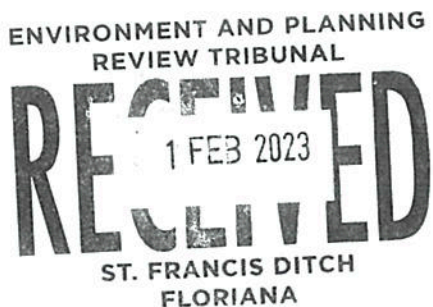


FIT-TRIBUNAL TA' REVIŻJONI DWAR L-AMBJENT U L-IPPJANAR

Permess Numru	PA3763/21
Proposta	Proposed internal and external alterations to existing Class 4D premises and approved PA/922/11 and RG/134/22 permits including separation from ground floor, change of use to a three bedroom apartment and internal re-design at first floor level; relocation of restaurant kitchen and other amenities, internal re-design and proposed alteration to splay building alignment at ground floor level; re-design of elevations; proposed signage and proposed flue pipe from ground floor to roof.
Sit	Corner Site, Triq Tal-Gardiel c/w, Triq il-Qaliet, Marsascala



RIKORS TAL-APPELL ta' Zafer Palabiyik

Jesponi bir-rispett:

Illi l-esponenti ippreżenta l-applikazzjoni PA/3763/21 liema applikazzjoni giet miċhuda permezz ta' deċiżjoni li giet pubblikata fl-4 ta' Jannar 2023 (Dok. 'A').

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat bl-imsemmija deċiżjoni u qiegħed jinterponi dan l-appell mill-istess.

Illi l-aggravji tal-esponenti huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1. L-Ewwel Raġuni ta' Rifjut

L-ewwel raġuni għar-rifjut taqra' testwalment hekk:

The proposed development does not conform to the official zoning and/or alignment plan for the area and therefore runs counter to Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and

Development which aims for the protection and enhancement of the character and amenity of urban areas.

Din ir-raġuni ta' rifjut hija bażata fuq il-premessa żbaljata li parti mis-*seating area* fir-restaurant formanti l-mertu ta' din l-applikazzjoni qiegħed jiġi propost li jsir ġewwa *front garden*.

Madanakollu is-*seating area* li dwarha tittratta din ir-raġuni ta' rifjut hija koperta bil-permess numru PA1949/04. Tant hu hekk li l-Awtorità kienet precedentement harġet *enforcement notice* bin-numru ta' referenza ECF 31/11 (Dok. 'B') liema *enforcement notice* ġie sussegwentement irtirat (Dok. 'C'). Effettivament, is-sit in kwistjoni huwa diġà kommess bil-permessi PA 1949/04 (Dok. 'D') u PA 922/11 (Dok. 'E') u *regularisation* RG 134/22 (Dok. 'F') li lkoll jindikaw is-*seating area* in kwistjoni fl-istess pożizzjoni u konfigurazzjoni bħal dik indikata fil-pjanti relattivi għal din l-applikazzjoni.

L-Awtorità ma tistax tinjora permessi maħruġa minnha stess u ma tistax taġixxi b'mod li huwa pależement inkonsistenti mad-deċiżjonijiet li hija hadet fil-passat dwar l-istess sit. Għaldaqstant, din ir-raġuni ta' rifjut hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

2. It-Tieni Raġuni ta' Rifjut

Part of the front garden has a proposed use of offices and WC area, which runs counter to the provisions of G5 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 which specifies that front garden areas and green-scape in general should be preserved and enhanced in order to positively contribute to a quality living environment in our urban areas. The proposal therefore also runs counter to the Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to protect land enhance the character and amenity of urban areas.

The concrete roofing structure runs counter the provisions of P50 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015.

Din ir-raġuni ta' rifjut hija effettivament maqsuma f'żewġ partijiet. Dik relattivi għall-*offices and WC area* u dik relattiva għall-*concrete roofing structure*.


Il-*concrete roofing structure* hija koperta bil-preċitati permessi PA 1949/04 u PA 922/11 u *regularisation* RG 134/22.

Din mhix l-ewwel darba li tqajmet din il-kwistjoni. Kif ingħad, precedentement l-Awtorità kienet harġet l-ECF 31/11 fuq il-premessa li t-tisqif bil-konkos tas-*seating area* in kwistjoni ma kienx konformi mal-permess 1949/04. Sussegwentement, wara eżami tal-

pjanti approvati bil-permess PA 1949/04, l-Awtorità irrikonoxxiet li s-saqaf tal-konkos kien konformi mal-istess permess u l-ECF 31/11 ġie irtirat. Li kieku verament kien hemm illegalità fuq is-sit, l-ECF 31/11 ma kienx jiġi irtirat, filwawt li l-PA 922/11 u RG 134/22 ma kienux jiġu akkolti.

Għal dak li jirrigwarda l-offices and WC area dawn ġew proposti f'parti li hija diġà committed b'bini approvat konsistenti f'taraġ u ma tikkostitwix front garden daqs li kieku qed nitkellmu dwar front garden li issa qiegħed jiġi żviluppat. Għaldaqstant, din ir-raġuni ta' rifjut hija bla bażi. Madanakollu, mingħajr preġudizzju, l-esponenti jkun dispost jipproponi pjanti alternattivi dwar dan l-aspett tal-applikazzjoni.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premezzi, l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Tribunal sabiex iħassar ir-rifjut tal-applikazzjoni PA3763/21 u minflok jilqa' l-istess applikazzjoni.




Avv. Massimo Vella
43E, St Paul's Buildings
West Street
Valletta

Notifika: Awtorità tal-Ippjanar, St Francis Ravelin, Floriana

ELENKU TAX-XHIEDA ta' Zafer Palabiyik

1. L-esponenti għall-konferma tal-fatti dikjarati;
2. Rappreżentanti u impjegati tal-Awtorità tal-Ippjanar preżenti u passati sabiex jixhdu dwar il-fatti tal-każ;
3. Il-Perit Edward Bencini u l-Perit Angelo Ursino sabiex jixhdu dwar il-fatti tal-każ;



Avv. Massimo Vella
43E, St Paul's Buildings
West Street
Valletta