

TRIBUNAL TA' REVIZJONI TA' L-AMBJENT U L-IPPJANAR

Rif Ta' I- Awtorita: PA/07534/20

(Deskrizzjoni tal- Proposta: *Change of use of part of garage to store (Class 6A)*)

(Sit: NO.3/62, Triq il-Hawt, Swieqi)

(Rif Taghna: RM059/21)

(Rif Tribunal: N/A)

| 1

Saviour Borg

-VS-

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Rikors tal-appellant

Data: 22.02.2021

-
1. L-applikazzjoni fuq imsemmija kienet rifjutata mill-Kummissjoni ta' l-Ippjanar u permezz tal-prezenti att, il-mittenti appellant qed formalment jinterponi appell kontra l-istess decizjoni;

2. Illi flimkien ma' dan ir-rikors qed jigu inkluzi s-segweni dokumenti:

- **Dokument RM1:** Kopja tal-formola ta' l-applikazzjoni
- **Dokument RM2:** *Site plan* relattiva
- **Dokument RM3:** Pjanti sottomessi ghall-approvazzjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM4:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM5:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell

3 FATTI

| 3

3.1 L-applikazzjoni odjerna tikkonsisti fis-segwenti: *'Change of use of part of garage to store (Class 6A);*

3.2 Illi l-appellant jibda biex jippreciza li huwa jiggstixxi *grocer* zghir fi Triq is-Swieqi, Swieqi. *In vista* ta' l-ispazju limitat ta' dan l-imsemmi *grocer*, l-appellant izid jghid li jixtieq jiffacilita kif il-prodotti li jbiegh minn dan il-*grocer* jigu riforniti (*'replenished'*) f'temp ragjonevoli;

3.3 Illi l-appellant ghalhekk identifika il-garaxx *in disamina* li jinsab sitwat go Triq il-Hawt, allura hames minuti 'il boghod mill-imsemmi *grocer* fi Triq is-Swieqi, sabiex dan iservi bhala *store* ghall-prodotti li jkun jonqos fil-*grocer* minn hin ghal hin;

3.4 Illi meta qed nitkellmu dwar *'store'*, tajjeb jigi ccarat li hawn *si tratta* ta' kamra ta' 20 metru kwadru u mhux xi *warehouse* bhal ma tat l-*intendere* l-Awtorita'!;

3.5 Illi kif osserva l-*case officer*, jekk kemm il-darba jinhareg il-permess in mertu, ma hemm ebda htiega ta' *'additional car parking provision'* u dan appuntu ghaliex qed nitkellmu dwar kamra zghira ta' 20 m.k. (allura bil-wisq anqas minn 150 m.k.);

3.6 Illi *di piu'*, kif innota wkoll il-*case officer*, il- *'car parking space for the overlying dwelling is being retained'* u ghalhekk mhux qed jintilef ebda spazju ta' parkegg ghar-residenzi sovrastant il-garaxx in mertu go Triq il-Hawt;

3.7 Illi madankollu, l-applikazzjoni kienet rifjutata ghas-segventi ragunijiet:

3.7.1 L-EWWEL RAGUNI GHAR- RIFJUT: *"The proposed development runs counter to the provisions of Policy NHHO 02 of the North Harbour Local Plan which does not list Class 6A Uses as permissible in Residential Priority Areas. The Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives cannot be adopted in this case, since the site is located within a Residential Priority Area. The proposal therefore also runs counter to the SPED Urban Objective 3 which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas."*

4 AGGRAVJI

Premess is-suespost, l-appellant qed jirribatti ir-ragunijiet ghar-rifjut bil-mod kif gejj:

| 5

4.1 L-EWWEL RAGUNI GHAR- RIFJUT: *“The proposed development runs counter to the provisions of Policy NHHO 02 of the North Harbour Local Plan which does not list Class 6A Uses as permissible in Residential Priority Areas. The Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives cannot be adopted in this case, since the site is located within a Residential Priority Area. The proposal therefore also runs counter to the SPED Urban Objective 3 which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas.”*

