94. Il-Ministru għall-Iżvilupp tal-Infrastruttura l-Onor. Michael Falzon jipproponi:

Billi hu maħsub fil-paragrafu (b) tas-subartikolu (4) tal-artikolu 5 tal-Att tal-1988 dwar Permessi ta' Bini (Provvedimenti Temporanji) (Att X ta' l-1988) li fil-każ tat-tlugħ jew demolizzjoni ta' bini f'area żviluppata li ma tkunx area li jkun ġie approvat għaliha pjan lokali, il-Ministru jista' biss jagħti permess, fejn ebda proġett ma jkun ġie approvat għar-rigward ta' l-art li fuqha jkun se jittella' jew jiġi demolit bini, skond policy mnagħmula għal dak il-għan mill-Ministru u approvat mill-Kumitat t al-Kamra;

Billi hu maħsub fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (5) ta' l-artikolu 5 ta' l-istess Att illi, fil-każ tat-tlugħ jew demolizzjoni ta' bini 'l barra minn area żviluppata li ma tkunx area li għaliha jkun ġie approvat pjan lokali l-Ministru jista' jagħti bisss permess; skosnd policy magħmula għal dan il-għan mill-Ministru u approvata mill-Kumitat tal-Kamra u ppubblikat fil-Gazzetta;

U billi skond is-subartikolu (8) ta' l-istess artikolu l-espressjoni "approvata mill-Kumitat tal-Kamra" tfisser approvata b'deċiżjoni ta' dak il-Kumitat appoġġata mill-voti ta' mhux inqas minn erbgħa mil-membri tiegħu, u fejn ma jkunx hemm dik l-approvazzjoni, dik l-espressjoni tfisser approvata b'riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati;

Billi saret policy mill-Ministru għall-għanijiet fuq imsemmija u d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (8) ta' l-artikolu 5 ta' l-Att imsemmi u jeħtieġ li dik il-policy tiġi approvata b'riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati.

Għalhekk il-Kamra tirriżolvi

1. Billi l-policy dwar it-tlugħ ta' bini f'arei żviluppati għandha tkun dan li ġej:

A) Tlugħ Ġdid jew Demolizzjoni u Tlugħ mill-Ġdid

Fejn ikun se jittella' bini ġdid jew fejn bini eżistenti jkun se jitwaqqa' u minfloku jkun se jittella' bini ġdid li jkun maħsub għal użu residenzjali jew użu li jkollu x'jaqsam ma' hekk, fuq art li jkollha faċċata fuq triq eżistenti jew triq proposta.

Sakemm l-iżvilupp tas-sit ikun ikkonsidrat li jkun konformi ma' policy stretta ta' kontroll tat-tifrix ta' l-iżvilupp jew għal konsolidazzjoni ta' l-iżvilupp eżistenti wara li tkun ittieħdet konsiderazzjoni xierqa ta' l-iżvilupp li jkun diġa jeżisti fil-viċinanza tas-sit qabel il-bidu fis-seħħ ta' din il-policy; u wkoll

sakemm is-sit ma jkunx qiegħed f'area li tkun lil him mill-perimetru jew mill-konfini ta' żviluipp eżistenti jew fejn minn punt di vista ta' pjanar ikun meqjus xieaq u meħtieġ li jsir tibdil tal-proġett regolatur kif definit qabel, jew fejn is-sit ikun qiegħed f'area maħsuba biex tiġi allokata għall-iżvilupp tad-djar fi skop soċjali.

Għandhom jiġu segwiti l-kondizzjonijiet dwar iz-zoni li għandhom x'jaqsmu ma' żvilupp permess, densita', kopertura tas-sit, allinjament tal-bini, faċċata u
għoli kif stipulati b'referenza għall-proġetti regolaturi magħmula skosnd il-Kodiċi, jew proġetti regolaturi dipartimentali u arei f'GĦawdex indikati bħala arei ta' vilupp.

Il-proviso (f) fil-każ ta' demolizzjoni ta' bini għandu japplika wkoll.

B) Tibdil

Meta f'xogħlijiet ta' bini jkun hemm involuti biss xcogħlijiet ta' manutenzjoni titjib jew tibdil jew estenzjoni ta' bini eżistenti.

C) Akkomodazzjoni Turistika u Anċillari jew Faċilitajiet ta' Rpoż.

i) Xogħlijiet ta' bini jistgħu jkunu permesss f'lukandi, gust houses jew akkommodazzjoni self catering eżistenti, li jkunu primarjament maħsuba għat-titjib tal-livelli, ameljorament tal-fażilitajiet eżistenti jew għall-konverżjoni jew estensjoni ta' bini eeżistenti għal dak l-użu.

ii) Tlugħ ġdid ta' lukandi guest houses akkommodazzjoni self catering jew faċilitajiet anċillari u ta' rpoż, jistgħu jkunu permesi fuq siti li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu A ta' hawn fuq,

iżda, għall-finijiet tal-paragrafi (i) u (ii) ta' hawn fuq, għandha qabel tinkiseb l-approvazzjoni tal-Bord dwar il-Lukandi u Stabbilmenti li jipprovdu Ikel u l-użu porpost ikun jaqbel ma' l-użu predominanti korrenti tal-area.

D) Industrijali/Kummerċjali

Xogħlijiet ta' bini fuq siti li jkunu diġa' komessi għal użu industrijali/kummerċjali li jistgħu jkunu permessi,

sakemm l-użu maħsub tal-bini ma jitqiesx li jikkaġuna aktar inkonvenjenza lokali f'dawk li huma ħsejjes, vibrazzjoni jew tniġġiż ta' l-arja, u l-iskala u l-għamla tal-bini kif imkabbar jew modifikat jkunu jixirqu lil-lokalita',

ii) Bini maħsub għal użu industrijali/kummerċjali jista' jiġi permess fuq siti li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu A ta' hawn fuq,

iżda;

a) fil-każ ta' bini industrijali dan ikun qiegħed biss ġewwa area zonati għal dak l-użu, u

b) fil-każ ta' bini kummerċjali dan ikun qiegħed jew f\arei zonati għal użu industrijali jew jekk sitwat f'arei zonati għal skop primarjament ressidenzjali ma jkunx inkompatibbli ma' dak l-iskop u/jew dak l-użu kummerċjali maħssub ma jitqiesx li jikkaġuna aktar inkonvenjenza lokali f'dawk li huma ħsejjes, vibrazzjoni jew tniġġiż ta' l-arja, u l-iskala u l-għamla tal-bini kif propost ikunu jixirqu lil-lokalita'.

E) Arei Protetti

Fejn ikun propost li jsir żvilupp f'area mibnija jew f'ċentru ta' raħal li jkunu meqjusin li tistħoqqilhom protezzjoni bħala li għandhom valur kbir minħabba fit-tip ta' arkitettura u żvilupp vernakulari, rurali jew modern tagħhom jew minħabba l-interess storiku, kulturali u arkitettoniku tagħhom, dak l-iżvilupp jista' jiġi permess suġġett għall-kriterji li ġejjin:

i) Il-pożizzjoni tal-bini ġdid għandha ssebbah il-karattru urban ta' l-inħawi ta' l-area. L-iżvilupp ġdid u l-iżvilupp mill-ġdid kollu li jkun għad-detrimment tad-dehra u karattru lokali ta' l -area jiġu normalment rifjutati.

ii) Il-materjal li jintuża għandu jkun adattat għall-area u jaqbel mal-bini fil-qrib.

iii) Il-massa tal-bini għandha tkun fi skala u armonija mal-korp ta' bini fil-qrib.

iv) Id-disinn tal-bini għandu jkun tali li l-proporzjonijiet tal-partijiet ikunu f'relazzjoni ma' xulxin u mal-bini fil-qrib u sakemm fejn tkun permessa d-demolizzjoni din tkun suġġetta wkoll għal klawsola (F) li ġejja u dan il-proviso għandu konsiderazzjoni prevalenti għall-klawsoli l-oħra kollha ta' qabel A sa D.

