn bis-sahha tiegħu gew approvati *penthouses* li kullma kellhom kien outlook fuq ODZ u PA 2104/19 li bis-sahha tiegħu gew approvati units residenzjali ohra li wkoll kellhom *outlook* fuq ODZ. Għalhekk huwa umilment sottomess li fid-dawl ta' dawn il-permessi, l-appellanti kellhom *a reasonable expectation* li tali permessi jigu approvati.

In oltre u minghajr pregudizzju għall-premess ricentament inghataw wkoll bosta permessi għall-estensjonijiet ta' *internal developments* fejn l-Awtorita tat il-permess li jigu zviluppati aktar minn unit wiehed f' dawn l-istess *internal developments*. Issir riferenza għall-PA 1662/18 u PA 2104/19 (għa ikkwotat) fejn fiz-zewg kazijiet gew approvati numru ta' units addizzjonali f'*internal developments* u b'hekk gew estizi l-istess *internal developments*. Aktar u aktar għalhekk ma kien hemm l-ebda gustifikazzjoni għar-rifjut ta' din l-applikazzjoni.

- **It-Tieni Raguni ta' Rifjut – Ksur tal-GZ-Setl 2**

Din it-tieni raguni ta' rifjut hija wkoll skorretta. Il-Policy tippermetti li jsir pool u decking area f'*ODZ* purché din ma tkunx taqbez l-hamsa u sebghin metru kwadru (75m.k.). F'kaz ta' diversi units fl-istess sit, jkun hemm koncessjoni addizzjonali ta' hames metri kwadri (5m.k.) għal kull unit. Minn ezami tal-pjanti li gew sottomessi huwa car li l-limitu stabbilit mill-*policy* u cioè dak ta' hamsa u sebghin metru kwadru (75m.k.) flimkien mal-koncessjoni ta' hames metri kwadri (5m.k.) addizzjonali għal kull appartament mhumiex qeghdin jinqabzu. Din ir-raguni ta' rifjut għalhekk lanqas ma tirrizulta.

- **Konkluzjoni**

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq esposti u għal dawk ir-raġunijiet l-oħra illi jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponenti – filwaqt illi jagħmlu referenza għall-atti kollha u jirriżervaw id-dritt illi jipproduċu provi ulterjuri skont il-liġi – jitolbu bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex jogħgħbu jhassar u jirrevoka fl-interita' tiegħu id-deċiżjoni ta' rifjut datata tlieta (3) ta' Frar 2021 pubblikata fis-sbatax (17) ta' Frar 2021 u minflok jagħti struzzjonijiet lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex din toħroġ il-permess mitlub.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita'.



Az Jean Paul Grech
Jon Apartments, Flat 1
Triq Fortunato Mizzi
Rabat, Għawdex
Jpg502@hotmail.com

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Appell Numru /2021

PA 04484/17

Karkanja Limited
Euchar Vella

vs

Awtorita' tal-Ippjanar

- **Elenku tax-Xhieda**

- (1) L-Appellanti għall-konferma u l-ispjegazzjoni tal-fatti;
- (2) Il-Case officer li rrediga r-rapport għal din l-applikazzjoni sabiex jixhed fuq ir-rapport redatt minnu;
- (3) Il-Perit tal-Appellanti Jennifer Busuttill sabiex tixhed fuq il-fatti tal-kaz;
- (4) Ir-Rapprezentanti tal-Awtorita tal-Ippjanar li huma minn issa ingunti għas-subizzjoni.



Av Jean Paul Grech
Jon Apartments, Flat 1
Triq Fortunato Mizzi
Rabat, Ghawdex
Jpg502@hotmail.com

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Appell Numru /2021

PA 04484/17

Karkanja Limited
Euchar Vella

vs

Awtorita' tal-Ippjanar

- **Elenku tad-Dokumenti**

(1) **Dokument A** - Kopja tad-decizjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar

(2) **Dokument B** – Konferma tal-hlas tal-mizatata' dan l-appell.



Av Jean Paul Grech
Jon Apartments, Flat 1
Triq Fortunato Mizzi
Rabat, Ghawdex
Jpg502@hotmail.com

Notifika: L-Awtorita tal-Ippjanar – St Francis Ravelin, Floriana, Malta