

Suppliment tal-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta, Nru. 19,589, 10 ta' Ġunju, 2016
Taqsimha B

A.L. 227 tal-2016

**ATT DWAR L-IPPJANAR TAL-IŻVILUPP
 (KAP. 552)**

**Regolamenti tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp
 (Sahha u Sanità)**

BIS-SAHHA tas-setgħat mogħtija bl-artikoli 84 u 93 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, is-Segretarju Parlamentari għall-Ippjanar u Simplifikazzjoni Amministrattiva, wara konsultazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar, għamlet ir-regolamenti li ġejjin:-

1. (1) It-titolu ta' dawn ir-regolamenti hu r-Regolamenti tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Sahha u Sigurtà). Titolu u bidu
fis-sehh.

(2) Dawn ir-regolamenti għandhom jidhlu fis-sehh fl-10 ta' Ġunju, 2016:

Hekk iżda li:

(a) għal dawk l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp sottomessi fit-termini tal-Att, dawn ir-regolamenti jkunu applikabbli għal dawk l-applikazzjonijiet li jkunu ġew validati wara l-10 ta' Ġunju 2016; u

(b) għal dawk l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp sottomessi fit-termini tal-Att, li jkunu ġew validati qabel il-10 ta' Ġunju 2016, l-applikant jista' fi żmien xahrejn mill-10 ta' Ġunju, 2016, jitlob lill-Awtorità biex tiddetermina l-applikazzjoni tiegħu taht id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija jew taht id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti. Jekk ma tingħata l-ebda komunikazzjoni, l-applikazzjoni tkun determinata skont id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti. Kap. 10.

(3) Meta tkun qed tiddetermina applikazzjonijiet għall-iżvilupp sottomessi fit-termini tal-Att, l-Awtorità għanda tapplika d-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 72 tal-Att.

2. (1) F'dawn ir-regolamenti, kemm-il darba r-rabta tal-kliem ma tkunx titlob mod ieħor: Tifsir.

"alterazzjonijiet" tfisser tibdil strutturali fil-bini;

"apertura" tfisser ftuħ li jippermetti d-dhul tad-dawl naturali u ventilazzjoni għal fuq spazju abitabbli;

Kap. 552.

"Att" tfisser l-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp;

"Awtorità" għandha l-istess tifsira mogħtija lilha fl-artikolu 2 tal-Att;

"bitha" tfisser spazju mingħajr saqaf f'bini eżistenti mibni sal-1967 u għandu jkun parti integrali mill-istess sit;

"bitha interna" tfisser spazju mingħajr saqaf, mhux sitwat fil-parti ta' wara tal-istruttura, intiż sabiex jipprovdi dawl u *cross-ventilation* adegwata għal spazju abitabbli 'l fuq minn ħmistax-il metru fond u għandu jkun parti integrali mill-istess sit. Il-wisa' minimu ta' bitha interna għandu jkun ta' metru u ħamsin centimetru;

"bitha ta' wara" tfisser spazju mingħajr saqaf fuq wara ta' struttura, li għandu jkun parti integrali mill-istess sit, sabiex jipprovdi dawl suffiċjenti u *cross-ventilation* għal strutturi b'fond akbar minn ħmistax-il metru;

"għoli ċar" tfisser id-distanza mkejla mil-livell kompletat tal-art sal-għoli tal-parti ta' taħt tas-saqaf. Dan jeskludi it-travi, arkati u , jew soqfa foloz, sakemm dawn ma jkoprox aktar minn 30% tal-ispazju tas-saqaf tal-kamra u l-għoli ċar ta' dan l-ispazju ta' 30% ma jkunx anqas minn zewg metri;

"kantina" għandha l-istess tifsira mogħtija lilha fid-Development Control Policy, Design Guidance and Standards of 2015, kif jista' jigi emendat minn zmien għal zmien;

"post ta' abitazzjoni" tfisser struttura użata bħala residenza u għandha tkun tikkonsisti, minn tal-anqas, fi kċina, kamra tas-sodda u faċilitajiet sanitarji;

"sit f'kantuniera" tfisser sit lokat fejn jiltaqgħu zewġ toroq;

"sit Ristrett" tfisser sit jew struttura b'fond ta' ħmisax-il metru jew inqas;

"spazju abitabbli" tfisser kull spazju ikbar minn sitt metri kwadri, esklużi l-kmamar tal-banju, spazju għaċ-ċirkolazzjoni, *walk-in wardrobes*, mħazen domestiċi, kmamar tal-ingenji, xaftijiet għall-lift, garaxxijiet, kmamar tal-logħob u żvilupp kummerċjali;

"spazju mhux abitabbli" tfisser kull spazju li ma jaqax taħt it-tifsira "spazju abitabbli";

"struttura residenzjali" tfisser bini użat bhala post ta' abitazzjoni;

"xaft" tfisser spazju mingħajr saqaf bi spazju suffiċjenti sabiex jipprovdi *cross-ventilation* u, jew spazju fejn jitqieghdu katusi u *gulleys* għall-ilma tax-xita u ilma mniggeż;

"żvilupp kummerċjali" tfisser kull żvilupp relatat ma' bejgħ bl-imnut, uffiċini, bejgħ ta' xorb u ikel, turizmu, divertiment, industrija u mhazen, jew tahlita ta' dawn it-tip ta' użu.

TAQSIMA I

Preambolu

3. (1) Dawn ir-regolamenti huma applikabbli għal Għan. strutturi godda u għal alterazzjonijiet ta' kull struttura eżistenti.

(2) Dawn ir-regolamenti ma humiex applikabbli għal strutturi mibnija fis-sena 1967 jew qabel din id-data, salv alterazzjonijiet magħmula wara.

4. (1) F'ċirkostanzi partikolari l-Awtorità tista' tiddevja Devjazzjoni. mit-tifsira eżatta ta' dawn ir-regolamenti, jekk ikun hemm raġunijiet ġustifikati ta' ippjanar u sanità għal dan id-devjar. Tali eżenzjoni tista' tingħata mingħajr detriment għall-istruttura inkwistjoni u l-proprietajiet adjaċenti, u m'għandhiex taffettwa jew tnaqqas mir-responsabbiltà tal-perit jew ta' xi persuna oħra fir-rigward tal-istabbiltà u s-sigurtà tal-istruttura. Kull devjazzjoni għandha tkun ġustifikata.

(2) Kull devjar mir-regolamenti għandu jiġi deċiż mill-Awtorità u għandu jkun soġġett għal appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

5. Dawn ir-regolamenti jirreferu kemm għal spazji abitabbli Applikabbiltà. kif ukoll għal spazji mhux abitabbli, sakemm mhux indikat mod ieħor.

6. Dawn ir-regolamenti jistgħu jkunu soġġetti għal Kondizzjonijiet speċifiċi. kondizzjonijiet speċifiċi oħra mnizzla fil-permess għall-iżvilupp ikkonċernat.

7. L-uffiċjali tal-Kunsill Eżekuttiv, debitament awtorizzati, Spezzjoni. jistgħu waqt il-hidma tax-xogħol jew wara t-tlestija tax-xogħol, jispezzjonaw l-istruttura sabiex jiġi aċċertat jekk ix-xogħol, kemm fir-rigward tal-materjali użati u l-mod tal-eżekuzzjoni tiegħu, jikkonforma mad-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti. Il-Kunsill Eżekuttiv jista', fejn meħtieġ, jitlob l-assistenza tal-Pulizija u jikseb

mandat li jawtorizza l-użu tal-forza, għall-aċċess.

Konformità ma' dawn ir-regolamenti.

8. Kull ksur ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun soġġett għall-azzjoni ta' infurzar. L-iżviluppi kollha eżistenti li jkunu saru wara l-1967 għandhom jikkonformaw mal-kondizzjonijiet annessi mal-permess tal-iżvilupp relattiv jew ma' dawn ir-regolamenti.

Rapport ġdid jew aġġornat ta' inginier bil-warrant.

9. L-Awtorità tista' titlob rapport ta' inginier bil-warrant, jew wieħed aġġornat, fir-rigward ta' kull żvilupp approvat fir-rigward ta' kwistjonijiet ta' dawl u ventilazzjoni. In-nuqqas ta' sottomissjoni ta' rapporti bħal dawn fiż-żmien mitlub irendi l-użu tal-bini bħala wieħed illegali, u tista' ttiehed azzjoni ta' infurzar skont il-każ.

TAQSIMA II

Fuq Spazji Abitabbli u Mhux Abitabbli

Regoli li għandhom jiġu osservati fil-bini ta' gwiebi.

10.(1) (a) L-iżvilupp ġdid kollu għandu jkollu giebja biex jinħażen u jerga' jiġi utilizzat l-ilma tal-maltemp li jiġi mill-parti mibnija u li jkollha volum kif stabbilit fit-Technical Guidance Document F - Conservation of Fuel, Energy and Natural Resources (Minimum Requirements on the Energy Performance of Buildings Regulations, 2006) u kull emenda sussegwenti.

(b) Kull ġibjun għandu jkun imqabbad ma' pompa fejn l-estrazzjoni tal-ilma hekk tirrikjedi.

Fondi ta' abitazzjoni għandu jkollhom faċċata fuq triq.

11. (1) Kull unità ta' abitazzjoni għandu jkollha faċċata għal fuq triq, wied jew kosta.

Spazji fil-livell tal-kantina.

(2) Spazji abitabbli u mhux abitabbli jistgħu jiġu permessi fil-livell tal-kantina sakemm ikunu konformi ma' dawn ir-regolamenti. Fil-każ ta' spazji kemm abitabbli u mhux abitabbli, dawn għandhom ikunu adegwatament ventilati u mdawwla u għandhom jinkludu dan li ġej:

(a) apertura esterna metru 'l fuq mill-livell tal-bankina; jew

(b) apertura esterna li thares fuq:

(i) spazju frontali mingħajr saqaf ta' tliet metri ukoll jekk ikun taht il-livell tat-triq; jew

(ii) spazju mingħajr saqaf ta' mill-inqas tliet metri fond fuq wara tal-istruttura; jew

(ċ) għal spazji mhux abitabbli unikament fil-kantini,

inginier bil-*warrant* jiċċertifika li huma adegwatament ventilati u mdawwla għall-uzu intiż. L-Awtorità tista' tikkunsidra gradilja taht il-bankini bħala sors ta' ventilazzjoni adegwata għal dawn l-ispażji mhux abitabbli fil-kantini.

(3) Preferenza għandha dejjem tinghata lid-dawl naturali u lill-ventilazzjoni naturali għal spażji mhux abitabbli 'l fuq mill-livell tat-triq:

Spaġġi mhux
abitabbli 'l fuq
mill-livell tat-
triq.

Izda spaġġi mhux abitabbli jistgħu jkunu illuminati u ventilati b'mod artifiċjali, b'dan li ċertifikazzjoni minn inginier bil-*warrant* tiġi sottomessa lill-Awtorità li tiddikjara li d-disinn jista' jikseb livelli aċċettabbli ta' dawl u ventilazzjoni skont l-*standards* rikonoxxuti tal-bini.

12. (1) Kull spaġġu abitabbli għandu jkollu apertura esterna kumulattiva b'area minima ta' mill-inqas metru kwadru.

Daqs minimu
ta' apertura.

(2) Ebda haġa sporguta m'għandha tkun permessa fuq aperturi b'area kumulattiva ta' inqas minn metru kwadru.

