

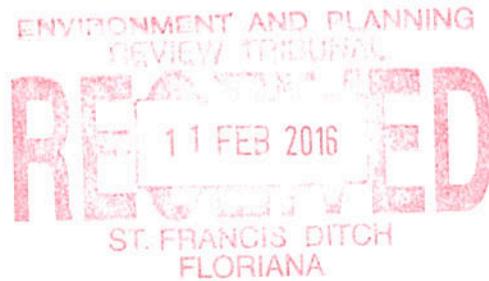
original

**PMA**  
**periti**

**Philip Mifsud & Associates**  
**Architects & Civil Engineers**

5 ta' Frar 2016

Tribunal ta' Reviżjoni  
Tal-Ambjent u l-Ippjanar  
Furjana



Nru. ta' l-Applikazzjoni.: PA/3826/14

Lokazzjoni: St. Joseph Garage (San Nikola Yard), Triq 12 ta' Mejju, Zebbug

Proposta: Estensjoni ta' garaxx approvat PA7673/03

Ref. Tribunal:

Manuel Agius  
vs  
I-Awtorita' Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Sottomissjoni tal-Perit Philip Mifsud

L-Appellant, Manuel Agius jesponi bir-rispett:

- 1.0 Illi huwa jaħdem b'mod intensiv fis-settur agrikolu. Minbarra li *hu full-time farmer*, hu joffri servizzi lil bdiewa oħra b'makkinarju kbir u speċċjalizzat li bidwi normali (anke jekk ikun jaħdem fuq baži *full-time*) ma jkollux. Dan ix-xogħol jinkludi ħriet fil-fond, żera' ta' qamħ u čereali oħra, qlugħ ta' patata eċċ. Barra minnhekk l-applikant hu nvolut bis-sħiħ fil-produzzjoni tat-tadam fejn hu l-President tal-Koperattiva Produtturi tat-Tadam ta' Malta Ltd. Hu jieħu tħsieb jorganizza l-bdiewa u jiġbor it-tadam kollu li huma jipproduċu sabiex eventwalment dan jiġi pproċċessat (Dok PM1).
- 2.0 Illi dan ix-xogħol hu xogħol li ilu fil-familja għal diversi snin tant li missier l-applikant kien ukoll joffri dawn is-servizzi. L-applikant ha dan ix-xogħol mingħand missieru.
- 3.0 Illi l-familja għandha post li tuża bħala čentru għal din l-attività'. Dan il-post iservi għal parkeġġjar tal-vetturi agrikoli kollha li l-applikant għandu flimkien ma' l-attachments tagħhom (ara ritratti u dokumentazzjoni oħra annessa Dok PM2a- 2G). Dan il-post iservi wkoll għal čentru għal ġġib tat-tadam, ħażna ta' žrieragħ u fertilizzanti eċċ.

- 4.0 Illi l-post imsemmi f'punt 3.0 ilu jantuža hekk għal īnfra snin tant li aktar minn 20 sena ilu (fis-sena 1994) kienet ġiet sottomessa mal-Awtorita' applikazzjoni għal žvilupp – PA/02314/94. Liema applikazzjoni kienet ġiet approvata. Tajjeb wieħed jinnota li sa minn qabel l-1994 is-sit kellha status ta' *yard*. Fil-fatt it-titlu tal-proġett fuq il-pjanti approvati jgħid bl-aktar mod ċar *Harvesting/Equipment Yard*. Barra minnhekk is-sit hija ndikata fuq l-istess permess bhala St. Nikola Yard –Kopja tal-permess PA/2314/94 hi annessa – Dok PM3.
- 5.0 Illi tul is-snin l-eżiġenzi jinbidlu, x-xogħol intensifika ruħu u l-makkinarju sar aktar goff u speċjalizzat. Kien għalhekk li tul is-snin kienu saru xi applikazzjonijiet oħra fuq din il-*yard* u ġew approvati.
- 6.0 Illi dan l-aħħar, l-applikant reġa' tħass il-bżonn li jissottometti applikazzjoni sabiex spazju li fil-preżent ġa qed jantu għal parkegħjar ta' vetturi agrikoli jiġi msaqqaf. Għaldaqstant huwa ssottometta applikazzjoni ma' l-Awtorita' għal dan l-iskop (l-applikazzjoni kurrenti).
- 7.0 Illi l-Awtorita' irrifjutat din l-applikazzjoni skont deċiżjoni datata 6 ta' Jannar 2016. L-unika raġuni għar-rifjut hi s-segwenti: -

*"The proposed extension is not considered justified for the applicant's operation and runs counter to policy 2.5A of the Rural Policy and Design Guidance (2014) since the proposal is not recommended by the Agriculture Advisory Committee, the site already contains storage facilities in excess of the applicant's maximum storage entitlement and the site does not fall within any one of the applicant's registered sites shown in the LPIS site plans. In addition, the proposal would create a new blank party wall on the side elevation of the building, which would detract from the visual quality of the surroundings. Hence, the proposal is not considered to have a high quality rural design and does not respect the rural context.*

Bid-dovut rispett l-appellant iħossu aggravat minn din id-deċiżjoni u għaldaqstant qed jissottometti dan l-appell għal kunsiderazzjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (it-Tribunal).

