

# Treoir faoi Obair a Dhéanamh Timpeall an Tí



Bileog **8**  
Phleanála





# Treoir faoi Obair a Dhéanamh Timpeall an Tí

Treoir phraiticiúil is ea an bhileog seo ar an obair is féidir leat a dhéanamh timpeall an tí gan ghá le cead pleanála a iarraidh. Leagtar amach ann coinníollacha nach mór duit cloí leo. Ní léirmhíniú deifnídeach dlí é an bhileog seo ar an dlí pleanála.

Le haghaidh tuilleadh eolais, ba chóir duit dul i gcomhairle le d'údarás áitiúil (comhairle cathrach nó contae), ar a dtugtar an t-údarás pleanála dá fheidhmeanna pleanála.

## 1. Cathain a bhíonn gá agam le cead pleanála?

Nuair atá obair á dhéanamh agat timpeall an tí, amhail síntí, garáistí nó botháin a thógáil, tá sé tábhachtach a sheiceáil an bhfuil pleanála uait. Leis an Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh agus na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001, mar a leasaíodh, a ghabhann leism ceadaítear an-chuid mionoibreacha a dhéanamh, istigh i bhformhór na tithe agus mórthimpeall orthu, gan cead pleanála a lorg ar dtús, a fhad is a sásaítear coinníollacha áirithe.

Má shonraítear coinníollacha, tá siad ann chun áiseanna agus cáilíocht timpeallachta an cheantair a chosaint. Má sháraíonn tú na coinníollacha seo, beidh gá le hiarratas pleanála lena chinneadh an bhfuil an obair iomchuí.

I gcoitinne tá gá agat le cead pleanála chun talamh nó réadmhaoin a fhorbairt ach amháin go bhfuil sé liostaithe go sonrach mar fhorbairt dhíolmhaithe sa reachtaíocht pleanála ceadaithe ag an Oireachtas agus trí rialacháin déanta ag an Aire Tithíochta, Rialtas Áitiúil agus Oidhreachta. Áirítear leas an téarma forbairt oibreacha a dhéanamh (tógáil, leagan nó leasú) ar, in, os cionn nó faoi bhun talún nó foirgneamh, agus athrú ábhartha (i.e. suntasach) a dhéanamh ar úsáid talún nó foirgneamh.

## 2. Cad is forbairt dhíolmhaithe ann?

Is forbairt dhíolmhaithe í forbairt nach bhfuil cead pleanála de dhíth uirthi. Sa bhileog seo tugtar cur síos ar roinnt díolúintí tábhachtacha maidir le forbairtí teaghlaigh. De ghnáth bíonn díolúintí faoi réir ag coinníollacha i réimsí amhail airde, agus/ nó achar urláir struchtúr. Má sháraítear tairsigh na gcoinníollacha, ní bhíonn feidhm a thuilleadh leis na díolúintí.

## 3. An féidir athrú úsáide a bheith ina fhorbairt dhíolmhaithe?

Is féidir. Más rud é nach bhfuil athrú úsáide ‘ábhartha’, níl gá agat le cead pleanála. Féach ar Bhileog Phleanála 10 – “Treoir do Phleanáil don Duine Gnó” do thuilleadh eolais.

## 4. Cad is ‘athrú úsáide ábhartha’ ann?

Brathann sé seo ar na cúinsí i ngach cás. I gcoitinne, aon athrú suntasach ar úsáid a bhfuil tionchar aige nó a d’fhéadfadh tionchar a bheith aige ar chomharsana nó ar an bpobal áitiúil (tríú páirtithe), beidh gá aige le cead pleanála.

Féadfaidh d’údarás pleanála áitiúil comhairle a thabhairt duit cé acu an measann sé go bhfuil athrú úsáide ar leith suntasach a dhóthain lena mheas mar athrú ‘ábhartha’. Féach Ceist 22 thíos le haghaidh sonraí ar conas a chinneadh cé acu an bhfuil forbairt díolmhaithe nó nach bhfuil.

## 5. An bhfuil cead pleanála de dhíth orm le haghaidh ‘cíos gearrthéarmach’?

I limistéir atá ainmnithe mar ‘chriosanna brú cíosa’ is féidir leat suas le ceithre sheomra leapa a fháil ar cíos i do theach (i.e. do phríomháit chónaithe phríobháideach) ar feadh 90 lá in aghaidh na bliana féilire. Tá teorainn de cheathrar ar a mhéad in aghaidh an tseomra leapa i bhfeidhm.

