



BCA Ċirkulari 1/2025

Proċeduri Agġornati għal Dikjarazzjonijiet taht Regolament 4 Approvazzjoni mill-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni.

L-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni (BCA) bi pjaċir tħabbar it-tkomplija tal-isforzi kollaborattivi tagħna mal-Kamra tal-Periti (KTP) biex intejbu u nissimplifikaw il-proċeduri tagħna.

Bħala parti mit-titjib kontinwu tagħna, nixtiequ ninfurmawkom dwar bidla importanti fil-proċedura għat-trattament tad-dikjarazzjonijiet li jaqgħu taht Regolament 4. Ladarba l-Perit jirċievi l-approvazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar (PA) għal xogħlijiet li ma jaqgħux taht l-iskop ta' SL 623.06.

- Sottomissjoni ta' Dokumenti: Il-Perit huwa mitlub jibgħat imejl lill-BCA fuq regulation4.bca@bca.org.mt (dan l-indirizz elettroniku m'għandux jintuza għal raġunijiet oħra), jehmeż ir-*responsibility form* diġitali (sommarju), u kopja tal-polza tal-assigurazzjoni rilevanti għax-xogħlijiet approvati. It-talba għall-posta elettronika għandha ssegwi strettament il-mudell (Dikjarazzjoni – mhux fl-ambitù ta' Reg. 4 ta' SL 623.06) li tista' titniżzel mis-sit elettroniku tal-Awtorità, li jinsab fis-sit elettroniku "Application Info". In-numru tal-permess u l-indirizz għandhom jiġu inklużi fil-linja tas-sugġett tal-imejl. Garanzija bankarja favur il-BCA u maħruġa f'isem l-iżviluppatur skont SL 623.08, li l-valur tagħha huwa indikat mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-avviż tad-deċiżjoni tagħha (jekk applikabbli). Garanzija bankarja oriġinali li għandha tiġi ddepożitata lill-uffiċju ta' BCA.

- Approvazzjoni Awtomatika biex Jibda x-Xogħol: Malli tirċievi l-imejl u d-dokumenti mehmuza, il-BCA tibgħat risposta awtomatika permezz ta' imejl lill-Perit. Din l-imejl se sservi bħala approvazzjoni uffiċjali biex jinbdew ix-xogħlijiet approvati.

- Dokumentazzjoni: Il-Perit huwa obligat itella' l-imejl tal-approvazzjoni tal-BCA bħala fajl PDF fit-taqsima tal-*method statement* tal-*portal e-apps* fi żmien 24 siegħa minn meta jirċeviha.

- Ċertifikat ta' Tlestija: Ladarba x-xogħlijiet kollha jkunu lesti, l-AIC trid tissottometti ittra ta' kopertura li x-xogħlijiet kollha jkunu lesti.

Aħna nemmnu li dawn il-proċeduri agġornati se jikkontribwixxu għal proċess aktar effiċjenti u effettiv, li jiżgura s-sikurezza u l-osservanza fit-trattament ta' xogħlijiet li ma jaqgħux fl-ambitù ta' SL 623.06.

Din il-proċedura se tibda minn nhar l-Erbgħa li ġej 14 ta' Mejju 2025. Min-naħa l-oħra, għandu japplika perjodu ta' tranżizzjoni fejn applikazzjonijiet għar-Regolament 4 kollha, pprezentati

permezz tal-e-apps sal-aħħar tat-18 ta' Mejju 2025, għandhom jiġu pproċessati skont il-proċedura attwali.

LINJI GWIDA GĦALL-INTERPRETAZZJONI U L-APPLIKAZZJONI TA' REGOLAMENT 4 TA' LEĠIŻLAZZJONI SUSSIDARJA (L.S) 623.06

Biex tiġi żgurata l-konsistenza fl-interpretazzjoni u l-applikazzjoni ta' Regolament 4 ta' L.S. 623.06, ġew stabbiliti l-linji gwida li ġejjin. Dawn għandhom l-għan li jipprovdu ċarezza lill-Periti meta jiddeterminaw jekk xogħlijiet speċifiċi jaqgħux fl-ambitù ta' dan ir-Regolament.

1. Kamp ta' Applikazzjoni ta' Regolament 4

Dikjarazzjoni taħt Regolament 4 kif qed tiġi adottata bħalissa mill-BCA tapplika esklussivament għal kull xogħol li:

- **Ma jaqax fl-ambitù ta' SL 623.06**

Biex jiġi evitat kull dubju, jekk ix-xogħlijiet approvati jikkonsistu f'xi wieħed mill-każijiet t' hawn taħt, dikjarazzjoni taħt Regolament 4 ma tkunx aċċettabbli.

(a) **skavar**, li fiż-żona milquta tiegħu jinkludi proprjetà ta' terzi;

(b) it-**twaqqigh** jew it-tneħhija ta' xi struttura eżistenti, jew saqaf jew struttura li tiżbokka ma', jew immedjatament tmiss ma', jew li tkun taħt jew sovrastanti xi proprjetà li tappartjeni lil, jew okkupata minn, terzi persuni jew xogħol ta' *toothing* ma' bini eżistenti; jew

(c) il-**bini** ta' sulari addizzjonali jew hitan jew strutturi li jifilhu t-tagħbija fuq kull proprjetà li tappartjeni lil, jew okkupata minn, terzi persuni; jew

(d) il-**kostruzzjoni** ta' bini ġdid jew sulari addizzjonali li jmissu ma' proprjetà eżistenti ta' terzi persuni.

2. Xogħlijiet li mhumiex koperti minn Regolament 4

It-tipi ta' xogħol li ġejjin **ma jaqgħux** taħt Regolament 4 u jeħtieġu l-osservanza tad-dispożizzjonijiet shaħ ta' L.S 623.06:

(a) Xogħlijiet ta' Skavar

Kif implikat f'Regolament 4 ta' L.S 623.06, kull xogħol ta' skavar li fiż-żona milquta tiegħu jinkludi proprjetà ta' terzi, jeħtieġ li jkun konformi mad-dispożizzjonijiet shaħ ta' L.S 623.06.

Gwida addizzjonali:

✗ Ta' min jinnota li f'dan il-każ, proprjetà ta' terzi għandha titqies bħala li tirreferi għal kull tip ta' proprjetà bħal strutturi mibnija, art/plots vojta, art agrikola, u kull tip ieħor ta' proprjetà immobbli. Għalhekk, jekk ix-xogħlijiet proposti jinvolvu xi skavar ma' strutturi ta' terzi persuni, art ta' terzi persuni, jew proprjetà immobbli ta' terzi persuni oħra, dikjarazzjoni taħt Regolament 4 mhijiex aċċettabbli.

✘ Għalhekk qed jiġi implikat li fil-każ ta' art agrikola, kull meta ħajt tas-sejjeħ ixerjat jaqa' fiż-żona milquta ta' skavar, dikjarazzjoni taħt Regolament 4 mhix aċċettabbli.

(b) Xogħlijiet ta' twaqqiġ

Kif implikat f'Regolament 4, it-twaqqiġ jew it-tneħħija ta' xi struttura eżistenti, jew saqaf jew struttura li tiżbokka ma', jew immedjatament tmiss ma', jew li tkun taħt jew sovrastanti xi proprjetà li tappartjeni lil, jew okkupata minn, terzi persuni jew xogħol ta' *toothing* ma' bini eżistenti jeħtieġu l-osservazzjoni tad-dispożizzjonijiet sħaħ ta' L.S 623.06.

Gwida addizzjonali:

✘ Ta' min jinnota li kull alterazzjoni li tinkludi pereżempju l-ftuħ ta' aperturi u/jew it-tneħħija ta' ħitan (ħitan li jfilħu t-tagħbija u/jew li ma jfilħux it-tagħbija) maġenb, jew taħt jew sovrastanti xi proprjetà ta' terzi taqa' fl-ambitu ta' L.S 623.06. Għalhekk, meta x-xogħlijiet approvati jinkludu twaqqiġ li jinkludi alterazzjonijiet kif spjegat hawn fuq, dikjarazzjoni taħt Regolament 4 mhijiex aċċettabbli.

✘ Ta' min jgħid ukoll li f'dan il-każ, terzi persuni jinkludu lil kull min mhux is-sid. Għalhekk, meta l-proprjetajiet adjaċenti, sovrastanti u/jew sottostanti jkunu tal-applikant iżda jkunu okkupati minn kwalunkwe persuna oħra, dikjarazzjoni skont Regolament 4 ma tkunx aċċettabbli. It-terzi jinkludu kull persuna li mhijiex is-sid.

(c) Xogħlijiet ta' Bini

Kull meta x-xogħlijiet approvati jikkostitwixxu l-bini ta' sulari addizzjonali jew ħitan jew strutturi li jfilħu t-tagħbija fuq kull proprjetà li tappartjeni lil, jew okkupata minn, terzi persuni, tkun meħtieġa wkoll l-osservanza tad-dispożizzjonijiet sħaħ ta' L.S 623.06.

Gwida addizzjonali:

✘ Ta' min isemmi li f'dan il-każ, terzi persuni jinkludu lil kull min mhux is-sid. Għalhekk, meta x-xogħlijiet proposti jinkludu l-bini ta' sulari addizzjonali jew ħitan jew strutturi li jfilħu t-tagħbija fuq xi proprjetà li tkun tal-applikant iżda li tkun okkupata minn xi persuna oħra, dikjarazzjoni taħt Regolament 4 ma tkunx aċċettabbli.

(d) Kostruzzjoni ta' Bini Ġdid jew Sulari Addizzjonali

Kull meta x-xogħlijiet approvati jinkludu l-bini ta' bini ġdid jew sulari addizzjonali biswit proprjetà eżistenti ta' terzi, tkun meħtieġa wkoll osservanza tad-dispożizzjonijiet sħaħ ta' L.S 623.06 u għalhekk dikjarazzjoni taħt Regolament 4 ma tkunx aċċettabbli.

Gwida addizzjonali:

✗ Dan jirreferi għal każijiet fejn proprjetajiet ta' terzi jkunu maġenb is-sit ta' kostruzzjoni. F'dan il-każ, meta x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni jkunu maġenb proprjetajiet ta' terzi, dikjarazzjoni skont Regolament 4 ma tkunx aċċettabbli.

✗ Meta x-xogħlijiet approvati jinvolvu l-kostruzzjoni bl-użu ta' *skin* separata, din xorta għandha titqies bħala "li tmiss" ma' proprjetajiet ta' terzi persuni, u għalhekk dikjarazzjoni taht Regolament 4 ma tkunx aċċettabbli.

✗ Ta' min jinnota li terzi persuni jinkludu kull min mhux is-sid. Għalhekk, meta x-xogħlijiet proposti jinkludu l-bini ta' bini ġdid jew sulari addizzjonali li jmissu ma' xi proprjetà li għandha l-istess applikant iżda li huma okkupati minn xi persuna oħra, dikjarazzjoni taht Regolament 4 mhijiex aċċettabbli.

3. Rekwiżiti ta' Sottomissjoni għad-Dikjarazzjonijiet ta' Regolament 4

Meta jipprezenta dikjarazzjoni skont Regolament 4, il-Periti jrid jiżgura li:

✓ Ix-xogħlijiet **jaqgħu b'mod ċar barra** mill-ambitù ta' L.S. 623.06. Jekk ikun hemm dubju, Periti għandu jfittex gwida minn qabel.

✓ It-talba trid tinkludi:

- **Dikjarazzjoni ffirmata** skont Regolament 4 (Formola BCA ufficjali).

- **Responsibility form diġitali (sommarju).**

- **Dikjarazzjoni ta' kopertura tal-assigurazzjoni** skont L.S. 623.11.

- Fejn hu applikabbli, **Garanzija bankarja** favur il-BCA u maħruġa f'isem l-iżviluppatur f' termini ta' L.S 623.08, li l-valur tagħha huwa indikat mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-avviż tad-deċiżjoni tagħha. Il-garanzija bankarja originali għandha tigi ddepożitata fl-uffiċju prinċipali tal-Awtorità.

✓ Mas-sottomissjoni, tinhareġ **aċċettazzjoni awtomatika**, li tippermetti li x-xogħlijiet jipproċedu.

✓ Il-Periti jridu **jtellgħu l-ittra ta' aċċettazzjoni** fl-eapps **fi żmien 24 siegħa**.

4. Id-dritt tal-awtoritajiet li jirrevedu u jirrifjutaw id-dikjarazzjonijiet

L-Awtorità tiriserva d-dritt li:

- **Titlob dokumentazzjoni addizzjonali** jekk id-dikjarazzjoni sottomessa ma tipprovdi biżżejjed ċarezza.

- **Tiċhad id-dikjarazzjoni** jekk jitqies li x-xogħlijiet jaqgħu fl-ambitù ta' L.S 623.06.

5. Osservanza u infurzar

Il-Periti jibqgħu kompletament responsabbli biex jiżguraw li x-xogħlijiet iddikjarati jkunu konformi ma' Regolament 4. Kull interpretazzjoni hażina jew dikjarazzjoni skorretta tista' twassal għal azzjoni ta' infurzar, inkluż il-ħruġ ta' avviżi ta' waqfien mix-xogħol jew miżuri legali oħra skont il-Kap 623 u l-leġiżlazzjoni sussidjarja tiegħu.

Billi jsegwu dawn il-linji gwida, il-Periti jistgħu jużguraw li d-dikjarazzjonijiet tagħhom skont Regolament 4 jkunu konformi mal-aspettattivi tal-Awtorità, tnaqqas id-dewmien, u tiżgura l-osservanza tar-regolamenti kollha applikabbli.

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni