



Is-Segretarju
It-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar
PO Box 172
Marsa
Malta

Planning Reference Number	PA 10543/17/
Location	182, Triq ix-Xatt il-Gzira
Description	Change of use from Class 4D Store to Class 4A Office including the addition of a wc, back terrace, and front balcony
Applicant	Mr Bernard Pullicino
Architect	Mr Joseph Saliba

Sinjur/a,

- **Preliminari**

Nikteb ghan-nom ta' Caruana Michael (Michael Anthony) [KI34576M], 183, St Rita, Fl 5, Triq Edgar Bernard, Il-Gzira u jagħmel referenza ghall-permess ta' žvilupp bir-referenza numru 10543/127 datat 17 (sbatax) ta' April 2018

Bis-sahha tal-prezenti ittra, il-mittenti, bhala registered objector, qiegħed jappella minn dan il-permess għal zvilupp li nhareb a favur ta' Bernard Pullicino

- **L-Aggravji**

a. **Ventilazzjoni u d-Dawl**

L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa għal fatt illi l-ventilazzjoni kif ukoll id-dawl illi huwa jgawdi mill-bitha ta' wara tal-fond mikri lilu ser jiġu serjament preġudikati kemm biz-zieda ta' aktar gallariji fuq il-parti ta' wara tal-propjeta kif ukoll bit-twahħil ta' security grill fuq l-istess bitha.

Illi fl-ewwel lok jingieb a formali konjizzjoni ta' dan it-Tribunal illi digħà jeżistu proċeduri ġudizzjarji fl-ismijiet Caruana John Et Vs Galea David Et Rik Gur Nru 1193/16 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili illi qed jikkontestaw il-bini ta' gallariji permezz ta' permess preċedenti stante illi qedjis poljaw l-arja tal-istess bitha.

Illi jingieb ukoll a formali konjizzjoni illi minkejja illi l-arja hija propjetà tas-Socjeta Selby Ltd jew ohrajn, l-art li fuqha tinsab l-arja hija propjetà ta' terzi u għaldaqstant jehtieg li jingħata kunsens kemm mis-sid u kif ukoll mid-detentur li jgawdi l-kirja sabiex jkun jista jsir żvilupp fuq in-naha ta' wara tal-propjeta u li jaġhti fuq il-bitha.

Illi ulterjroment jigi wkoll rilevat illi in vista tal-fatt illi l-appellant jopera pastizzeria, l-istabbiliment kummerċjali tieghu jehtieg influss tajjeb ta' ventilazzjoni u ammont sostanzjali ta' dawl

F'dan ir-rigward issir referenza ghal- Legislazzjoni Sussidjarja Nru 419.01

12.Kull kamra g]all-Jwejje[ta' l-ikel g]andha tkun imdawla b'mod xieraq u sufficjenti.

13.Hliest fil-kaz ta' kamra ta' umdità kontrollata jew ta' temperatura kontrollata, g]andu jkun provdut u mizmum f'kull kamra ghall-hwejje[ta' l-ikel mezz ta' ventilazzjoni xierqa u sufficjenti

Illi ssir wkoll referenza ghal- Regolament 9 u 11(3) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.22 li tipprovdi

9.L-Awtorità tista' titlob rapport ta' ingénier bil-warrant, jew wieħed aġġornat, fir-rigward ta' kull žvilupp approvat fir-rigward ta' kwistjonijiet ta' dawl u ventilazzjoni. In-nuqqas ta'sottomissjoni ta' rapporti bħal dawn fiż-żmien mitlub irendi l-użatal-bini bħala wieħed illegali, u tista' ttieħed azzjoni ta' infurzar skont il-kaz.

11(3) Preferenza għandha dejjem tingħata lid-dawl naturali u lill-ventilazzjoni naturali għal spazji mhux abitabbi 'l fuq mill-livell tat-triq:

Iżda spazji mhux abitabbi jistgħu jkunu illuminati u ventilati b'mod artificjali, b'dan li certifikazzjoni minn ingénier bil-warrant tiġi sottomessa lill-Awtorità li tiddikjara li d-disinn jista' jikseb livelli accettabbli ta' dawl u ventilazzjoni skont l-istandard rikonoxxuti tal-bini

Illi jigi wkoll sottomess illi r-rapport redatt mill-engineer fir-rigward tal-arja u l-ventilazzjoni, u l-konkluzjonijiet li għalihom wasal u ciee illi l-mod ta' kif l-izvilupp huwa prospettat jinkludi biżżejjed dawl u ventilazzjoni, ma huwiex sodisfacenti u dan billi l-ezami magħmul minnha jirrelata fuq il-propjetajiet li huma soġġetta ghall-odjerna applikazzjoni u bl-ebda mod ma ttieħed kont tal-impatt illi tali żvilupp ser ikollu fuq il-propjeta sottostanti u ciee dik mikrija lill-appellant.

b. **Tqegħid ta' security grill**

Illi it-tieni aggravju tal-appellanti huwa fir-rigward tas-security grill proposta mill-applikant u li gie approvata mill-Awtorita.

Illi fuq dan il-punt l-appellant fl-ewwel lok jerga jtengi illi ma tista' ssir l-ebda security grill fuq il-bitha de quo ladarba l-istess hija mikrija lili.

Illi fit-tieni lok jigi sottomess illi l-Awtorita tal-Ippjanar naqset milli tiehu kont tal-fatt illi fl-istess bitħa jezistu permessi mahruga mill-istess Awtorita ghall-cumnija li minnha jkun jista' jopera l-appellant, liema cumnija trid terga tinbena mill-għid u għaldaqstant dan il-permess jagħmila impossibbli illi titqiegħed tali security grill. U jekk titqiegħed dan sejjer jippregudika l-permess validu u vigenti illi għandu l-appellant.

(c) Nuqqas ta' indikazzjoni ta' žvilupp fil-bitha

Illi fil-pjanti prezentati quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar jinghad illi l-applikant naqas milli jinidka l-fatt illi ježisti žvilupp fil-bitha u cieo kamra li hija koperta minn permess nru PA 03215/17 u ghaldaqstant dan jaffettwa d-drittijiet tal-applikant fuq kemm verament jista jkompli johrog gallariji fuq il-bitha minghajr l-ebda kunsens tad-detenturi tal-fond sottostanti kif ukoll it-twahhil tas-security grill

Ghaldaqstant, fid-dawl tar-ragunijiet hawn fuq premessi u ghal dawk ir-ragunijiet l-ohra li sejrin jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-appellanti qiegħed jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal tal-Appell sabiex jogħgbu jhassar u jirrevoka l-permess ghall-izvilupp numru PA 10543/17 datat 17 ta' April 2018.

Av. Manuel Galea

Av John Refalo
John.refalo@bar.com.mt
61, St Paul Street
Valletta

Elenku tax-Xhieda:

L-appellanti ghall-konferma u l-ispjegazzjoni tal-fatti;

L-applikant in subizzjoni li ghaliha minn issa huwa ingunt;

Il-case officer li ipprepara r-rapport b'rabta mal-applikazzjoni numru PA 10543/17 u ufficjali ohra tal-Awtorita li hadmu fuq l-istess applikazzjoni;

Xhieda ohra rizervati skont il-ligi.

Notifikasi tal-Appell:

1. Awtorita' tal-Ippjanar – St Francis Ravelin, Floriana, Malta
2. Bernard Pullicino – 31/1 Ball Street, Paceville, St.Julians