60

Fit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
28 FEB 2023
ST. FRANCIS DITCH FLORIANA

Numru tal-Applikazzjoni: PA/00095/21

Tip tal-Applikazzjoni: Full development permission

Sit: 16, Triq il-Kunċizzjoni, Lija

Proposta: To construct boundary wall around garden extents

Rikors tal-appell ta' Alfred Xuereb (K. I. 642863M) li permezz tiegħu jesponi bir-rispett:

Illi l-esponenti ppreżenta l-applikazzjoni **PA/00095/21** liema applikazzjoni ġiet miċħuda permezz ta' deċiżjoni li ġiet ippubblikata fit-8 ta' Frar 2023 (**Dok. A**);

Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat bl-imsemmija deċiżjoni u qiegħed jinterponi dan l-appell mill-istess;

Illi din l-imsemmija deċiżjoni tibbaża r-rifjut tal-Awtorità fuq is-segwenti:

"*The raising of the existing boundary wall exacerbates its visual impact on the area and affects the residential amenity of the adjoining property in terms of natural light and ventilation. Therefore, the proposal runs counter to the provisions of policy P8 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 which allows the extension of existing boundary walls up to 3.4m above ground floor level, unless this would not adversely affect the residential amenity of adjoining properties and is visually compatible with the immediate context. The proposal therefore also runs counter to the Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas.*"

Illi għalhekk jidher li r-rifjut huwa attwalment imsejjes fuq **tliet raġunijiet** li qegħdin jiġu elenkati u indirizzati separatament f'dan l-appell;

Illi l-aggravji tal-esponenti kontra dawn it-tliet raġunijiet ta' rifjut huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1. **L-ewwel raġuni ta' rifjut** taqra hekk: "*The raising of the existing boundary wall exacerbates its visual impact on the area*"

Illi, għandu jiġi speċifikat qabelxejn li l-ħajt diviżorju li preżentement jissepara l-proprjetà tal-applikant minn dik tal-ġar tiegħu, kemm min-naħa tal-bitħa kif ukoll fil-partijiet li jmissu l-ġnien, huwa *kullimkien diġà ogħla* minn 3.4 metri 'l fuq mil-livell tal-art, kif indikat fil-Politika P8 tad-DC 15;

Illi, iż-żieda proposta li ser tirriżulta *biss* f'żieda ta' 0.53m u 0.37m kif muri fl-aħħar verżjoni tal-pjanta peritali hawn annessa flimkien mal-ittra tal-Perit Paul Borg iddatata l-21 ta' Novembru 2022 (**Dok. B**), żgur li hija estetikament konformi fil-kuntest attwali tal-proprjetajiet inkwistjoni u bl-ebda mod ma tista' titqies li qiegħda taggrava l-impatt viżiv fiż-żona – impatt li wara kollox, realistikament, jista' jiġi pperċepit biss mill-bitħa u mill-ġnien tal-applikant (ara r-ritratti hawn annessi u mmarkati **Dok. C**);

Illi tant huwa hekk li din iż-żieda fil-ħajt diviżorju mitluba mill-applikant lanqas biss se taqbeż l-għoli li jifdal tal-bqija tal-binja tal-ġar, li *inter alia*, tinkludi anki washroom iżjed 'il fuq, liema binja (għall-kuntrarju tal-ħajt diviżorju) hija kompletament viżibbli mit-triq;

Illi għalhekk din l-ewwel raġuni ta' rifjut għandha titħassar;

2. **It-tieni raġuni ta' rifjut** taqra hekk: "*The raising of the existing boundary wall [...] affects the residential amenity of the adjoining property in terms of natural light*"

Illi, *oltre* l-fatt li fond ma għandux iserraħ fuq il-fond adjaċenti sabiex jipprovdilu d-dawl naturali, l-appellanti ma jistax ma jikkunsidrax din ir-raġuni bħala waħda inapplikabbli peress illi żieda ta' 0.53m u ta' 0.37m ma tistax serjament tippreġudika d-dawl naturali li jgawdi l-ġar, *stante* illi wara kollox is-sors tad-dawl naturali hija x-xemx fis-sema u mhux il-bitħa jew il-ġnien tal-applikant!

Illi din iż-żieda żgħira fl-għoli tal-ħajt diviżorju hija neċessarja għall-applikant sabiex tipproteġih mill-introspezzjoni mhux mixtieqa għal fuq ħwejġu *tramite* t-tieqa li għandu l-ġar li tagħti proprju għal fuq il-ġnien tal-applikant (ara r-ritratti hawn annessi u mmarkati **Dok. C**);

Illi għalhekk din it-tieni raġuni ta' rifjut għandha titħassar;

3. **It-tielet raġuni ta' rifjut** taqra hekk: "*The raising of the existing boundary wall [...] affects the residential amenity of the adjoining property in terms of [...] ventilation*"

Illi, b'kull rispett, jekk il-ġar jixtieq iktar ventilazzjoni dejjem jista' jiftaħ ventilaturi jew rewwieħa u żgur li mhuwiex iż-żieda żgħira tal-għoli tal-ħajt diviżorju kif mixtieqa mill-applikant li ser tkun qiegħda ċaħħdu mill-ventilazzjoni neċessarja;

Illi għalhekk din it-tielet raġuni ta' rifjut għandha titħassar;

Illi, bit-tħassir ta' dawn it-tliet raġunijiet ta' rifjut, ma jifdal xejn li jmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-Politika P8 tad-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 u lanqas l-Urban Objective 3 tas-Strategic Plan for Environment and Development, kif fil-fatt ġie kkonfermat mill-Case Officer Audrey Ann Brincat fir-rapport tagħha lill-Kummissjoni tal-Ippjanar, li attwalment irrakkomandat li l-applikazzjoni *de quo* tiġi milqugħa (ara **Dok. D**)

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan it-Tribunal sabiex **iħassar ir-rifjut** tal-applikazzjoni **PA/00095/21** u minflok **jilqa' l-istess applikazzjoni**.

Av. Dr Benjamin Camilleri LL.D.

Uffiċċju Nru. 4,
Triq E. B. Vella,
Birkirkara

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

LISTA TAX-XHIEDA

1. L-esponenti, ta' 16, Triq il-Kunċizzjoni, Ħal-Lija, għall-konferma tal-fatti;

2. Il-case officer Audrey Ann Brincat u Mariella Haber, St Francis Ravelin Floriana, għall-konferma tal-fatti;

3. Il-Periti Ray Demicoli, Paul Borg, Duane Pace, u periti oħra ta' DeMicoli & Associates, ta' Spinola Park, Level 0, Triq Mikiel Ang. Borg, St Julians, sabiex jixhdu dwar il-fatti li jafu bihom rigward dan il-każ;

4. Kwalunkwe xhud ieħor li jista' jkun meħtieġ skont il-każ jew li għadu sa issa mhux magħruf

LISTA TA' DOKUMENTI

Dok. A – Id-deċiżjoni ta' rifjut li ġiet ippubblikata fit-8 ta' Frar 2023;

Dok. B – L-aħħar verżjoni tal-pjanta peritali flimkien mal-ittra tal-Perit Paul Borg datata l-21 ta' Novembru 2022;

Dok. C – Ritratti li juru, *inter alia*, l-introspezzjoni fuq il-fond tal-applikant u anki kif il-ħajt diviżorju ma jidhirx mit-triq

Dok. D – Ir-rapport tal-Case Officer Audrey Ann Brincat lill-Kummissjoni tal-Ippjanar fejn irrakkomandat li l-applikazzjoni *de quo* tintlaqa'