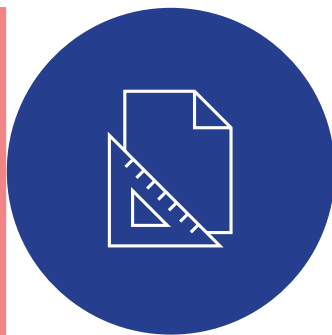


Treoir faoi Chead Pleanála



Bileog
Pheanála **3**



Oifig an
Rialaitheora Pleanála
Office of the
Planning Regulator



An Roinn Tithíochta,
Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta
Department of Housing,
Local Government and Heritage



Treoir faoi Chead Pleanála

Tabharfaidh an bhileog seo cúnamh praiticiúil duit más mian leat do theach a thógáil nó cur leis, nó más mian leat cead cainte a bheith agat maidir le forbairt atá beartaithe i do cheantar.

..... Ní bhaineann an bhileog seo le hiarratais ar Fhorbairt Straitéiseach Bonneagair (SID). Ní léirmhíniú deifnídeach dlí é seo ar an dlí pleanála. Le haghaidh tuilleadh eolais, ba chóir duit dul i gcomhairle le d'údarás pleanála áitiúil (i.e. comhairle cathrach nó contae).
.....

1. Cathain is gá dom cead pleanála a bheith agam?

I gcoitinne, tá cead pleanála de dhíth ort d'aon fhorbairt ar thalamh nó réadmhaoine ach amháin má tá díolúine shonrach ag an réadmhaoine. Áirítear le forbairt oibreacha a dhéanamh (tógáil, leagan, leasú) ar, in, os cionn mó faoi thalamh nó foirgnimh agus athruithe ábhartha (i.e. suntasacha) a dhéanamh ar úsáid talún nó foirgneamh. Má theiptear cead pleanála a fháil féadfar pionóis a bheith ann (e.g. fíneálacha suntasacha agus/nó téarma príosúin, fiú). Beidh d'údarás pleanála áitiúil ábalta comhairle a chur ort faoi seo.

2. Cad is forbairt dhíolmhaithe ann?

Is é forbairt dhíolmhaithe forbairt nach bhfuil cead pleanála de dhíth ina leith. Leis an Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh, leagtar amach cineálacha forbairtí atá díolmhaithe. Leagtar amach catagóirí d'fhorbairt dhíolmhaithe sna Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001, mar a leasaíodh. Is é an cuspóir atá le díolmhú srianta ar mhionfhorbairtí a sheachaint. Féadfar díolúine a bhaint, áfach, le coinníoll i gcead pleanála. Ba chóir gach cead a bhaineann le láithreán a athbhreithniú roimh dul ar aghaidh le haon mhionoibreacha.

Tabhair faoi deara go mb'fhéidir nach mbeidh feidhm le stádas forbartha díolmhaithe atá liostaithe ar an Taifead ar Dhéanmhais Chosanta nó atá lonnaithe laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta. Aon fhorbairt ar na réadmhaoine sin, mionfhorbairt fiú, b'fhéidir go mbeidh cead de dhíth ina leith.

Tá liosta iomlán de na réadmhaoine atá san áireamh ar an Taifead ar Dhéanmhais Chosanta, nó atá lonnaithe laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta, ar fáil sa phlean forbartha dod' cheantar agus b'fhéidir go bhfuil sé ar shuíomh gréasáin d'údarás áitiúil. Tá tuilleadh eolais i dtaca le déanmhais chosanta i Bhileog Phleanála 12 – “Treoir don Oidhreacht Ailtireachta”.

3. An bhfuil cineálacha éagsúla ceada ann?

Tá. Tá dhá chineál de chead pleanála ann. Is féidir leat iarratas a dhéanamh ar:

- cead; nó
- cead imlíneach

Is é an cineál iarratais is coitianta iarratas ar chead, ar a dtugtar cead iomlán uaireanta. Éilíonn iarratas ar chead iomlán pleananna mionsonraithe agus sonraí iomlána ar an bhforbairt atá beartaithe.