13. (1) Kull spaġġu abitabbli għandu jkun ventilat b'mod adegwat u illuminat skont id-disposizzjonijiet ta' dan ir-regolament sabiex jassigura, fil-fehma tal-Awtorità, li jkun hemm dħul ta' dawl naturali u ċirkolazzjoni libera tal-arja suffiċjenti.

Dawl u
ventilazzjoni.

(2) Kull post ta' abitazzjoni, hlief dawk li jinsabu f'kantuniera, li għandu fond ta' iktar minn hmistax-il metru jehtieg bitha ta' wara ekwivalenti għal mill-inqas wiśa' ta' sitt metri, jew għall-wiśa' shih tal-plot jekk il-wiśa' tal-plot ikun inqas minn sitt metri. Il-fond tal-bitha ta' wara għandu jkun skont ir-regolament 16.

(3) *Toilets* jista' ikollhom ventilazzjoni mekkanika.

(4) (a) Soqfa tal-ħgieg ritrattabbli b'mod awtomatiku fuq btiehi li jipprovdu ventilazzjoni lil spaġġi abitabbli jistgħu jiġu kkunsidrati basta li:

(i) ventilazzjoni naturali jew mekkanikament awtomatizzata tkun provduta;

(ii) id-disinn għandu jkun iċċertifikat minn inginier bil-*warrant* li dan jista' jikseb livelli aċċettabbli ta' ventilazzjoni skont l-*standards* rikonoxxuti tal-bini.

(b) Fil-każijiet ta' soqfa fissi tal-ħgieg, ventilazzjoni mill-ġenb tista' tiġi ikkonsiderata basta li d-disinn jiġi ċċertifikat minn inginier li għandu il-*warrant* li jista' jikseb livelli aċċettabbli ta'

ventilazzjoni skont l-*standards* rikonoxxuti tal-bini.

(5) Meta spazju abitabbli għandu forma irregolari u l-aperturi esterni diretti ma jipprovdwx dawl naturali u ventilazzjoni diretta lill-ispażju abitabbli kollu, haga sporguta fuq kull apertura bħal dik ma għandhiex tkun iżjed minn metru.

L-gholi globali tal-faċċata.

14. (1) F'toroq jew spazji miftuħa li huma wiesgħa tliet metri jew inqas, l-gholi globali tal-faċċata m'għandux ikun aktar mid-doppju tal-wisa' tat-triq jew spazju miftuħ, liema wisa' għandu jiġi ikkalkulat bħala d-distanza orizzontali netta bejn il-faċċata tal-bini fuq it-triq u l-faċċata tal-bini fuq it-triq tal-eqreb faċċata fuq in-naħa l-oħra tat-triq jew spazju miftuħ. Il-proporzjon għoli fil-konfront tal-wisgħa ma japplikax f'każ ta' faċċati li jharsu fuq il-baħar jew fuq art li tinsab il-barra miż-żona tal-iżvilupp.

(2) F'toroq jew spazji miftuħa li huma wiesgħa aktar minn tliet metri iżda inqas minn jew mhux iżjed minn hmistax-il metru, l-gholi globali tal-faċċata m'għandux jeċċedi tliet darbiet il-wisa' tat-triq jew spazju miftuħ liema wisa' għandu jiġi kkalkolat kif speċifikat fis-subregolament (1). Il-proporzjon għoli fil-konfront tal-wisa' ma japplikax f'każ ta' faċċati li jharsu fuq il-baħar jew fuq art li tinsab il-barra miż-żona tal-iżvilupp:

Iżda sulari addizzjonali 'l fuq mill-gholi globali tal-faċċata stipulat taħt is-subregolamenti (1) u (2) jistgħu jiġu permessi sakemm jiġi introdott irtirar lura adegwat mill-linja tal-bini tal-faċċata. L-irtirar lura għal sulari addizzjonali għandu jkun ta' dimensjoni tali li l-proporzjon tal-wisa' tat-triq, kif speċifikat fis-subregolament (1), u l-irtirar lura, fil-konfront mal-gholi globali tal-faċċata tal-binja, inkluz is-sulari rtirati lura, m'għandu qatt ikun inqas minn 1:2 għal toroq wiesgħa tliet metri jew inqas u qatt inqas minn 1:3 għal toroq wiesgħa aktar minn tliet metri. Il-wisa' tat-toroq għandu jiġi mkejjejjel kif stipulat fis-subregolamenti (1) u (2).