Caithfear an t-údarás pleanála a chur ar an eolas ar a laghad dhá sheachtain roimh thús na ligin gearrthéarmacha atá beartaithe. Tá dearbhú reachtúil riachtanach mar chuid den fhógra seo agus tá foirmeacha fógra, do thús na bliana agus deireadh na bliana araon, ar fáil ar shuíomh gréasáin an údaráis phleanála ábhartha.

Má sháraítear an tairseach 90 lá, beidh cead pleanála le haghaidh athrú úsáide ag teastáil.

Ciallaíonn ‘ligean gearrthéarmach’ teach nó cuid de theach a ligean ar cíos ar feadh aon tréimhse nach faide ná 14 lá.

Ciallaíonn ‘crios brú cíosa’ (a) aon limistéar atá forordaithe de thuras na huairé faoi Alt 24A den Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004, nó (b) limistéar riaracháin a mheastar a bheith ina chrios brú cíosa faoi Alt 24B den Acht sin. Is féidir tuilleadh faisnéise ar chriosanna brú cíosa a fháil ag [www.gov.ie](http://www.gov.ie).

## 6. An féidir liom síneadh a thógáil?

Síntí ar scála beag le teach, lena n-áirítear griánán a thógáil, níl gá acu le cead pleanála más rud é go bhfuil an síneadh ar chúl an tí agus go gcloíonn na hoibreacha leis na nithe seo a leanas:

- más rud é nach méadaítear bunachar urláir an tí faoi níos mó ná 40 méadar cearnach. Tá sé tábhachtach a nótáil más rud é gur cuireadh síneadh leis an teach roimhe sin, ní féidir achar urláir an tsínidh atá á bheartú agat anois agus achar urláir aon sínidh a tógadh i ndiaidh 1 Deireadh Fómhair 1964, lena n-áirítear aon síneadh a bhfuair tú cead pleanála, dul thar 40 méadar cearnach;
- do thithe sraithe nó leathscote, ní féidir an t-achar urláir de shíneadh ar bith os cionn leibhéal na talún is cionn leibhéal na talún dul os cionn 12 méadar cearnach, lena n-áirítear aon síneadh roimhe a tógadh i ndiaidh 1 Deireadh Fómhair 1964;
- do thithe scoite lena n-áirítear cé acu ar cuireadh síneadh leo roimhe, ní mór an t-achar urláir le síneadh ar bith os cionn leibhéal na talún dul thar 20 méadar cearnach – áirítear leis seo aon síneadh breise a tógadh i ndiaidh 1t Deireadh Fómhair 1964;
- ní mór aon síneadh os cionn leibhéal na talún a bheith ar a laghad 2 mhéadar ó theorainn pháirtí ar bith;
- ní sháraíonn aon síneadh airde an tí; agus



- ní laghdaítear leis an síneadh aon achar de spás oscailte príobháideach ar chúil an tí atá coinnithe d'áititheoirí an tí, chuig níos lú ná 25 méadar cearnach.

Tá rialacha freisin faoin airde a cheadaítear i síneadh dá leithéid. Áirítear leo sin:

- más rud é nach bhfuil binn le balla cúil an tí, níor chóir d'airde bhallaí an tsínidh dul thar airde bhalla cúil an tí;
- más rud é go bhfuil binn le balla cúil an tí atá ann cheana, níor chóir go mbeadh ballaí an tsínidh (seachas aon bhinn atá á thógáil mar chuid den síneadh) a bheith níos airde na ballaí taoibh an tí;
- i gás sínidh le díon cothrom, ní féidir ;e hairde an choda is airde den díon dul thar airde na sceimhle nó an uchtbhalla; nó
- in aon chás eile, ní féidir le cuid ar bith den díon nua dul os cionn an chuid is airde de dhíon an tí.

Nóta: binn is ea an chuid uasta de bhalla (triantánach de ghnáth), idir na foircinn le fánadh de dhíon claonta.

Tá rialacha ann freisin faoin faod riachtanacha idir fuinneoga i síntí, an teorainn leis an réadmhaoin tadhlach agus úsáid dhíon an tsínidh. Is iad seo:

- ba chóir aon fuinneoga a bheartaítear ar leibhéal na talún mar chuid de shíneadh a bheith ar a laghad méadar amháin ón teorainn a bhfuil aghaidh acu leis;
- ba chóir aon fuinneoga atá beartaithe os cionn leibhéal na talún a bheith ar a laghad 11 méadar ón teorainn a bhfuil aghaidh acu leis; nó
- má tá an teach scoite agus má sháraíonn achar urláir an tsínidh os cionn leibhéal na talún 12 méadar cearnach, ba chóir aon fuinneog atá beartaithe os cionn leibhéal na talún a bheith ar a laghad 11 méadar ón teorainn a bhfuil aghaidh aige leis.

Níor chóir díon sínidh ar bith a úsáid mar bhalcóin nó gairdín dín.

## 7. An féidir liom mo gharáiste a aistriú go húsáid teaghlaigh?

Má dhéantar aistriú ar gharáiste, stóras, bothán etc. atá ceangailte le cúl nó le taobh tí lena úsáid mar chuid de theach cónaithe (e.g. mar sheomra suite nó seomra codlata), de ghnáth breathnaítear air sin mar fhorbairt dhíolmhaithe, faoi réir ag an teorainn 40 méadar cearnach agus cloí leis na coinníollacha aleagtar amach i gCeist 6 thuas.

Nóta: Ba chóir duit teagmháil a dhéanamh le d'údarás pleanála má tá tú éiginnte faoi aon cheann de na coinníollacha maidir le síneadh beartaithe.

## 8. An féidir liom painéal gréine a chur in airde ar mo theach nó laistigh de chúirtealáiste mo thí?

Ní éilíonn sé seo cead pleanála ach amháin má tá an foirgneamh ina struchtúr cosanta (gheobhaidh tú liosta díobh seo i dTaifead na Struchtúr Cosanta atá san áireamh i bplean forbartha d'údarás áitiúil) nó gur foirgneamh é laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta (ACA) áit a mbeadh tionchar ábhartha ag na hoibreacha ar shainghné struchtúir chosanta nó ACA.

Is féidir leat painéil ghréine a shuiteáil gan cead pleanála ar dhíon tí, laistigh de chúirtealáiste tí nó ar dhíon aon fhoirgneamh

coimhdeach laistigh de chúirtealáiste tí faoi réir teorainneacha. Caithfidh an painéal a bheith 50cm ar a laghad ó imeall an dín ar a bhfuil sé suite agus ní fhéadfaidh an fad idir dromchla seachtrach an dín agus an painéal a bheith níos mó ná 50cm, i gcás díon cothrom, nó 15cm in aon chás eile.

Nó is féidir leat suiteáil gréine shaorsheasaimh a shuiteáil gan cead pleanála, nuair nach bhfuil sé suite chun tosaigh ar bhalla tosaigh an tí, nach sáraíonn an airde dhá mhéadar go leith os cionn leibhéal na talún, go bhfuil limistéar iomlán cró na bpainéal níos lú ná 25 mhéadar cearnach (nuair a thógtar iad i dteannta aon phainéil shaorsheasaimh eile den sórt sin atá ann cheana) agus nach lú ná 25 mhéadar cearnach an limistéar spáis oscailte príobháideach a fhágtar ar chúl nó ar thaobh an tí. Ní forbairt dhíolmhaithe a bheidh i suiteáil ghréine shaorsheasaimh a chur laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta ach amháin sa chás nach mbeadh tionchar ábhartha ag na hoibreacha sin ar charachtar an cheantair.

Tabhair do d'aire, le do thoil, go bhfuil srianta eile i bhfeidhm maidir le *'loinnir agus dalladh'* guaiseach agus mar sin ba cheart duit dul i dteagmháil le d'údarás pleanála le haghaidh comhairle roimh aon phainéil ghréine a shuiteáil.

Tá díolúintí ann freisin do chórais caidéal teasa talún agus aeir.

## 9. An féidir liom póirse tosaigh a thógáil?

Is féidir leat póirse a thógáil gan chead pleanála, fad is nach sáraíonn sé achar dhá mhéadar cearnach agus go bhfuil sé níos mó ná dhá mhéadar ó aon bhóthar nó cosán poiblí. Má tá díon claonta le leacáin nó slinnte ar an bpóirse, nó féidir leis dul thar dhá mhéadar ar airde, nó trí mhéadar d'aon chineál eile dín.

Is é póirse tosaigh laistigh de na teorainneacha seo an t-aon chineál d'fhorbairt atá ceadaithe le dul thar bhalla tosaigh an tí amach (an líne tógála) an fós fanacht díolmhaithe.

## 10. An féidir liom ballaí, fáлта agus geataí a chur in airde?

Is féidir ballaí le cadhpeanna déanta as brící, clocha nó blocanna le bailchríoch deartha, ráillí agus fáлта adhmaid, ach ní pailis mhiotail nó fál slándála, a thógáil fad is nach sáraíonn siad 1.2 méadar in airde os comhair an tí nó dhá mhéadar ar a thaobh nó ar chúl. Má tá an balla déanta de bhloic shimplí nó maischoincrét ní mór rindreáil nó plastar a chur air.