Tá cúinsí ann ina dteastóidh uait iarratas a dhéanamh ar chead imlíneach, b'fhéidir, Mar shampla, b'fhéidir gur mhaith leat a fheiceáil cé acu an aontaíonn an t-údarás pleanála le d'fhorbairt bheartaithe i bprionsabal ach nár mhaith leat an costas a bhainfeadh le pleananna mionsonraithe a ullmhú a thabhadh.

Má fhaigheann tú cead imlíneach, ní mór duit cead iomlán a fháil roimh tosú ar obair. I bhformhór na gcásanna, ní mór iarratas ina dhiaidh sin ar chead pleanála iomlán a dhéanamh laistigh de thrí bliana ón uair a bronnadh an cead imlíneach. Ní féidir cead imlíneach a lorg chun déanmhas a choimeád, d'oibreacha ar dhéanmhas



cosanta nó ar dhéanmhas cosanta beartaithe, nó forbairtí a éilíonn measúnacht tionchair timpeallachta (EIA), Measúnú Cuí (AA), ceadúnas um Rialú Comhtháite ar Thruailliú (IPC), nó ceadúnas dramhaíola nó bunaíocht lena mbaineann na Rialacháin um Mórthionóiscí.

4. Cén áit agus conas a dhéanaim iarratas ar chead pleanála?

Ní mór duit iarratas a chur isteach ar chead pleanála leis an údarás pleanála dod' cheantar, is é sin ceann de na 31 údarás áitiúil in Éirinn (do chomhairle cathrach nó contae áitiúil). Tá foirmeacha iarratais agus eolas ar fáil ó d'údarás pleanála áitiúil. Le haghaidh tuilleadh eolais, féach Bileog Phleanála 4 – “Treoir chun Iarratas Pleanála a Dhéanamh”.

5. Cá mhéad a chosnaíonn sé iarratas pleanála a dhéanamh?

Leagtar amach sna rialacháin pleanála na táillí nach mór duit a íoc le d'iarratas pleanála. Liostaítear na táillí do na ranganna éagsúla forbartha ar na foirmeacha iarratais pleanála, atá ar fáil ó oifigí d'údarás phleanála áitiúil nó óna shuímh gréasáin.

Ní mór duit an táille cheart a íoc le d'iarratas. Más rud é nach n-íocann tú an táille cheart seolfar an t-iarratas pleanála ar ais chugat. B'fhéidir go mbeidh eagrais dheonacha incháilithe ar dhíolúine ó tháillí.

Chomh maith le táillí iarratais pleanála, tá tú freagrach as líníochtaí riachtanacha agus sonraí ó ghairmeoirí atá cáilithe mar is cuí a shocrú.

6. Cé chomh fada a thógfaidh sé chead pleanála a fháil?

I gcoitinne, déileálfaidh údarás pleanála le hiarratas bailí pleanála laistigh de 12 sheachtain, ag tosú ón dáta ar a dhéantar an t-iarratas, go dtí an dáta ar a eisítear bronnadh deiridh an cheada pleanála.

Ach is féidir an tréimhse a bheith éagsúil, go háirithe má lorgaíonn an t-údarás pleanála tuilleadh eolais ar an iarrthóir (ba chóir dó é seo a dhéanamh laistigh den chéad ocht seachtaine). Ansin tá ceithre seachtaine ag an údarás pleanála ón lá a bhfaigheann sé an freagra ar an iarratas ar eolas breise chun cinneadh a dhéanamh faoin iarratas. Sa tábla seo a leanas léirítear an scála ama atá i gceist le formhór na gcásanna.

Scála ama	Gníomh
Tús	Fógra foilsithe sa nuachtán agus fógra láithreáin curtha in airde.
Tráth nach mó ná dhá sheachtain ó na fógraí poiblí	Ní mór an t-iarratas pleanála a chur isteach chuig an údarás pleanála laistigh de dhá sheachtain ó fhoilsiú an fhógra nuachtáin agus cur in airde an fhógra láithreáin.
Laistigh de chúig seachtaine ó iarratas bailí a chur isteach	Ar iarratas pleanála a fháil, tabharfaidh an t-údarás pleanála admháil agus déanfaidh sé seiceáil go bhfuil sé bailí. Más rud é nach bhfuil an táille riachtanach, na fógraí poiblí, foirmeacha agus sonraí beidh an t-iarratas pleanála neamhbhailí agus seolfar ar ais chuig an iarrthóir é. Tá cúig seachtaine ag baill an phobail ó dháta ar a dhéantar iarratas bailí le haighneacht a dhéanamh. Ní féidir leis an údarás pleanála cinneadh a dhéanamh i dtaca leis an iarratas sula rachaidh na cúig seachtaine in éag.
Idir cúig seachtaine agus suas le hocht seachtaine ó dháta iarratais bhailí	Eisíonn an t-údarás pleanála fógra faoina chinneadh i dtaca leis an iarratas. de rogha air sin, sa chás go n-éilíonn an t-údarás pleanála eolas áirithe le cur ar a chumas cinneadh a dhéanamh, is féidir leis é a iarraidh. Má lorgaítear tuilleadh eolais, stopann sé seo an clog ó dháta an iarratais. Ansin tá sé mhí ag an iarrthóir le freagra a thabhairt. Más rud é nach gcuirtear freagra isteach laistigh de shé mhí, dearbhaítear go bhfuil an t-iarratas tarraingthe siar.
Ceithre seachtaine i ndiaidh fógra faoi chinneadh a eisiúint	Nuair a eisíonn an t-údarás pleanála fógra faoi chinneadh, leanann tréimhse ceithre seachtaine, inar féidir leis an iarrthóir nó le tríú páirtí achomharc a dhéanamh ar an gcinneadh leis an mBord Pleanála. Más rud é nach gcuirtear achomharc isteach laistigh den tréimhse ceithre seachtaine, eisíonn an t-údarás pleanála bronnadh ceada, nó cead imlíneach, ach amháin más rud é go bhfuil sé tugtha le fios aige cheana go bhfuil sé ar intinn aige diúltú.

7. An féidir liom dul i gcomhairle leis an údarás pleanála roimh ré?

Sea, is féidir leat dul i gcomhairle leis an údarás pleanála roimh iarratas pleanála a chur isteach. Go minic, is maith an smaoineamh é seo a dhéanamh, go háirithe má tá tú éiginnte faoi bheartais phleanála áitiúla nó má tá do thogra casta.

Mar sin féin, níl aon dualgas ort é sin a dhéanamh, ach amháin i gcás iarratais ar fhorbairt:

- a shainmhínítear mar Fhorbairt Chónaithe Mhórscála (i.e. forbairt 100 aonad tithíochta nó níos mó, nó forbairt chóiríochta do mhic léinn ina bhfuil 200

spás leapa nó níos mó, nó meascán díobh sin), nó

- arb é atá inti, nó ar cuid di, forbairt chónaithe ina bhfuil níos mó ná 10 n-aonad tithíochta nó forbairt neamhchónaithe ina bhfuil níos mó ná 1,000 méadar cearnach de spás urláir, nó iad araon.

Ina theannta sin, ag brath ar an gcineál forbartha, b'fhéidir go mbeidh ort gnéithe de do thogra a phlé le comhlachtaí agus gníomhaireachtaí eile (mar shampla, naisc le líonraí Uisce Éireann) sula dtosóidh tú cainteanna réamhiarratais le d'údarás pleanála áitiúil.

Is é iarratas atá ullmhaithe go maith an bealach is fearr lena chinntiú go ndéanann d'údarás pleanála cinntí éifeachtacha agus tráthúla agus nach gá dó tuilleadh eolais a lorg. Treoir mhaith ghinearálta is ea dá mhéid an togra forbartha, is mó an gá le comhairliúchán roimh ré leis an údarás pleanála.