Iżda wkoll jista' jkun hemm eċċezzjonijiet li jiddependu fuq il-kuntest tas-sit, f'liema każ kull faċċata li hi oghla minn dak previst f'dan ir-regolament għandha tirrispetta l-kuntest tal-madwar.

(3) F'toroq jew spazji miftuħa li huma wiesgħa aktar minn hmistax-il metru, l-gholi globali tal-faċċata jista' jeċċedi tliet darbiet il-wisa' tat-triq, kif speċifikat fis-subregolament (1), mingħajr il-htieġa ta' irtirar lura mill-linja tal-bini tal-faċċata.

Għoli.

15. (1) L-gholi ċar ta':

(a) spazju abitabbli ma għandux ikun inqas minn żewġ metri u sittin ċentimetru;

(b) spazju mhux abitabbli ma għandux ikun inqas minn żewġ metri u erbghin ċentimetru, eskluż kmamar tal-inġenji, xaftijiet tal-*lifts*, imhazen domestiċi, *walk-in wardrobes* u kmamar tal-banju, li jista' jkollhom għoli ċar ta' inqas minn żewġ metri u erbghin ċentimetru.

(2) Kwalunkwe sulari intermedjarji fil-parametri tal-għoli ta' spazju jistgħu jiġu akkomodati sakemm l-għoli ċar tas-sular intermedjarju ma jkunx inqas minn żewġ metri u għaxar ċentimetru u 70% tal-ispace għandu jibqa' bħala volum doppju.

16. (1) Kull post ta' abitazzjoni għandu jkollu bitha ta' wara b'fond proporzjonali għall-għoli tal-binja. Il-fond minimu ta' dawn il-btiehi ta' wara, u btiehi interni u projezzjonijiet fejn applikabbli, għandhom ikunu kif speċifikat hawn taħt:

Fond ta' bitha fuq wara, bitha interna u projezzjoni.

Għoli tal-faċċata li tagħti għall-bitha ta' wara u mkejjel mil-livell intern tas-sular tal-post ta' abitazzjoni	Fond tal-Bitha ta' Wara	Fond tal-Bitha Interna	Fond ta' projezzjoni permessa f'Bitha fuq Wara
Sa 10.1m	3.0m	3.0m	1.0m
> 10.1m sa 14.1m	3.9m	3.5m	1.0m
> 14.1m sa 18.6m	4.8m	4.0m	1.3m
> 18.6m sa 21.6m	5.7m	4.5m	1.3m
> 21.6m sa 25.6m	6.6m	5.0m	1.6m
> 25.6m sa 28.6m	7.5m	5.5m	1.6m
> 28.6m sa 32.1m	8.4m	6.0m	1.6m
> 32.1m	9.3m	6.5m	1.6m

(2) Bitha ta' wara u bitha interna b'fond minimu ta' tliet metri għandhom jinżammu għall-għoli ta' bini sa għaxra punt wieħed metri mkejla mil-livell intern tas-sular tal-post ta' abitazzjoni. Għal kull sular addizzjonali fuq dawn, għandu japplika irtirar lura ta' metru u ħamsin ċentimetru għall-bitha ta' wara u disghin ċentimetru għall-bitha interna mis-sular sottostanti. F'każijiet fejn diġà hemm bitha ta' wara, u, jew bitha interna, minima:

(a) għall-bitha ta' wara, irtirar lura ta' żewġ metri u tletin ċentimetru jista' japplika għal kull żewġ sulari addizzjonali minflok irtirar ta' metru u ħamsin għal kull sular addizzjonali;

(b) għal bitha interna, jista' jsir rtirar ta' metru u erbghin ċentimetru għal kull żewġ sulari addizzjonali minflok disghin ċentimetru għal kull sular. Għandu jkun promoss rtirar

awtoimpost u għandu jkun eżenti minn din il-limitazzjoni.

(3) Għall-strutturi li ma jintużawx bħala post ta' abitażżjoni b'għoli tal-faċċata li thares fuq bitha ta' wara u mkejla mill-livell intern tas-sular sa sitt metri u erbghin ċentimetru, il-bitha ta' wara għandu jkollha fond minimu ta' metru u ħamsin ċentimetru. Id-dispożizzjonijiet tas-subregolamenti (1) u (2) għandhom japplikaw għas-sulari sovrapposti.

Btiehi ta' wara fir-rigward ta' strutturi b'faċċata fuq żewġ toroq.

17. F'kaz ta' strutturi li għandhom faċċata fuq żewġ toroq:

(a) ebda bitha fuq wara ma hi neċessarja meta kull *unit* fl-istess sular għandu faċċata fuq żewġ toroq;

(b) bitha fuq wara għal kull *unit* b'fond kif indikat fir-regolament 16 hi neċessarja jekk kull *unit* fl-istess livell m'għandux faċċata fuq żewġ toroq, b'dan li l-fond tal-bitha fuq wara jista' jigi mnaqqas b'terz tad-dimensjonijiet stabbiliti fir-regolament 16 meta kull *unit* fl-istess livell huma permessi f'permess wieħed għal żvilupp, u kif ukoll b'dan illi meta l-bitha fuq wara hekk ridotta hija separata b'ħajt mibni b'materjal użat għall-kostruzzjoni tal-bini, l-għoli ta' dan il-ħajt m'għandux jeċċedi żewġ metri u għoxrin ċentimetru.

Fejn il-bitha ta' wara ma tistax tkun tat-tul jew wisa' preskritt.

18. Meta, minħabba l-għamla tas-sit li fuqu għandha tinbena l-istruttura, il-bitha ta' wara ma tistax tkun tat-tul jew wisa' preskritt, l-Awtorità tista' tippermetti tnaqqis fit-tul jew wisa', kemm-il darba l-Awtorità hija tal-fehma li dan it-tnaqqis fit-tul jew wisa', wara li jittiehdu f'konsiderazzjoni il-kondizzjonijiet partikolari tas-sit, ikunu biżżejjed sabiex jiżguraw dak id-dawl u l-ventilazzjoni naturali meħtieġa għall-kondizzjoni shiħa tal-istruttura.

Projezzjonijiet fuq btiehi.

19. Ebda projezzjoni ma hi permessa fil-btiehi interni jew xaftijiet, sakemm dawn il-btiehi interni jew xaftijiet ma jkunux akbar mill-minimu rikjest, u l-estensjoni massima tal-projezzjoni ma tkunx teċċedi il-kejl żejjed mill-minimu rikjest kif stabbilit fir-regolament 16.

Kmamar fil-btiehi ta' wara.

20. (1) Struttura fil-bitha ta' wara li jkollha għoli estern sa tliet metri, tista' tkun permessa sakemm jiġu rispettati r-rekwiziti msemmija fir-regolamenti 13(2) u 16.

(2) F'kull każ, ebda aċċess għas-saqaf tal-istruttura ma huwa permess.

Btiehi f'bini ta' qabel l-1967.

21. Meta bini ta' qabel l-1967 ikun jinkludi bitha liema bitha ma sservix bħala bitha fuq wara, kwalunkwe sulari addizzjonali proposti jistgħu jiġu mibnija mingħajr il-ħtieġa li dawn is-sulari

addizzjonali jkunu rtirati lura mill-allijnament tal-bitha kif mitlub fir-regolament 16(2) sakemm inginier bil-*warrant* jiċċertifika li huma adegwatament ventilati u mdawwla.