Flimkien ma' din is-sottomissjoni qed jiġu annessi dawn id-dokumenti:-

- Kopja tal-formola tal-applikazzjoni (Dok PM4).
- Kopja tal-pjanta tas-sit. (Dok PM5).
- Kopja ta' l-aħħar verżjoni tal-pjanti sottomessi ma' din l-applikazzjoni (Dok PM6A-C)
- Kopja tad-deċiżjoni ta' l-Awtorita' li qed tiġi appellata (Dok PM7).
- L-Irċevuta tal-ħlas tad-dritt ta' l-appell (Dok PM8).

L-appellant jissottometti għal kunsiderazzjoni tat-Tribunal dan li ġej:-

#### **1.0 Reazzjoni għar-raġuni tar-rifjut.**

- 1.1 L-Awtorita' ma hiex korretta meta tanalizza din l-applikazzjoni kontra Policy 2.5A tad-dokument Rural Policy and Design Guidance (2014). Dan għaliex policy 2.5A titratta intitolament ta' hażna agrikola għal bidwi ordinarju.
- 1.2 L-operat ta' l-appellant imur bil-wisq oltre mill-operat ta' bidwi ordinarju u dan kif gaġie muri aktar il-fuq f'din is-sottomissjoni.
- 1.3 Policy 2.5A titratta wkoll is-sit fejn hu aktar minn ovvju li l-istess policy tagħmel l-assunzjoni li l-proposta hi fuq art agrikola tant li titlob li l-art tkun reġistrata fuq isem il-bidwi. Kif gaġie nnotat, is-sit in kwistjoni altru li ma hiex art agrikola iżda hi *yard* approvata mill-MEPA stess. Għaldaqstant altru li l-policy ikkwotata mill-MEPA (Policy 2.5A tad-dokument Rural Policy and Design Guidance 2014) ma hiex applikabbli.
- 1.4 L-Appellant jissottometti li kemm in-natura tax-xogħol li hu jagħmel kif ukoll il-karatteristiċi tas-sit in kwistjoni huma partikolari u għaldaqstant din l-applikazzjoni għandha tiġi ġġudikata fuq il-mertu (aktar milli tiġi mqabbla ma xi policy li ma hiex relevanti).
- 1.5 L-Appellant iħoss li hu ta' informazzjoni biżżejjed sabiex tiġġustifika l-mertu ta' din l-applikazzjoni. Minkejja dan hu jibqa' dispost li jikkopera mat-Tribunal u jissottometti kull informazzjoni addizzjonali li hu jista' għandu jekk hu jkun hekk mitlub jagħmel mill-istess Tribunal.

Fid-dawl tas-suespost, l-appellant umilment jitlob lit-Tribunal sabiex jieħu konjezzjoni ta' l-argumenti mressqa minnu sabiex ikun f'poizzjoni aħjar biex jagħti deċiżjoni fuq dan il-każ. Umilment jitlob lit-Tribunal sabiex iħassar ir-rifjut ta' l-Awtorita' u jordna lil istess Awtorita' sabiex toħroġ il-permess għal-din l-applikazzjoni.

Bir-rispett,



Perit Philip Mifsud

**PMa Periti**

Kopja: Is-Sur Manuel Agius  
L-Awtorita' Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Annessi:- Dokument Koperattiva tat-Tadam ta' Malta Ltd – Dok PM1.  
Logbooks u Ritratti tal-Vetturi Agrikoli u l-attachments tagħhom. Kolla propjeta ta' l-appellant – Dok PM2A-PM2AB.  
Kopja ta' Permess PA/2314/94 – Dok PM3A – PM3D.  
Kopja tal-formola tal-applikazzjoni - Dok PM4.  
Kopja tal-pjanta tas-sit. - Dok PM5.  
Kopja ta' l-aħħar veržjoni tal-pjanti sottomessi ma' din l-applikazzjoni - Dok PM6A-C.  
Kopja tad-deċiżjoni ta' l-Awtorita' li qed tiġi appellata - Dok PM7.  
L-Irċevuta tal-ħlas tad-dritt ta' l-appell - Dok PM8.