8. Cén áit is féidir liom tuilleadh a fháil amach faoi bheartais phleanála áitiúla?

Leagtar amach beartais agus cuspoirí pleanála an údaráis phleanála sa phlean forbartha áitiúil. Is féidir leat an plean a fheiceáil le linn uaireanta oifige in oifigí an údaráis phleanála, leabharlanna áitiúla, ar shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil nó trí www.myplan.ie, brabhsálaí gréasáin saor in aisce curtha ar fáil ag an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht.

Le haghaidh tuilleadh eolais faoin bplean forbartha, féach *Bileog Phleanála 2* – “Treoir don Phlean Forbartha”.

9. Tá iarratas pleanála baili curtha isteach agam. Anois céard?

Déanfar d'iarratas pleanála a admháil agus cuirfear é ar an gclár pleanála in oifigí an údaráis phleanála do scrúdú poiblí. Sannfar uimhir thagartha leis an iarratas, Cuirfear sonraí an iarratais san áireamh freisin ar liostaí na n-iarratas pleanála a bhíonn ar taispeáint in oifigí an údaráis phleanála, ar a shuíomh gréasáin, i leabharlanna poiblí agus scaipfear iad ar ghrúpaí leasa áirithe. De ghnáth, scrúdóidh oifigeach ón údarás pleanála an láithreán forbartha, agus

b'fhéidir go n-iarrfar ort coinne a dhéanamh chun rochtain a cheadú.

10. Cad a tharlaíonn má tá m'iarratas neamhiomlán?

Más rud é, maidir le d'iarratas:

- go mbíonn aon cheann de na doiciméid riachtanacha in easnamh air;
- go bhfuil an táille chuí in easnamh air;
- go bhfuil líníochtaí easnamhacha nó míchearta ann
nó
- go bhfuil sé ar bhealach ar bith eile easnamhach (e.g. nach sásaíonn sé na riachtanais reachtúla d'fhógra poiblí faoi d'iarratas nó nach bhfuil an cur síos atá san áireamh san fhógra láithreáin agus an fógra nuachtáin ag teacht lena chéile) beidh an t-iarratas neamhbhailí agus seolfar ar ais chugat é in éineacht leis an táille.

Foilsíonn d'údarás pleanála liosta de nuachtáin inar féidir fógraí pleanála a fhoilsiú. Tá sé seo ar fáil ar a suíomh gréasáin. Ní mór an fógra nuachtáin atá in éineacht le d'iarratas a fhoilsiú i gceann de na nuachtáin seo.

Tosaíonn an tréimhse ocht seachtaine le cinneadh a dhéanamh faoin iarratas ón am a ndéanann tú iarratas bailí leis an eolas riachtanach a chur isteach, an táille cheart a íoc agus fógra poiblí ceart a thabhairt.

11. An féidir le daoine eile trácht a dhéanamh ar m'iarratas pleanála?

Tá sé de cheart ag duine ar bith aighneacht nó tuairim scríofa a dhéanamh faoi d'iarratas pleanála, ar an gcoinníoll go n-íocann siad

an táille chuí. Ní mór an aighneacht nó an tuairim a dhéanamh laistigh de chúig seachtaine ón uair a fhaigheann an t-údarás pleanála d'iarratas. Agus a n-aighneacht nó tuairim á cur isteach acu ní mór dóibh a n-ainm a thabhairt agus an seoladh ar chóir aon chomhfhreagras i dtaca leis an iarratas a chur. Ba chóir dóibh an uimhir thagartha a lua freisin, má tá sé ar fáil. Tabharfaidh an t-údarás pleanála admháil ar a n-aighneacht nó tuairim agus tabharfar fógra dóibh faoin gcinneadh.

Ní mór d'aighneachtaí/tuairimí a bheith bunaithe ar cheisteanna pleanála, ní ar mhianta nó ar chasoidí pearsanta. Áirítear i measc ceisteanna pleanála:

- pleananna náisiúnta agus réigiúnacha agus teoracha ón Rialtas agus ón Aire,
- cuspóirí agus beartais sa phlean forbartha,
- cuspóirí agus beartais sa phlean ceantair áitiúil,
- ceisteanna a bhaineann le bainistíocht forbartha amhail dlús, soláthar páirceála, guaiseacha tráchta, radharc anuas, tionchair ar chonláistí nó seirbhísí cónaitheacha,
- tionchair ar chomhshaol, áiseanna agus siopadóireacht,
- sláinte phoiblí, agus
- cúrsaí ábhartha eile a bhaineann leis an bpleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe.

