PA

PMA ARCHITECTS
'Corner Place', No. 2
Triq iz-Zaghfran
Attard Malta
(+356)2146 2304
(+356)7946 2304
info@pmaperiti.com
www.pmaperiti.com

20 ta' Novembru 2018

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

Nru. ta' l-Applikazzjoni.:	*PA/2167/18*
Ref. Tribunal:	
Ref. Taghna:	*2018/013*
Lokazzjoni:	*Site at (Agricultural Lands at), Ir-Ramla taż-Żejtun, Xrobb l-Għaġin, Marsascala*
Proposta:	*To sanction an agricultural Store*

Russel Vella
vs
l-Awtorita' tal-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
22 NOV 2018
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Sottomissjoni tal-Perit Philip Mifsud.

L-Appellant Russel Vella jesponi bir-rispett:

1.0 Illi aktar kmieni din is-sena huwa ssottometta applikazzjoni sanatorja sabiex jissanzjona kamra żgħira użata bħala maħżen agrikolu.

2.0 Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar irrifjutat il-proposta tiegħu skont deċiżjoni datata 10 t'Ottubru 2018. Ir-raġunijiet tar-rifjut huma s-segwenti:-

1.0 The proposed sanctioning of the existing store is in conflict with para. 6 of policy 2.5A of the Rural Policy & Design Guidance (RPDG) 2014 since applicant is already in possession of other structures within the registered land parcels and thus the proposal exceeds the maximum storage entitlement. It therefore also runs counter to the Thematic Objective 1.10 of the Strategic Plan for Environment & Development which only allows for rural development which is legitimate or necessary.

2.0 The location of the existing store is not justified as this has resulted in the loss of agricultural land thus counter to Policy 1.2D of the Rural Policy and Design Guidance (2014) and Rural Objective 1 of the Strategic Plan for Environment and Development which seeks to ensure soil conservation and the protection of good quality agricultural land from development.

3.0 The proposal cannot be considered further unless the following illegal development is first sanctioned or removed and this in terms of Regulation 17 of Legal Notice 162 of 2016. The illegal development consists of structures and boundary wall without permit.

Bid-dovut rispett, l-appellant iħossu aggravat minn din id-deċiżjoni u għaldaqstant qiegħed 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 PM1).
- Kopja tal-pjanta tas-sit. (Dok PM2).
- Kopja ta' l-aħħar verżjoni tal-pjanti sottomessi ma' din l-applikazzjoni (Dok PM3a – PM3b).
- Kopja tad-deċiżjoni ta' l-Awtorita' li qed tiġi appellata (Dok PM4).
- L-Irċevuta tal-ħlas tad-dritt ta' l-appell (Dok PM5).

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

1.0 Reazzjoni għall-ewwel raġuni tar-rifjut.

1.1 L-appellant jissottometti li hu aktar milli ovvju li sabiex waslet għal din ir-raġuni tar-rifjut l-Awtorità straħet fuq informazzjoni antika u mhux aġġornata u ċioe

ritratt mill-ajru tas-sena 2016. Dan ġara meta l-Awtorità kellha f'idejha informazzjoni diretta ferm u ferm aktar riċenti.

1.2 L-appellant jissottometti li nhar il-21 ta' Marzu 2018 saret żjara fuq is-sit inkwistjoni minn uffiċjal tal-infurzar rappreżentanti tal-Awtorità fejn dan ikkonferma li xi strutturi oħra li seta' kien hemm fuq is-sit tneħħew.

1.3 Dan jista' jiġi kkonfermat ukoll minn ritratti mill-ajru li huma aktar riċenti u li huma disponibbli fuq l-Internet faċilment, eżempju *Google Maps 2018.*

2.0 Reazzjoni għat-tieni raġuni tar-rifjut.

2.1 Din l-applikazzjoni hi waħda sanatorja; sabiex wieħed ikun qed jgħid l-ovvju ħadd ma jista' jaqbad binja u jibdlilha l-pożizzjoni tagħha f'tebqa ta' ghajn.

2.2 Barra minn hekk, qed jiġi sottomess li din ir-raġuni tar-rifjut hi nieqsa minn kull sens ta' loġika. It-teħid ta' ħamrija hi proporzjonali għal kobor tal-istruttura irrispetivament u indipendentament mill-pożizzjoni tal-istess struttura. L-istess teħid ta' ħamrija hu ġustifikat jekk kemm–il darba wieħed jikwalfika għal binja in kwistjoni skont il-*policies* viġenti.

3.0 Reazzjoni għat-tielet raġuni tar-rifjut.

3.1 Bħala reazzjoni għal din ir-raġuni tar-rifjut l-appellant umilment jirreferi lit-Tribunal għas-suespost u ċioe għar-reazzjoni mogħtija fil-konfront tal-ewwel raġuni tar-rifjut.

3.2 L-appellant isaħħaħ l-argument tiegħu billi jikkwota ad verbatim dak li ntqal fid-*DPA Report.* F'sezzjoni 4.7 tal-istess rapport intqal hekk:

"The Enforcement officer has indicated that site was inspected on 21 March 2018 and it resulted that the stairs in front of the structure were removed by

owner as per photo documents 40a-c. The structures and wall mentioned in ECF 95/15 are being sanctioned by PA/2167/18 (this application)".

3.3 Għaldaqstant, fi kliem l-Awtorità stess l-anqas din ir-raġuni tar-rifjut ma hi koretta.

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

Bir-rispett,

Perit Philip Mifsud
PMa Architects

Kopja: Is-Sur Russel Vella
L-Awtorita' Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Annessi:- Kopja tal-formola tal-applikazzjoni (Dok PM1).
Kopja tal-pjanta tas-sit. (Dok PM2).
Kopja ta' l-aħħar verżjoni tal-pjanti sottomessi ma' din l-applikazzjoni (Dok PM3a – PM3b).
Kopja tad-deċiżjoni ta' l-Awtorita' li qed tiġi appellata (Dok PM4).
L-Irċevuta tal-ħlas tad-dritt ta' l-appell (Dok PM5).