Is féidir geataí a thógáil nó cinn nua a chur ina n-áit, ar an gcoinníoll nach sáraíonn siad dhá mhéadar in airde. Tabhair faoi dear, i roinnt cásanna, b'fhéidir gur chuir coinníollacha a bhí ag gabháil le cead pleanála bunaidh, mar shampla teach tuaithe, cosc ar bhalla a thógáil. B'fhéidir go raibh gá la teorainneacha nádúrtha

malartacha amhail fáлта agus sceacha. Tá sé tábhachtach stair phleanála láithreáin a sheiceáil toisc nach mbíonn feidhm le díolúintí má tá coinníoll ann cheana a éilíonn a mhalairt. Féach freisin Ceist 20 thíos.

I ngach cás, beidh cead pleanála de dhíth ort más mian leat rochtain nua nó níos leithne a dhéanamh ar an mbóthar poiblí.

## 11. An féidir liom simléar agus coire-theach a thógáil?

Forbairt dhíolmhaithe is ea coire-theach, simléar nó umar stórála ola (le hacmhainn suas le 3,500 líotar) a sholáthraítear mar chuid de chóras téimh lárnaigh.

## 12. An féidir liom tuirbín gaoithe a chur in airde laistigh de chúirtealáiste mo tí?

Forbairt dhíolmhaithe is ea an tsuiteáil de thuirbín gaoithe amháin d'úsáid teaghlaigh ar an gcoinníoll:

- nach bhfuil sé tógtha ar nó ceangailte leis an teach nó aon fhoirgneamh nó struchtúr eile laistigh den chúirtealáiste (ciallaíonn sé seo aon talamh nó tithe amuigh atá in úsáid faoi láthair nó a bhí in úsáid chun críocha an struchtúir);
- nach sáraíonn an airde iomlán 13 méadar;
- nach sáraíonn trastomhas an tótair sé mhéadar; agus
- gurb ionann an glanspás idir foirceann íosta an rótair agus leibhéal na talún agus trí mhéadar ar a laghad.

Níl cead an tuirbín a thógáil, a chur suas nó a chur chun tosaigh ar bhalla tosaigh an tí. Ní mór faid íosta a choimeád idir an túr taca agus aon bhalla páirtí cothrom le hairde iomlán an tuirbín móide a lann ag an bpointe is airde, móide méadar amháin. Tá leibhéal uasta torainn sonraithe freisin chomh maith le riachtanais maidir le bailchríoch sheachtrach. Ba chóir duit dul i dteagmháil le údarás pleanála le haghaidh comhairle roimh chur in airde.

### 13. An féidir liom painéal gréine a chur in airde ar mo theach nó laistigh de chúirtealáiste mo thí?

Ní éilíonn sé seo cead pleanála ach amháin má tá an foirgneamh ina struchtúr cosanta (gheobhaidh tú liosta díobh seo i dTaifead na

Struchtúr Cosanta atá san áireamh i bplean forbartha d'údarás áitiúil) nó gur foirgneamh é laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta (ACA) áit a mbeadh tionchar ábhartha ag na hoibreacha ar shainghné struchtúir chosanta nó ACA.

Is féidir leat painéil ghréine a shuiteáil gan cead pleanála ar dhíon tí, laistigh de chúirtealáiste tí nó ar dhíon aon fhoirgneamh coimhdeach laistigh de chúirtealáiste tí faoi réir teorainneacha. Caithfidh an painéal a bheith 50cm ar a laghad ó imeall an dín ar a bhfuil sé suite agus ní fhéadfaidh an fad idir dromchla seachtrach an dín agus an painéal a bheith níos mó ná 50cm, i gcás díon cothrom, nó 15cm in aon chás eile.





Nó is féidir leat suiteáil gréine shaorsheasaimh a shuiteáil gan cead pleanála, nuair nach bhfuil sé suite chun tosaigh ar bhalla tosaigh an tí, nach sáraíonn an airde dhá mhéadar go leith os cionn leibhéal na talún, go bhfuil limistéar iomlán cró na bpainéal níos lú ná 25 mhéadar cearnach (nuair a thógtar iad i dteannta aon phainéil shaorsheasaimh eile den sórt sin atá ann cheana) agus nach lú ná 25 mhéadar cearnach an limistéar spáis oscailte príobháideach a fhághtar ar chúl nó ar thaobh an tí. Ní forbairt dhíolmhaithe a bheidh i suiteáil ghréine shaorsheasaimh a chur laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta ach amháin sa chás nach mbeadh tionchar ábhartha ag na hoibreacha sin ar charachtar an cheantair.

Tabhair do d'aire, le do thoil, go bhfuil srianta eile i bhfeidhm maidir le *'loinnir agus dalladh'* guaiseach agus mar sin ba cheart duit dul i dteagmháil le d'údarás pleanála le haghaidh comhairle roimh aon phainéil ghréine a shuiteáil.

Tá díolúintí ann freisin do chórais caidéil teasa talún agus aeir.

#### **14. An féidir liom cosáin, linnte agus paitiúnna a thógáil?**

Déantar spásanna páirceála do charranna, limistéir le dromchlaí crua, cosáin gairdín, linnte gairdín, paitiúnna etc., a rangú mar fhorbairt dhíolmhaithe fad is nach bhfuil siad níos mó ná méadar amháin os cionn nó faoi bhun leibhéal na talún atá ann cheana. Níl

aon srianta eile ar dhromchla crua a shuiteáil d'úsáid talún ar chúl an tí. Ach is féidir uasmhéid dhá spás páirceála do charranna a sholáthar ar thaobh nó ar aghaidh an tí.

#### **15. An féidir liom aeróg teilifíse nó mias saitilíte a chur in airde?**

Tá aeróg raidió nó teilifíse ar do dhíon díolmhaithe ar an gcoinníoll nach bhfuil sé sé mhéadar in airde os cionn an dín. Tá cur suas méise saitilíte le trastomhas suas le méadar díolmhaithe ar an gcoinníoll go bhfuil sé faoi bhun bharr dhíon an tí agus ar chúl an tí nó ar thaobh an tí amháin. Ní féidir ach mias amháin a chur in airde ar theach. Bíonn cead pleanála de dhíth i gcónaí do mhias ar aghaidh an tí.

#### **16. An féidir liom leasuithe inmheánacha, deisiúcháin sheachtracha agus cothabháil a dhéanamh?**

Is féidir leat aon leasuithe inmheánacha a dhéanamh fad is nach n-athraíonn tú úsáid teaghlach an tí.

Maidir le hoibreacha seachtracha do dheisiúchán, cothabháil agus feabhsúchán amhail péinteáil nó athphlástráil, níl gá le cead pleanála, fad is nach ndéanann siad athrú ábhartha ar chuma sheachtrach an tí ar bhealach a d'fhágfadh nach bhfuil a dhearcadh ag teacht le foirgnimh cóngarach leis. Mar shampla, bheadh cead pleanála de dhíth chun teach le plástráil a dhéanamh ar theach le bailchríoch brící atá ina chuid de shraithe de thithe le bailchríoch brící.

Ní bhaineann an díolúine seo le struchtúir faoi chosaint, nó oibreacha ar an taobh amuigh de theach, atá suite laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta, áit a mbeadh tionchar ábhartha ag an bhforbairt ar charachtar an cheantair, ná le foroinnt ar theach ina árasáin nó árasáin muintire. Ní mór cead pleanála a fháil chuige sin.

### 17. An féidir liom seanfhoirgneamh a leagan?

Is féidir leat, gan chead pleanála, foirgneamh a leagan ach amháin:

- teach ináitrithe;
- struchtúr faoi chosaint nó struchtúr a bhfuil sé beartaithe a chur faoi chosaint; *nó*
- foirgneamh i sraith, nó ceann atá ceangailte le foirgneamh eile in úinéireacht eile.

Ach ní hionann sin agus go bhfaighidh tú cead go huathfheidhmeach le ceann eile a thógáil ina áit.

Ní rachaidh achar carnach urláir aon fhoirgnimh, nó foirgnimh den sórt sin, thar 40 méadar cearnach nuair a bheidh sé laistigh de chúirtealáiste tí agus i ngach cás eile 100 méadar cearnach.

Is éard is teach ináitrithe ann ná ceann:

- atá in úsáid mar áitreabh;
- nach bhfuil in úsáid, ach nuair a bhí sé in úsáid go deireanach is mór áitreabh a bhí sé in úsáid agus níl sé tréigthe;
- atá curtha ar fáil le húsáid mar áitreabh ach nach bhfuil tar éis a bheith in úsáid; *nó*

- foirgneamh áit a raibh an úsáid deireanach mar theach, fiú má tá sé in úsáid neamhúdaraithe ó shin.

### 18. An féidir liom carbháin agus báid a stóráil?

Is féidir carbhán amháin, veain champála amháin nó bád amháin a stóráil i do ghairdín ar feadh suas le naoi mí den bhliain ar an gcoinníoll nach gcónaítear ann nó nach n-úsáidtear do chúiseanna gnó é.

### 19. An féidir liom fógraí a chur in airde?

Níl cead pleanála de dhíth ort d'fhógraí teaghlaiigh suas le 0.3 méadar cearnach in achar, amhail ainm nó uimhir do thí, nó comharthaí den chineál 'Seachain an Madra'. Má tá do theach á dhíol nó á chur ar cíos agat, ardaítear an méid do 0.6 méadar cearnach ach níl ach aon fhógra amháin ceadaithe agus ní féidir é a fhágáil in airde ar feadh níos mó ná seacht lá i ndiaidh é a dhíol nó a chur ar cíos.