Aon duine a bhfuil aighneacht nó tuairim déanta acu a bhfuil admháil tugtha ag an údarás pleanála ina leith, tá ceart acu achomharc a dhéanamh leis an mBord Pleanála i leith chinneadh an údaráis phleanála.

12. Conas a déantar an cinneadh faoin iarratas pleanála?

Déanann an t-údarás pleanála machnamh ar roinnt ábhar agus cinneadh á dhéanamh aige faoi iarratas pleanála lena n-áirítear:

- pleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe an limistéir;
- a bhfuil leagtha amach ag an plean forbartha nó ag an bplean ceantair áitiúil don limistéar atá i gceist;
- aon nithe ábhartha i mbeartais Rialtais, réigiúnacha nó straitéiseacha a d'fhéadfadh a bheith i gceist;
- aon treoirínte arna n-eisiúint ag an Aire faoi Alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú;
- ordú um Limistéir Taitneamhachta Speisialta a sholáthar a bhaineann leis an limistéar;
- cineálacha coinníollacha is féidir a cheangal;
- cé acu a bhféadfadh an fhorbairt dul i gcion ar aon limistéar ainmnithe ag an Rialtas mar Limistéir faoi Chaomhnú Speisialta agus/nó Limistéir faoi Chosaint Speisialta atá faoi chosaint faoi dhlí AE; agus
- aighneachtaí agus tuairimí a rinne baill an phobail nó comhlachtaí forordaithe ar an iarratas.

Tá sé tábhachtach a nótáil nach ndéanann údarás pleanála machnamh ar cheisteanna nach ceisteanna pleanála iad e.g. ceisteanna nach ceoír a réiteach trí bhealaí dlí eile (lena n-áirítear aighnis teorann, etc.).

13. Conas a bheidh a fhios agam cé acu an bhfuil cead pleanála bronnta nó nach bhfuil?

Tabharfaidh an t-údarás pleanála fógra duit faoin gcinneadh le cead a bhronnadh, le coinníollacha nó gan iad. Tabharfaidh siad fógra freisin do dhuine ar bith a rinne aighneacht nó tuairim ar d'iarratas pleanála. Ní mór do gach údarás pleanála sonraí faoin gcinneadh maidir le hiarratais phleanála a chur ar a shuíomh gréasáin laistigh de thrí lá oibre ó dháta an chinnidh. Má tá suim agat in iarratas pleanála ar leith, seiceáil suímh gréasáin d'údarás phleanála áitiúil do shonraí faoi aon chinneadh atá déanta.

Ansin, ar feadh tréimhse ceithre seachtaine ag tosú ar an dáta ar a rinneadh an cinneadh, is féidir leis an iarrthóir, nó aon duine a rinne aighneacht nó tuairim ar an iarratas pleanála agus a bhfuil an táille chúí íoctha acu, achomharc a dhéanamh leis an mBord Pleanála i gcoinne an chinnidh nó aon choinníoll atá greamaithe leis an gcinneadh.

Mas rud é nach ndéantar aon achomharc, eiseoidh an t-údarás pleanála bronnadh deiridh an cheada ag deireadh na tréimhse achomhairc. Ní féidir leat tús a chur le hobair go dtí go bhfaigheann tú an bronnadh deiridh cead.

Má dhéantar achomharc i gcoinne an chinnidh, sa deireadh thiar thall déanfaidh an Bord Pleanála cead a bhronnadh, le coinníollacha nó gan iad, nó diúltóidh sé cead. Sa chás go gcinneann an t-údarás pleanála d'iarratas pleanála a dhiúltú, beidh a chúiseanna san áireamh san fhógra maidir le cinneadh a chuirfear chugat. Tá an



Is é an fad caighdeánach do chead pleanála cúig bliana ón dáta ar a bronnadh an cead.

tréimhse chéanna le haghaidh achomhairc (ceithre seachtaine) i bhfeidhm.

14. An féidir coinníollacha a cheangal le mo chead?

Sea. Is féidir cead pleanála a bhronnadh faoi réir ag coinníollacha áirithe, a liostófar sna páipéir a eiseofar leis an gcinneadh. B'fhéidir go n-éileoidh siad sin athruithe ar do thogra (e.g. socruithe nua chun uisce dromchla a dhiúscairt, airde/dath/ábhar leasaithe do bhallaí teorann, tírdhreachú feabhsaithe den láithreán, etc.).

B'fhéidir go mbeidh ort deonachán airgid a dhéanamh freisin leis an údarás áitiúil as bonneagar agus áiseanna (e.g. bóithre, draenáil d'uisce dromchla, áiseanna, etc.). Tá na deonacháin seo éagsúil ó áit go háit agus do chineálacha éagsúla forbartha. Ní mór duit cloí leis na coinníollacha go léir atá ceangailte leis an gcead pleanála agus ní mór an obair a chur i gcrích i gcomhréir leo. Má tá níos mó ná cead amháin agat do láithreán, ní féidir leat do rogha a dhéanamh de na coinníollacha is mó a fheileann duit.

Is féidir achomharc a dhéanamh leis an mBord Pleanála i dtaca le coinníoll atá ceangailte le cinneadh ar bith le cead a bhronnadh, ag an gcéad pháirtí nó ag tríú páirtithe, nuair a sheolann an t-údarás pleanála an fógra tosaigh faoin gcinneadh.



Tá na hamlínte céanna i bhfeidhm agus a leagtar amach i gCeist 13 thuas.

15. Cén fhad a mhaireann cead pleanála?

Is é an fad caighdeánach do chead pleanála (cead nó cead imlíneach) cúig bliana ón dáta ar a bronnadh an cead.

I gcúinsí áirithe, nuair atá cead pleanála agat ach nach bhfuil an fhorbairt curtha i gcrích agat laistigh de “shaol” an cheada, is féidir leat iarratas a dhéanamh leis an údarás pleanála fad saoil an chead a shíneadh. Ní bhronnfar iarratas dá leithéid, áfach, ach amháin má tá an t-údarás pleanála sásta:

- go bhfuil an t-iarratas déanta laistigh de na frámaí ama a shonraítear sa dlí pleanála;
- go bhfuil oibreacha substaintiúla déanta laistigh d’fhad saoil an cheada;

- go gcuirfean an fhorbairt i gcrích i dtréimhse ama réasúnta; *agus*
- nach bhfuil EIA nó AA riachtanach do na gnéithe eile den fhorbairt.

Má théann cead pleanála in éag agus má dhéanann tú iarratas ar chead nua don fhorbairt chéanna, féadfaidh an t-údarás pleanála cead a dhiúltú nó coinníollacha atá difriúil go suntasach a cheangal.

Is féidir leis seo tarlú mar tá athrú tagtha idir an dá linn ar bheartais phleanála nó ar na riachtanais don phleanáil cheart agus don fhorbairt inbhuanaithe ar an gceantar.

16. An féidir liom cóipeanna a fháil de dhoiciméid a bhaineann le h-iarratas pleanála?

Is féidir. Tá na doiciméid ar fad a chuirtear isteach leis an iarratas ar fáil ar líne ó

shuíomh gréasáin d'údaráis áitiúil. Ní mór d'údaráis phleanála gach doiciméad a ghabhann le hiarratas pleanála a fhoilsiú ar a suíomh gréasáin laistigh de chúig lá oibre ón uair a fhaightear an t-iarratas. Ní mór d'údaráis phleanála freisin, ar iarratas, cóipeanna a dhíol d'aon chuid de chomhad iarratais pleanála ar tháille nach mó ná an costas réasúnta le cóip a dhéanamh.

Áirítear leis seo pleananna nó líníochtaí nó grianghraif eile. Beidh aon doiciméid atá ar díol ar fáil nuair a bheidh siad ar fáil le scrúdú ag an bpobal.

17. Cé a dhéanann cinntí pleanála a fhorfheidhmiú?

Tá sé seo mar fhreagracht ag d'údarás pleanála áitiúil, a bhfuil cumhachtaí leathana forfheidhmithe aige faoin Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh. Ní mór dod' údarás pleanála a dheimhniú go ndéantar forbairt (oibreacha nó úsáidí) i gcomhréir le cead pleanála. Is féidir leis gníomh cuí a dhéanamh i dtaca le forbairt neamhúdaraithe, nuair is gá.

Ní mór d'aon chás dlí tosú laistigh de sheacht mbliana den sárú ar dhlíthe pleanála a bheith ann. Ba chóir cúram a ghlacadh lena chinntiú go gcomhlíontar gach coinníoll de chead pleanála go hiomlán d'fhonn cás dá leithéid a sheachaint, agus freisin chun deacrachtaí a sheachaint nuair a bheidh an mhaoin á dhíol am éigin níos déanaí (féach Ceist 20 thíos). Féach Bileog Phleanála 6 – “Treoir d'Fhorfheidhmiú Pleanála in Éirinn” le haghaidh tuilleadh eolais faoi fhorfheidhmiú pleanála.

18. Conas is féidir liom forbairt neamhúdaraithe a stopadh?

Má cheapann tú go bhfuil duine ag forbairt nó ag baint úsáide as talamh gan cead pleanála nó i gcoinne cead pleanála, ba chóir duit teagmháil a dhéanamh leis an údarás pleanála. Ba chóir gearáin a dhéanamh i scríbhinn agus a sheoladh chuig an Rannóg Forfheidhmithe Pleanála. Go ginearálta déanfaidh an t-údarás pleanála anailís tosaigh chun an cheist a bhreithniú agus ina dhiaidh sin féadfaidh siad imscrúdú a thionscnamh. Má chinntear go bhfuil an gearán bailí eiseoidh an t-údarás pleanála litir rabhaidh chuig an duine a bhfuil an fhorbairt neamhúdaraithe ar bun acu. Fiosróidh an t-údarás pleanála an scéal freisin lena chinneadh cé acu ar chóir fógra forfheidhmithe a eisiúint.

Chomh maith leis sin, is féidir leat iarratas a dhéanamh leis an gCúirt Chuarda nó leis an Ard-Chúirt le haghaidh ordú a chuireann srian ar fhorbairt nó úsáid neamhúdaraithe talún, nó a éilíonn cloí le cead pleanála. Ag brath ar na cúinsí, is féidir orduithe cúirte a fháil ar fhíorbheagán fógra agus déanfaidh na cúirteanna deimhin de go gcomhlíonfar le hordú ar bith a dhéanfar.

19. An bhfuil pionóis ann do sháruithe ar an dlí pleanála?

Tá. Is cion é aon obair a dhéanamh a éilíonn cead pleanála gan an cead a bheith faighte. Tá cumhachtaí ag údaráis phleanála stop a chur le forbairt neamhúdaraithe agus is féidir leis seo a bheith ina eispéireas costasach don chiontóir. B'fhéidir go mbeidh ort aon oibreacha neamhúdaraithe a cheartú agus beidh ort cibé costas atá i gceist a íoc.

20. An féidir liom earráid phleanála a cheartú?

Uaireanta is féidir fíor-earráidí a dhéanamh, Má dhéanann tú forbairt neamhúdairithe, is féidir leat iarratas a dhéanamh chun é a choinneáil. Ach níor chóir brath ar an gcur chuige seo chun cead pleanála a sheachaint roimh tosú ar obair.

B'fhéidir nach bhfaighidh tú cead coinneála nó go mbeidh ort leasuithe costasacha a chur i gcrích. Ina theannta sin, tá an táille iarratais trí oiread níos mó ná an táille d'iarratas a dhéantar sula dtosaíonn forbairt.

Ní shaorann cead coinneála tú go huathoibríoch ó ionchúiseamh má tá gníomh forfheidhmithe déanta i do choinne cheana féin. Má tá maoin a cheannach agat, seiceáil go bhfuil cead pleanála ag an foirgneamh féin agus aon síneadh nó leasú air nó go bhfuil siad díolmhaithe ó chead pleanála ó tharla go bhféadfaidh tusa, mar úinéir nua, a bheith faoi réir ag gníomh forfheidhmithe.

Ba chóir a nótaíl nach mór d'údarás pleanála diúltú measúnú a dhéanamh ar aon iarratas le forbairt neamhúdairithe ar thalamh a choinneáil má chinneann an t-údarás go bhfuil ceachtar den dá rud thíos de dhíth:

- measúnacht tionchair timpeallachta (MTT); nó
- measúnacht chúí (AA).

Faoi Theoracha AE i dtaca le Measúnacht Tionchair Timpeallachta agus Gnáthóga, bheadh gá leis na measúnachtaí seo dá mba rud é gur rinneadh an t-iarratas leis an údarás pleanála ar an gcéad dul síos sular tharla aon fhorbairt neamhúdairithe.

21. Aon bhfuil aon chineál eile ceada de dhíth orm?

Ní gá go bhfuil tú i dteideal go hiomlán forbairt a dhéanamh toisc gur bronnadh cead pleanála. B'fhéidir go mbeidh ceadanna eile de dhíth ort, ag brath ar an gcineál forbartha. Mar shampla, ní mór do gach foirgneamh nua, síntí, leasuithe agus athruithe áirithe ar úsáid foirgneamh atá ann cheana cloí le rialacháin tógála, ina leagtar amach bunriachtanais deartha agus tógála. Maidir le forbairtí, seachas forbairtí cónaitheacha, is dócha go mbeidh gá acu le teastas sábháilteachta dóiteáin agus teastas rochtana míchumais. B'fhéidir go mbeidh cead agat le nasc a dhéanamh le príomhphíobán uisce nó séarach.

22. Cén áit is féidir liom tuilleadh eolais a fháil?

Tá tuilleadh eolais ar fáil ó d'údarás pleanála áitiúil.

Leagtar amach an dlí lena rialaítear an córas pleanála san Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh agus na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001 mar a leasaíodh.

Is féidir leat iad seo a cheannach ó Oifig Foilseachán an Rialtais, trí ghlaoch a chur ar an ionad glaonna ar (046) 9423100 nó ag publications@opw.ie nó iad a íoslódáil saor in aisce ó shuíomh gréasáin na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht www.gov.ie/housing. Tá an reachtaíocht ar fáil freisin le feiceáil agus le híoslódáil ó: www.irishstatutebook.ie.

Oifig an Rialaitheora Pleanála

An Ceathrú hUrlár (An Sciathán Thiar)

Teach na Páirce

Gráinseach Ghormáin

191-193A An Cuarbhóthar Thuaidh

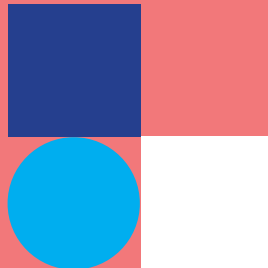
Baile Átha Cliath 7

D07 EWV4

opr.ie

info@opr.ie

01 854 6700



Séanadh: Arna eisiúint Eanáir 2021. Arna uasdátú Meán Fomhair 2022. Cé gur glacadh gach cúram agus an bhileog eolais phleanála seo á hullmhú, ní ghlacann Oifig an Rialaitheora Pleanála aon fhreagracht agus ní thugann aon bharántas as cruinneas, iomláine nó nádúr cothrom le dáta na faisnéise a thugtar agus ní ghlacann aon dliteanas ag éirí as aon earráid nó easnamh. Tabhair fógra faoi aon earráid nó easnamh agus aon tuairim le r-phost chuig info@opr.ie