F) Demolizzjoni ta' Bini

Id-demolizzjoni ta' bini tista' tkun permessa sakemm il-bini li jkun se jiġi hekk demolit ma jkunx meqjus li jifforma parti mill-wirt kulturali Malti u ma jkunx identifikat għal protezzjoni bħala li jkollu valur kbir mill-punt di vista ta' l-istorja, arti, konservazzjoni jew arkitettura.

Dan il-proviso għandu wkoll japplika f'dawn il-każijiet fejn id-demolizzjoni u t-tlugħ mill-ġdid ikunu qed jiġu permessi suġġett għall-klawsoli qabel imsemmija.

G) Żvilupp ta' Bini li jolqot Monumenti Antiki u Siti Arkeoloġiċi.

Meta jkun propost żvilupp ta' bini li jolqot monumenti antiki u siti arkeoloġiċi dan jiġi normalment rifjutat jekk ikun hemm każ prevalenti għal preservazzjoni, jew kif suġġett bil-kunsens tal-Kumitat dwar l-Antikitajiet, fejn ma jkun hemm ebda każ prevalenti għall-preservazzjoni, l-iżvilupp ta' dawn is-siti jistaż jkun permess biss wara li jkunu ġew provduti opportunitajiet biżżejjed għad-dokumentazzjoni u fejn ikun mixtieq, għall-iskav ta' dawk is-siti.

2. Illi l-policy dwar it-tlugħ ta' bini 'il barra minn aea żviluppata għandha tkun dan li ġej:

Estensjonijiet u tibdil

A) Meta f'xogħlijiet ta' bini jkun hemm involuti biss xogħlijiet ta' manutenzjoni, titjib ieħor ta' bini eeżistenti, waqt li jitħares kif imiss l-ambjent eżistenti ta' madwar dawk il-kondizzjonijiet jiġu imposti sabiex jinżamm il-karattru rurali ta' l-area, iżda dawn l-operazjoni ta' bini ma jkabbrux il-volum tal-bini b\iżjed minn 25% tal-bini oriġinali u l-area ta' l-art okkupata mill-bini b'aktar minn $250m^2$;

iżda wkoll fil-każ ta' bini eżistenti li jkun bejn bini u ieħor jew li jkun imiss ma' bini ieħor, jista' jiżdied jew jiżdiedu sular jew sulari oħra mal-bini eżistenti u d-dispożizzjonijiet tal-proviso ta' hawn fuq dwar iż-żieda tal-volum tal-bini ma għandhomx japplikaw;

iżda l-għoli tal-bini kif estiż m'għandux ikun iżjed minn dak ta' bini eżistenti ieħor fil-viċinanza immedjata; u

iżda wkoll permess skond id-dispożizzjonijiet ta' l-ewwel proviso ta' dan is-subartikolu ma jistax jingħata dwar l-istess bini, fi żmien ħames snin mill-għoti ta' permess dwaru taħt id-dispożizzjonijet tiegħu.

Għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, l-area ta' art okkupata minn biċċa bini tinkludi l-area ta' art okkupata mill-btieħi interni, kortili, terrazzini u verandi.

B) <u>Demolizzjoni u tlugħ mill-ġdid</u>

Meta bini jkun se jiġi mwaqqa' u minfloku jkun se jittella' bini ġdid fuq art li qabel kienet f'parti jew għal kollox okkupata mill-bini li jkun se jitwaqqa' u l-użu maħsub tal-bini l-ġdid ma jmurx kontra l-użu jurrenti ta' l-art fl-area;

iżda l-volum tal-bini ġdid m'għandux jeeċċedi b\iżjed minn 25% tal-bini oriġinali u l-area ta' art okkupata mill-bini l-ġdid b'aktar minn 250m 2; u

iżda l-għoli tal-bini l-ġdid m'għandux ikun akbar mill-għoli oriġinali jew minn dak ta' bini eżistenti ieħor fil-viċinanza immedjata, liema jkun l-għola.

Għall-finijiet ta' dan is-subartikolu, l-area ta' art okkupata minn biċċa bini tinkludi l-area ta' art okkupata minn btieħi interni, kortili, terrazzini u verandi.

C) Bini fuq siti ta' bejn bini u ieħor

Meta l-bini jkun se jiġi mtella fuq art li jkollhom faċċata fuq triq jew meta bini jkun se jiġi mwaqqa' u minfloku jittella' bini ġdid, u ;

i) fuq art li tkun bejn bini u ieħor li jkunu laħqu nbnew qabel il-bini fis-sseħħ ta' din il-policy, u fuq l-istes naħa tat-triq li jkunu mbegħdin minn xulxin b'mhux iżjed minn 30m;

iżda l-ħajt tal-bini li jħares fuq l-ispazju ta' bejn dak il-bini jkun inbena f'parti bħala ħajt diviżorju; u

iżda l-ħajt diviżorju li jdwawwar ġnien jew spazju miftuh ieħor ma jitqiesx bħala ħajt diviżorju

ii) fuq art imbegħda mhux aktar minn 10m minn bini mtella' qabel il-bidu fis-sehh ta' din il-policy u l-bini li jkun ġie hekk mħolli jitla' jkollu mpost ġnien mal-ġenb fl-estrimita' esterna tas-sit;

iżda l-ħajt ta' dak il-bini faċċata tas-sit li tkun se tinbena jkun inbena f'parti bħala ħajt diviżorju.

Iżda fil-każ tal-aragrafi (i) u (ii) ta' hawn fuq ma jingħat6a ebda permess fuq xi art li tkun maħsuba biex tiġi okkupata minn triq irrispettivament ta' jekk tkun jew ma tkunx bdiet tiġi fformata, jew li fuqha jkun jew ma jkunx ġie mwiegħed jew maħsub li jitqiegħed id-drenaġġ jew servizzi oħra.

D) Irziezet

Meta l-bini jkun se jittella' għall-għanijiet purament residenzjali fuq art li jkollha faċċata fuq triq u min japplika jkun:

a) bidu bona fede full-time reġistrat li jkun jaħdem mill-inqas 20 tomna ta' art bagħli fil-viċinanza tas-sit għal mill-inqas sentejn qabel l-applikazzjoni tiegħu;

iżda għall-finijiet ta' dan il-paragrafu kull area ta' art saqwi li tkun ikkoltivata mill-applikant fil-viċinanza tas-sit tittieħed f'konssiderazzjoni u tiġi kkonsidrata bħala art bagħli ta' erba' darbiet l-area attwali ta' art saqwi; jew

b) persuna bona fede reġistrata li trabbi l-annimali full time u li tkun tmexxi qasam ta' l-animali fil-viċinanza tas-sit għal mill-inqas sentejn qabel l-applikazzjoni tagħha.

Permess ta' bini jista' jingħata bil-kondizzjoni li:

i) il-bini li jkun se jittella' ma jkunx imiss ma' bini ieħor u jkun ta' għoli ta' mhux iżjed minn żewġ sulari, li jkopri area ta' art ta' mhux iżjed minn 250m 2 u l-iżvilupp hekk permess għandu jkollu skala, disinn u pożizzjoni tali la ma jħassrux id-dehra tal-kampnja.

2) L-applikant japprova li:

i) huwa ma jkunx sid ta' dar ta' abitazzjoni oħra ġewwa dik l-area; u

ii) huwa ma kienx jipposjedi dar ta' abitazzjoni ġewwa dik l-area, ħlief dar ta' abitazzjoni mibjugħa jew xort'oħra trasgerita lil persuna kwalifikata taħt il-paragrafi (a) jew (b) fl-aħħar għaxar snin qabel l-applikazzjoni tiegħu.

E) <u>Bini Agrikolu/Oqsma tal-Annimali</u>

Meta l-bini jkun maħsub għat-trobbija ta' l-annimali jew biedja jekk l-applikanti ikun jew:

a) Bidwi bona fede <u>full time</u> reġistrat li jkun jaħdem mill-inqas 20 tomna ta' art bagħli;

iżda għall-finijiet ta' dan il-paragrafu kull are ta' art saqwi li tkun ikkoltivata mill-applikant fil-viċinanza tas-sit tittieħed f'konssiderazzjoni u tiġi kkonssidrata bħaħla art bagħli ta' erba' darbiet l-area attwali ta' art saqwi; jew

b) persuna bona fede reġistrata li trabbi l-animali full time u li tmexxi qasam ta' l-annimali,

iżda qabel għandha tinkiseb l-approvazzjoni tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura;

iżda meta l-bini jkun maħsub għat-trobbija ta' l-annimali, jew l-użu ma jkunx suġġett li jikkontamina l-water tyable ta' l-ilma u s-sit 8kun imbiegħed b'mill-iunqas 200 m minn area abitata jew area maħsuba għal żvilupp residenzjali jew turistiku;

iżda l-pożizzjoni tas-sit tkun f'area fejn ikun mixtieq ħafna li din tibqa' żżomm l-użu agrikolu tagħha; u

iżda jiġu mposti livelli tajbin ta' disinn u taqsim għal dak il-bini b'mod li l-bini hekk imtella' ma jħassarx il-karattru rurali ta' l-area imma min-naħa l-oħra jkun jaqbel mal-karattru tal-kampnja li fih ikunu se jiġu sitwati.

F) <u>Imħażen għal Għodda Agrikola</u>

Meta bini ta' sular wieħed ikun maħsub li jinbena għall-ħażna ta' għodda agrikola minn bidwi bona fede full time reġistrat,

sakemm l-area tal-bini li jkun se jittella' fuq l-art maħduma mill-bidwi ma tkunx akbar minn 15m 2 u

sakemm il-bini hekk imtella' ma jħassarx il-karattru rurali ta' l-area.

G) Akkomodazzjoni Turistiku u Anċillari jew Faċilitajiet ta' Rpoż

Xogħlijiet ta' bini f'lukandi , guest houses u akkomodazzjoni self-catering eżistenti, li jkun primarjament maħsuba għat-titjib tal-livelli, ameljorament tal-faċilitajiet eżistenti jew għall-konversjoni jew estensjoni ta' bini eżistenti għal dak l-użu, jew għall-bini ġdid ta' lukani u bini li għandu x'jaqsam magħhom jew faċilitajiet ta' rpoż, jistgħu jiġu permessi

iżda qabel għandha tinkiseb l-approvazzjoni tal-Bord dwar il-Lukandi u Stabbilimenti li jipprovdu ikel.

H) Industrijali/Kummerċjali

Xogħlijiet ta' bini fuq siti li jkunu diġa' kommessi għal użu industrijali/kummerċjali jistgħu jkunu permessi,

sakemm dawn ikunu primarjament maħsuba bħala estensjoni jew modifika ta' azjenda industrijali/kummerċjali stabbilita eżistenti fil-parmetru tas-sit li jkun diġa' kommess għal hekk,

sakemm l-użu maħsub tal-bini ma jitqiesx li jikkaġuna aktar inkonvenjenza lokali f'dak li huma ħsejjes, vibrazzjoni u tniġġix ta' l-arja; u l-iskala u l-għamla tal-bini kif imkabbar jew modifikat ikunu jixirqu lil-lokalita'.

ii) Bini maħsub għal użu industrijali/kummerċjali jista' jiġi permess fqjn ikun jista' jiġi żgurat b'ċertezza li l-użu maħsub ta' natura industrijali/kummerċjali ma jkunx kompatibbli li jiġi sitwat f'area industrijali stabbilita għal raġunijiet ta' sigurta jew perikli għas-saħħa u/jew jitqies li jikkaġuna inkonvenjent lokali f'dak li huma ħsejjes, vibrazzjoni jew tniġġiż ta' l-arja,

sakemm is-sit ta' xogħlijiet ma jkunx sitwat fuq art ta' valur agrikolu li tkun qed tiġi mħarbta jew fejn ikun mixtieq li jibqa' jinżamm l-ambjent rurali ta' l-area jew f'kampanja miftuha.

I) Demolizzjoni ta' Bini

Id-demolizzjoni ta' bini tista' tkun permessa sakemm il-bini li jkun se jiġi hekk demolit ma jkunx meqjus li jifforma parti mill-wirt kulturali Malti u ma jkunx identifikat għal protezzjoni bħala li jkollu valur kbir mill-punt di vista ta' l-istorja, arti, jew arkitettura.

Dan il-proviso għandu wkoll japplika f'dawk il-każijiet fejn id-demolizzjoni u t-tlugħ mill-ġdid ikunu qed jiġu permessi għall-klawsoli qabel imsemmija.

J) Żvilupp ta' Bini li jolqot Monumenti Antiki

Meta jkun propost żvilupp ta' bini li jolqot monumenti antiku u siti arkeoloġiċi dan jiġi normalment rifjutat jekk ikun hemm każ prevalenti għal preservazzjoni, jew kif suġġett bil-kunsens tal-Kumitat dwar l-Antikitajiet, fejn ma jkun hemm ebda każ prevalenti għall-preservazzjoni l-iżvilupp ta' dawk is-siti jista' jkun permess biss wara li jkunu

ġew provduti opportunitajiet biżżejjed għad-dokumentazzjoni u, fejn ikun mixtieq, għall-iskav ta' dawk is-siti.

20.9.88

Il-Ministru għall-Iżvilupp tal-Infrastruttura ressaq din l-Emenda "A":

"Minflok il-kliem

> "Billi l-policy dwar it-tlugħ ta' bini f'arei żviluppati għandha tkun dan li ġej:" fl-ewwel paġna tar-riżoluzzjoni għandhom jidħlu l-kliem "Illi l-policy dwar it-tlugħ ta' bini f'arei żviluppati għandha tkun li permessi ta' bini jistgħu jinħarġu għat-tlugħ jew demolizzjoni ta' bini f'dawn il-każijiet li ġejjin:"

u minflok il-kliem

> "Illi l-policy dwar it-tlugħ ta' bini 'il barra minn area żviluppata għandha tkun dan li ġej:" fil-ħames paġna tar-riżoluzzjoni għandhom jidħlu l-kliem li ġejjin: "Illi l-policy dwar it-tlugħ ta' bini 'l barra minn area żviluppati għandha tkun li permessi ta' bini jistgħu jinħarġu għat-tlugħ jew demolizzjoni ta' bini f'dawn il-każijiet li ġejjin:""

28.09.1988

Il-Ministru għall-Iżvilupp tal-Infrastruttura ressaq din l-Emenda "B":

"Fil-paragrafu "B. Tibdil" fil-parti tal-policy dwar tlugħ ta' bini f'arei żviluppati, wara l-paragrafu preżenti għandu jiżdied il-paragafu li ġej:-

"Għandhom jiġu segwiti l-kondizzjonijiet dwar iż-żoni li għandhom x'jaqsmu ma' żvilupp permess, densità, kopertura tas-sit, allinjament tal-bini, faċċata u għoli kif stipulati b'referenza għall-proġetti regolaturi magħmula skont il-Kodiċi, jew proġetti regolaturi dipartimentali u arei f'Għawdex indikati bħala arei ta' żvilupp.'""

12.10.1988

L-Emenda "A" għaddiet.

L-Emenda "B" għaddiet.

Il-Mozzjoni kif emendata, għaddiet.