### 20. An bhfuil aon srianta ar fhorbairt dhiolmhaithe?

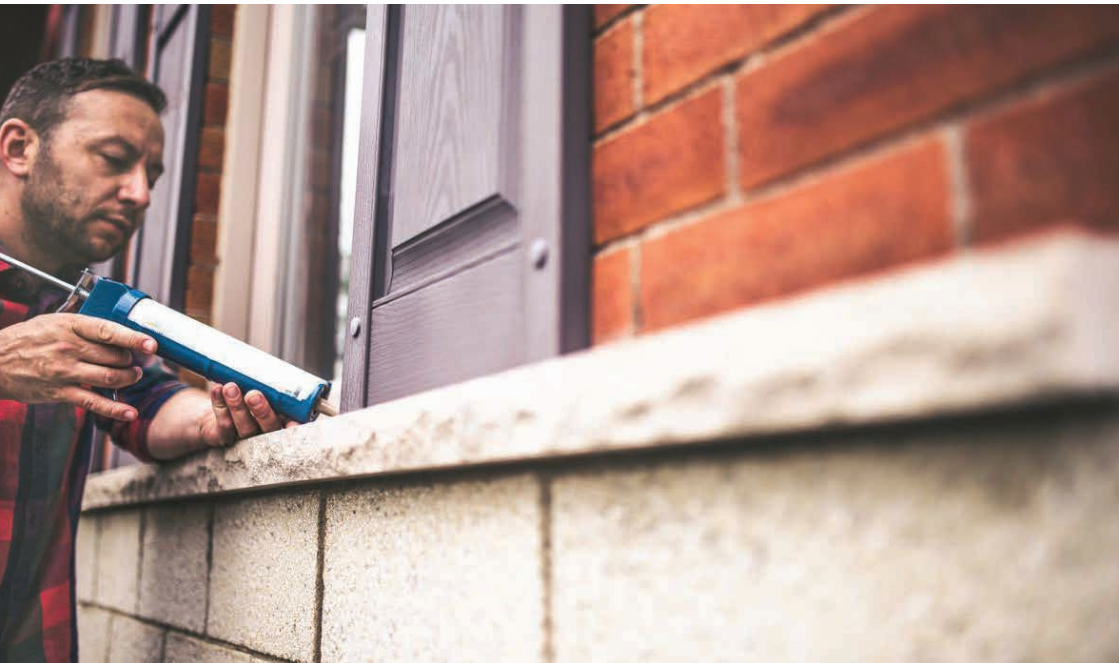
Aon fhorbairt a measfaí é a bheith díolmhaithe de ghnáth, d'fhillfeadh sé ar bheith ina fhorbairt a bhfuil cead pleanála de dhíth sa chás:

- go sáródh sé coinníoll de chead pleanála;
- go gcuirfeadh sé sábháilteacht phoiblí i gcontúirt trí bheith ina chúis le contúirt tráchta nó bac a chur ar an radharc d'úsáideoirí bóthair;

- sábháilteacht an phobail a chur i mbaol mar gheall ar dhalladh agus/nó loinnir ghuaiseach d'fheidhmiú aerfoirt, aeradróim nó aerárthaí;
- tógáil chun tosaigh ar an líne tógála (ach amháin i gcás póirsí beaga);
- go mbeadh rochtain nua nó rochtain níos leithne ar bhóthar poiblí i gceist;
- go gcuirfeadh sé isteach ar fhoirgneamh, gné, láithreán, carachtar tírdhreacha, radharc ar luach speisialta áineasa nó leas speisialta; (seiceáil do phlean forbartha áitiúil);
- go gcuirfeadh sé bac ar chead slí poiblí;
- nach mbeadh sé go hiomlán ag baint le húsáid an tí ar chúiseanna teaghlaigh;
- go mbeadh forbairt laistigh de limistéar taitneamhachta speisialta i gceist leis;
- go mbeadh forbairt ar struchtúr faoi chosaint nó aon séadchomhartha seandálaíochta i gceist leis;
- go mbeadh forbairt ina bhfuil Measúnacht Tionchair Timpeallachta (EIA) nó Measúnacht Chúí (AA) de dhíth i gceist leis; nó
- go n-áireofai leis aon oibreacha ar, nó leasuithe ar, struchtúr neamhúdraithe, nó ceann áit a bhfuil úsáid neamhúdraithe.

(Ciallaíonn ‘neamhúdraithe’ gan an tairbhe de chead pleanála nó stádas forbartha díolmhaithe).