4.1.1 Jlbda biex jigi sottolinjat li minkejja li s-sit odjern jinsab f' residential priority area, il-karattru f'din iz-zona huwa dominat minn blokko ta' appartamenti fejn ma jaghmel ebda sens li r-residenti jkunu michuda milli jkollhom access ghall-bzonnijiet ta' kuljum minn postijiet fil-vicin. Kif intqal aktar 'il fuq, l-applikant jiggstixxi grocer zghir fi Triq is-Swieqi u, minhabba l-ispazju limitat, huwa jixtieq jiffacilita l-mod kif il-prodotti li jbiegh mill-imsemmi grocer jigu riforniti (*'replenished'*) malajr kemm jista' jkun. Kien

ghalhekk li l-appellant ra kif ghamel u identifika l-garaxx *in disamina* li inzerta jinsab sitwat fil-vicin bl-intendiment li dan iservi ta' *store* ghal dawk il-prodotti fil-*grocer* li jonqsu minn hin ghal hin. B'dan il-mod biss, l-operat tal-*grocer* jista' jibqa' sostenibbli f'dinja fejn is-*supermarkets* qed jiehdus-sopravvent.

Trattandosi ta' grocer li qed iservi lil bosta residenti li jghixu fil-madwar u li jkunu jixtiequ jixtru dawk l-affarijiet 'ta' malajr' minghajr il-bzonn li jirrikorru barra l-lokal, m'hemmx raguni ghaliex m'ghandux jirrenja s-sens komun u l-appellant jinghata permess ghal dak li qed jitlob.

In piu', tajjeb jigi enfasizzat li l-*istore in disamina* se jkun 'maghluq', tista' tghid, f' kull hin tal-gurnata salv ghal dawk il-ftit drabi li ikollu bzonn jinfetah biex jingieb il-prodott nieqes.

In fine, ta' min josserva li l-ironija f'dan kollu hi li l-appellant odjern donnu kien se jsib anqas resistenza mill-Awtorita' kieku talab sabiex il-garaxx in mertu jintuza bhala '*local class 4B shop*' bil-konsegwneza li jibqa' miftuh matul il-gurnata kollha. Invece, f'dan il-kaz, jidher li l-Awtorita' ittrattat kamra ta' 20 metru kwadru bhala *warehouse* u kien ghalhekk li l-appellant kellu jasal s'hawn!

5 **TALBA**

Illi ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-appellant filwaqt li jaghmel referenza ghall-atti tal-kaz u provi ohra producibbli f'dan l-istadju, jitlob umilment lil dan it- Tribunal sabiex jordna l- hrug tal-permess relattiv prevja kwalsiasi provvediment iehor li jkun opportun fic-cirkostanzi.

L-appellant qieghed ukoll minn issa jirriserva d-dritt li jitlob li jsir access fuq is-sit in kwistjoni f'kaz li jinqala' l-htiega. Huwa *in oltre* jitlob li jigu prodotti x-xhieda elenkati f' dan ir-rikors filwaqt li jirriserva d-dritt tieghu li jtella' aktar xhieda sabiex jelaboraw fuq dak sollevat minnu, u dan bil-ghan li l-esponenti jkun f'pozizzjoni ahjar sabiex jissoda s-sisien tieghu ghas-sodisfazzjon ta' dan it- Tribunal.

Dr Robert Musumeci

LL.B., LL.D., B.E.&A.(Hons.), M.Sc.(Cons.Tech.), Ph.D. *in* Development Planning Law, Perit

6 **LISTA TA' DOKUMENTI**

- **Dokument RM1:** Kopja tal-formola ta' l-applikazzjoni
- **Dokument RM2:** *Site plan* relattiva
- **Dokument RM3:** Pjanti sottomessi għall-approvazzjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM4:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM5:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell