

17 t'Ottubru 2022

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

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL

RECEIVED
26 OCT 2022

ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA



PMA ARCHITECTS

'Corner Place', No. 2
Triq iz-Zagħfran
Attard Maita

(+356) 2146 2304
(+356) 7946 2304

info@pmaperiti.com
www.pmaperiti.com

Nru. ta' l-Applikazzjoni: PA/00367/22
Ref. Tribunal:
Ref. Tagħna: 2021/113
Lokazzjoni: Garage, site at Plot 2, Triq Mikelang Sapiano, Żebbuġ
Proposta: Change of use of garage approved through PA9974/19 into a Class 4B shop. Application includes changes in the internal layout, sanctioning of minor changes from the approved and the proposal of a sign.

Bezzina William
vs
I-Awtorita' tal-Ippjanar

Sottomissjoni tal-Perit Philip Mifsud

L-Appellant William Bezzina jesponi bir-rispett:

- 1.0 Illi huwa ssottometta applikazzjoni mall-Awtorita' tal-Ippjanar (I-Awtorita'), liema applikazzjoni ggib in-numru PA/00367/22.
- 2.0 Skont deċizzjoni datata 23 ta' Ġunju 2022, I-Awtorita' approvat il-proposta u f'arġet il-permess relattiv.
- 3.0 Minkejja dan, l-applikant hassu aggravat minn Kundizzjoni 4 (i) tal-istess permess u għaldaqstant issottometta talba għar-rikonsiderazzjoni fejn talab li l-kundizzjoni msemmija flimkien mad-dokument li kien qed jagħti support lill-istess kundizzjoni (Dokument PA/00367/22/49E) jitneħħew u ma jibqgħux jiffurmaw parti mill-permess.



4.0 Skont deċiżjoni datata 14 ta' Settembru 2022, l-Awtorita' rrifjutat li tilqa' it-talba għar-rikonsiderazzjoni. Ir-raġuni tar-rifjut hija s-segwenti: -

"The request of reconsideration is being dismissed since the customer floorspace including the water closet amounts to 86m² and therefore, the application cannot be exempted from CRPD requirements as per Circular 2/14".

Bid-dovut rispet, 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-permess approvat (inkluż il-pjanti u dokumenti oħra approvati) (Dok PM1).
- Kopja tat-talba għar-rikonsiderazzjoni (Dok PM2).
- Kopja tad-deċiżjoni ta' l-Awtorita' li qed tiġi appellata (Dok PM3).
- Dettalji tal-pagament li sar tad-dritt ta' l-appell (Dok PM4).
- Kopja ta' Annex 1 tad-dokument DC15 (Dok PM5).

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

- 1.0 Ir-raġuni tar-rifjut hi bbażata fuq apprezzament żbaljat tal-*policy* rilevanti u cioe Sezzjoni 1.1 tač-Ċirkulari 2/14 maħruġa mill-Awtorita'.
- 2.0 Il-kwistjoni kollha ddu mad-definizzjoni tal-kliem "floor space". Sfortunatament Ċirkulari 2/14 ma tiddefenixxix it-term. Minkejja dan, l-ispirtu ta' kif inhu miktub paragrafu 1.1 juri bič-čar li t-term "floor space" ifisser l-ispazju tal-ħanut innifsu (minn fejn jixtru n-nies) u jeskludi kull faċilita' ancillari li ħanut jista' ikollu.
- 3.0 Il-fatt li l-istess paragrafu jsemmi biss imħażen u kčejjen bl-ebda mod ma jeskludi spazi ancillari oħra bħal ma hi faċilita' sanitarja. Tant hu ovvu li faċilita' sanitarja ma għandhiex tiġi nkluža fil-komputazzjoni li l-kittieba tač-čirkulari ma ħassewx il-bżonn li jagħmlu referenza għaliha. Bħalma wara kollox ma



- rreferewx għal spazji ta' ċirkulazzjoni li jista' ikun hemm, xi ufficċju, btieħi, eċċetra. Dawn huma ovvj. Iżda mħażen u kċejjen jistgħu joħolqu dubju u għaldaqstant min iffomola ċ-ċirkulari ħass li kellu jirreferi għalihom u jeskludihom **b'mod speċifiku** sabiex ma jitħalliex lok ta' dubju.
- 4.0 Saħansitra l-użu tal-kelma "*kitchens*" u mhux "*kitchenettes*" jikkonferma dan; *kitchenettes* huma awtomatikament esklużi bħalma hi faċilita' sanitarja.
- 5.0 Minħabba li Ċirkulari 2/14 ma tagħtix definizzjoni tat-term "*floor space*", ġew ikkonsultati dokumenti oħra tal-Awtorita' stess sabiex jingħata dawl fuq it-tifsira ta' dan it-term. L-aktar dokument li jagħti dawl fuq it-tifsira hu d-dokument DC15 fejn f'Annex 1 (kopja annessa), jiddistingwixxi bl-aktar mod ċar bejn *gross lettable floor area* u *gross customer floor space*. Id-distinzjoni hija netta u l-użu ta' żewġ nomi differenti (*area* u *space*) juri bl-aktar mod ċar li meta l-Awtorita' tuża l-kelma *area* tkun qed tirreferi għal ħanut kollu. Għal kuntrarju meta tuża l-kelma *space* tkun qed tirreferi għal-ispazzju li jistgħu jużaw il-klijenti.
- 6.0 Dan l-argument hu saħansitra sostunt mill-fatt li paragrafu 1.1 ta' Ċirkulari ma jagħmel l-ebda referenza għal kelma "*shop*" jew "*shops*". L-istess paragrafu jibda bil-kelma *spaces*. Li kieku l-intenzjoni kienet li jiġi kkunsidrat il-kobor kollu tal-ħanut minbarra kċejjen u mħażen, min iffomola l-*policy* kien juża l-kelma *shops* -u mhux *spaces*. L-użu tal-kelma *spaces* hi prova oħra li l-unika interpretazzjoni ta' din il-*policy* hija dik mogħtija fis-suespost.
- 7.0 Sors ieħor li jixħet dawl fuq it-tifsira tat-term "*floor space*" hu l-Pjan Lokali. Filfatt il-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta juża t-term *Gross Lettable Floorspace* u jiddefenixxi l-istess spazju bħala l-kobor kollu li jinkludu l-faċilitajiet kollha¹.
- 8.0 Studju ta' l-istess pjan lokali juri li meta dan it-term ma jintużax fit-totalita' tiegħu (u minflok pereżempju jintuża t-term "*total floor area*") hi l-Awtorita' stess li tinterpreta dak it-term "*total floor area*" bħala spazju li ma jinkludix spazji anċillari.

¹ SMLP – Appendix E – Glossary pp222



9.0 Din l-interpretazzjoni ingħatat Awtorita' stess permezz tal-Kummissjoni tal-Iżvilupp fl-aġġudikar tal-Applikazzjoni in diżamina. Tant hu hekk li fil-minuti tal-laqqgħa tal-Kummissjoni tal-Iżvilupp datata 18 ta' Mejju 2022, l-Kummissjoni b'mod korrett iġġustifikat li tmur kontra l-ewwel raġuni tar-rakkomandat rifjut billi ddikajarat li l-ħanut "*is considered for local use*". Tajjeb wieħed jinnota li raġuni numru 1 tar-rikkomandat rifjut tagħmel referenza għal policy SMHO 02 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar liema *policy* tuża t-term *Gross Floor Area* (u mhux *gross lettable floor area*).

10.0 Għaldaqstant, jekk b'mod korrett l-Awtorita' interpretat it-term *Gross Floor Area* li jfisser l-area ta' fejn jixtru n-nies eskluż kull parti anċillari hu ferm ironiku u nkosistenti li qed tintrepreta t-term *floorspace* li jinkludi l-facilita' sanitarja!

Fid-dawl tas-suespost l-Appellant jissottometti li l-*floor space* in diżamina hu limitat għal 74.8 metri kwadri u għaldaqstant, skont paragrafu 1.1 ta' Ċirkulari 2/14, hu eżenti milli jikkonforma mar-rekwiziti "access għal kulhadd".

L-appellant umilment jitlob lit-Tribunal li jieħu konjezzjoni ta' l-argumenti mressqa minnu sabiex ikun f'pożizzjoni aħjar biex jagħti deciżjoni fuq dan il-każ. Umilment jitlob lit-Tribunal li jordna lil istess Awtorita' sabiex teskludi mill-permess ġia approvat kemm Kundizzjoni 4(i) kif ukoll dokument PA/00367/22/49E.

Bir-rispett,


Perit Philip Mifsud
PMa Architects

Kopja: Is-Sur William Bezzina
L-Awtorita' Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Annessi: - Kopja tal-permess approvat (inkluż il-pjanti u dokumenti oħra approvati) (Dok PM1).
Kopja tat-talba għar-rikonsiderazzjoni (Dok PM2).
Kopja tad-deciżjoni ta' l-Awtorita' li qed tigi appellata (Dok PM3).
Dettalji tal-pagament li sar tad-dritt ta' l-appell (Dok PM4).
Kopja ta' Annex 1 tad-dokument DC15 (Dok PM5).