Tabhair faoi deara le do thoil go bhfuil srianta eile i bhfeidhm agus sonraítear iad in Airteagal 9 de na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt, 2001, arna leasú.



## 21. An mbaineann na díolúintí le hárasáin?

Ní bhaineann na díolúintí atá leagtha amach thuas i gceisteanna 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 agus 18 le hárasáin. Mar sin féin, tugadh isteach díolúintí chun go bhféadfaí painéil ghréine a shuiteáil ar bharr na n-árasán nó ar dhíon aon fhoirgnimh chúnta laistigh den scéim árasán, faoi réir coinníollacha agus srianta agus teorainn an limistéir díonta i gCriosanna Coimirce Gréine (SSZ), nuair is infheidhme. Is limistéir iad SSZanna ina bhfuil srianta ar dhíon ar shuiteálacha painéil ghréine i bhfeidhm, chun cruthú machnaimh a sheachaint, ar a dtugtar *‘loinnir agus dalladh’* a d’fhéadfadh tionchar a bheith acu ar oibriú aerfoirt, aeradróim agus suíomhanna eile le héileapadanna amhail ospidéal. Tá 43 SSZ ainmnithe ann, tá siad seo leagtha amach ar léarscáileanna, agus trí thagairt do bhailte fearainn (i gcomhairlí contae) agus toghranna áitiúla (i gcomhairlí cathrach). Is féidir na léarscáileanna SSZanna a fheiceáil go mion ar [myplan.ie](http://myplan.ie). Tá tuilleadh sonraí ar fáil ó d’údarás pleanála áitiúil.

Tá srianta áirithe fós i bhfeidhm maidir le struchtúir chosanta agus Limistéir Chaomhantais Ailtireachta.

Ina theannta sin, níl soláthar páirceáil carranna díolmhaithe ach amháin nuair a chuirtear ar fáil é ar chúl árasán.

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

Leagtar amach liosta iomlán na bhforbairtí díolmhaithe sna hAchtanna agus Rialacháin Pleanála (tugtar sonraí ag deireadh na bileoige seo).

Inseoidh d’údarás pleanála áitiúil duit cé acu an measann siad go bhfuil cead pleanála riachtanach i gcás ar leith.

D’fhonn a fháil amach cé acu an bhfuil gá ag forbairt le cead pleanála, is féidir leat scríobh chuig d’údarás pleanála áitiúil agus iarraidh orthu dearbhú a thabhairt. Mar chuid de d’iarratas, b’fhéidir go mbeidh ort eolas a chur isteach chun cur ar a gcumas cinneadh a dhéanamh. B’fhéidir go mbeidh líníochtaí san áireamh leis seo. Caithfidh tú íoc as an tseirbhís seo (tá an costas ar fáil ó d’údarás pleanála áitiúil).

Más rud é nach n-aontaíonn tú leis an dearbhú ón údarás pleanála, is féidir leat rialú foirmiúil a fháil tríd an gcinneadh a chur faoi bhráid an Bhoird Pleanála. Tá táille as an tseirbhís seo.

Tá tuilleadh eolais ar fáil go díreach ón mBord Pleanála ag 64 Sráid Mhaoibhríde, Baile Átha Cliath 1, fón (01) 8588100 nó ar a shuíomh gréasáin [www.pleanala.ie](http://www.pleanala.ie).

## 23. Cad a tharlaíonn má sháraítear teorainneacha díolúine?

Má sháraítear téarmaí agus coinníollacha a bhaineann le forbairtí díolmhaithe nuair a thugann tú faoi obair, ansin tá sárú á dhéanamh agat ar an dlí pleanála agus tá forbairt neamhúdraithe déanta agat.

Is chuige sin atá sé tábhachtach seiceáil ar dtús, ansin tógáil ina dhiaidh, seachas bheith ag sárú an dlí pleanála agus i mbaol gearán agus/nó ionchúiseamh i dtaca leis an bhforbairt.

Tá cumhachtaí ag an údarás pleanála forbairt neamhúdraithe a chosc nó a stopadh agus an láithreán a chur ar ais chuig a riocht bunaidh trí fhorfheidmiú pleanála agus cumhachtaí ionchúisimh sna cúirteanna.

Mas rud é gur rinneadh earráid trí thimpiste, ba chóir duit iarratas a dhéanamh leis an údarás pleanála ar chead leis an obair atá déanta a choinneáil. I gcoitinne tugtar cead ‘coinneála’ air seo. Ní chiallaíonn sé go huathoibríoch go mbronnfar cead don obair.

