ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
27 APR 2021
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

132

AGG
ADVOCATES
Attard Gerada Gouder

22 ta' April 2020

Lis-Segretarju għat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar
St. Francis Ravelin,Marsa

Numru tal-Applikazzjoni:	PA/05581/20
Tip ta' Applikazzjoni:	Full development permission
Sit:	Dome, Triq il-Kappella ta' Santa Marija, Magħtab, Naxxar
Proposta:	Proposed internal and external alterations, minor extension and conversion of part into a solitary maisonette. Proposal includes the installation of a passenger's lift.
Applikant:	Victor Borg

Rikors tal-Appell tal-applikant Victor Borg (K.I.461757M).

L-applikazzjoni fuq imsemmija kienet irrifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar u permezz tal-preżenti att, il-mittenti appellant qiegħed formalment jinterponi appell kontra l-istess deċiżjoni, li kienet ippubblikata fid-30 ta' Marzu 2021.

Kapi ta' deċiżjonijiet għar-rifjut:

> *1. The proposed extension and creation of a new dwelling unit is not considered justified to be located in the Rural Area since the creation of a new dwelling outside development zone does not comply with approved Government policies, plans and programmes for rural areas. Hence, the proposal runs counter to the Thematic*

Objective 1.10 and Rural Objective 3 of the Strategic Plan for Environment & Development which only allow for rural development which is legitimate or necessary.

2. The proposed extension at second and third floor level, resulting in a separate dwelling unit, exceeding the height limitation for areas with a height limitation of 2 floors without basement, will increase the massing of the existing building and creates new blank party walls, therefore detracting from the character and visual quality of the surrounding rural environment. The proposal is therefore in conflict with criterion 5 of policy 6.3 of the Rural Policy and Design Guidance (2014), which requires that the scale, massing and design of the extension do not visually dominate the existing building and must be acceptable in the wider landscape setting of the site.

3. The proposal does not comply with the provisions of Legal Notice 227 of 2016: Development Planning (Health and Sanitary) Regulations, 2016, in that the irregularly shaped bedroom at proposed second floor level lacks adequate natural light & ventilation. The depth of projection above the external aperture of the irregular room is not to exceed 1m. Also, a longitudinal section through the backyard and the proposed unit at second and third floor levels is required. The average clear depth of backyard has to be in line with LN227 of 2016 article 16. Section to clearly shows all floors.

L-EWWEL u T-TIENI AGGRAVJU

Illi l-appellant jagħmel referenza għal applikazzjoni bin-numru ta' referenza PA1836/19 f'sit li jinsab fl-istess triq mertu ta' dan l-appell u liema applikazzjoni kienet approvata abbazi tal-'legal commitments' li kien hemm fis-siti adjaċenti;

Illi l-istess ġustifikazzoni ntuzaw biex ikun approvat il-pemress bin-numru ta' referenza PA6684/16, fejn ukoll minkejja li kien innotat li l-proposta ma kienetx tissodisfax id-dispożizzjonijiet tal-Pjan Lokali d-Direttorat tal-Ippjanar kien ta' parir (minuta 51) li l-kuntest u l-*commitments* tal-madwar jistgħu jiġu

kkunsidrati bħala konsiderazzjoni materjali skont l-Artikolu 72 (2) (d) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp:

> 72 (2) Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:
>
> (d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi usanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;

Illi għaldaqstant, fl-ipproċessar tal-applikazzjoni mertu ta' din il-kwistjoni għandha tkun ikkonsidrata fil-kuntest ta' dawn il-permessi li kienu approvati fl-istess triq.

IT-TIELET AGGRAVJU

Illi inkwantu għal din ir-raġuni ta' rifjut l-appellant applikant jissottometti li bl-approvazzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal ikun dispost jindirizza kull aspett li mhux konformi mal-provizjonijiet tal-Avviz legali 227 tal-2016.

TALBA

Illi għalhekk, in vista tal-Konsiderazzjonijiet magħmula, għandu jirriżulta illi l-applikazzjoni bin-numru PA/005581/20 ma kellhiex tkun irrifjutata. Għar-raġunijiet fuq imsemmija l-appellant filwaqt li jagħmel referenza għall-atti tal-każ u provi oħra produċibbli f'dan l-istadju, jitlob umilment lil dan it-Tribunal sabiex jordna l-ħruġ tal-permess relattiv prevja kwalsijasi provvediment ieħor li jkun opportun fiċ-ċirkostanzi.

154, Triq il-Kbira, Lija, LJA 1509 | E: info@aggadvocates.com

L-appellant qiegħed ukoll minn issa jirriserva d-dritt li jitlob li jsir aċċess fuq is-sit in kwistjoni f'każ li jkun meħtieġ. Huwa in oltre jirriserva wkoll id-dritt li jitlob li jtella' xhieda sabiex jelaboraw fuq is-sottomissjonijiet li qed isiru għas-sodisfazzjon ta' dan it-Tribunal.

Avv. Jonathan Attard
AGG Advocates, 154, Triq il-Kbira, Lija, LJA 1509

Lista ta' Dokumenti

Dok. A Levy form serial No. 3529 għal € 200;

Dok. B Decision Notice;

Dok. Ċ Site Plan relattiv;

Xhieda:

- L-appellant sabiex jixhdu fuq il-fatti u sabiex jelaboraw dwarhom;
- Familjari tal-appellant sabiex, jagħtu xhieda dwar fatti relatati mal-propjeta/sit;
- Persuni li huma indikati jew firmatarji ta' dokumenti sottomessi mal-applikazzjoni jew ma' dan l-appell;
- Periti nvoluti fl-applikazzjoni nkwistjoni jew fuq Permessi oħrajn fuq l-istess sit;
- Nutara pubbliċi sabiex jikkonfermaw kuntratti u/jew atti notarili jekk ikun hemm il-ħtieġa;
- Persuni li isimhom mhux magħruf li jafu bil-fatti tal-każ;
- Uffiċjali jew impjeati ta' Dipartimenti, Ministeri, Aġenziji u Awtoritajiet tal-Gvern;
- B'riżerva għal xhieda ulterjuri.

Avv. Jonathan Attard
AGG Advocates, 154, Triq il-Kbira, Lija, LJA 1509

Notifika: Awtorita' tal-Ippjanar

The Secretary, Environment and Planning Review Tribunal.