Toisc gur tharla forbairt neamhúdraithe, tá an táille d’iarratas coinneála trí oiread níos mó ná an táille chaighdeánach. B’fhéidir go mbeidh ort obair atá déanta a bhaint, a leasú nó a cheartú, rud a d’fhéadfadh a bheith costasach.

Má bhíonn ionchúiseamh ann ar sháruithe ar an dlí pleanála féadfaidh fíneálacha troma agus, i roinnt cásanna, príosúnacht a bheith ann. B’fhéidir go mbeidh sé deacair ort réadmhaoine a dhíl nach gcomhlíonann riachtanais pleanála. Má tá réadmhaoine á cheannach agat seiceáil go bhfuil an foirgneamh féin agus aon sintí nó leasuithe ag cloí le riachtanais pleanála nó b’fhéidir go mbeaidh tusa, an t-úinéir nua, faoi réir ag gníomh forfheidhmithe.

## 24. Ar chóir dom dul i gcomhairle leis an údarás pleanála roimh fhorbairt dhíolmhaithe a dhéanamh?

Má tá aon amhras nó fiosruithe agat faoi aon ghné den phleanáil, ba chóir duit dul i dteagmháil le d’údarás pleanála áitiúil. Féach freisin Ceist 26 – Rialacháin Tógála.

## 25. Ar chóir dom dul i gcomhairle le haon chomhlachtaí eile?

Ba chóir duit dul i dteagmháil le ESB Networks (féach Bileog Phleanála 7 – “Treoir chun Cead Pleanála a Iarraidh le Teach a Thógáil” – Ceist 7) má tá na hoibreacha atá beartaithe agat in aice le línte leictreachais atá an cheana, má tá ceist ann faoi airdí glanspáis faoi línte cumhachta nó má chuirfidh an obair tógála aon duine laistigh d’fhad an tsoláthair leictreachais chuig do theach.

Ní mór duit dul i dteagmháil le ESB Networks má thagann línte lasnairde ar bith laistigh de shé mhéadar ó na hoibreacha tógála.

## 26. An bhfuil feidhm le Rialacháin Tógála?

Ní mór do d'fhorbairt cloí le rialacháin tógála. Leis na rialacháin sin leagtar amach na bunriachtanais deartha agus tógála atá i bhfeidhm ar na foirgnimh nua go léir, síntí, leasuithe agus athruithe áirithe ar úsáid ar fhoirgnimh atá ann cheana.

Is féidir leat tuilleadh eolais a fháil freisin ó d'údarás áitiúil. B'fhéidir go mbeidh cineálacha eile ceada de dhíth ort má tá nasc á dhéanamh agat le séarach nó draein, nó má tá tú ag tógáil gar dóibh. Déan teagmháil le d'údarás áitiúil agus Uisce Éireann sna cásanna ar fad dá leithéid.

## 27. Ar chóir dom fógra a thabhairt do mo chomharsana roimh ré?

Is chun do leasa é a rá le do chomharsana faoi obair atá beartaithe agat ar do réadmhaoin. Ach níl aon riachtanas dlí chun é seo a dhéanamh.

B'fhéidir go mbeidh imní ar do chomharsana faoi obair a d'fhéadfadh dul i gcion orthu, mar sin is dea-chleachtas é comharsana a choinneáil ar an eolas agus aon mhíthuiscint a sheachaint.

B'fhéidir go mbeidh tú ábalta cuid de bhuarthaí do chomharsana a réiteach trí do bhearta a leasú. Fiú má chinneann tú gan athrú, is fearr i gcónaí eolas a thabhairt dod' chomharsana sula dtosófar ar an obair.

Más gá duitse nó dod' chonraitheoir dul ar réadmhaoin in aice láimhe le haghaidh rochtana, ba chóir duit cead a fháil ó úinéir na réadmhaoine roimh ré. B'fhéidir go bhféadfaidh leasuithe nó breisithe le do theach go bhfuil sé níos mó i mbaol buirgléireachta. Is féidir le o stáisiún Gardaí áitiúil comhairle chuiditheac a thabhairt faoi bhealaí le rioscaí a laghdú.

Is féidir tuilleadh eolais a fháil 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 ar an ionad glaonna ar (046) 9423100 nó ag [publications@opw.ie](mailto:publications@opw.ie) nó iad a íoslódáil saor in aisce ó shuíomh gréasáin na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht [www.gov.ie/housing](http://www.gov.ie/housing). Tá an reachtaíocht ar fáil freisin le feiceáil agus le híoslódáil ó: [www.irishstatutebook.ie](http://www.irishstatutebook.ie).

## Oifig an Rialaitheora Pleanála

An Ceathrú hUirlár (An Sciathán Thiar)

Teach na Páirce

Gráinseach Ghormáin

191-193A An Cuarbhóthar Thuaidh

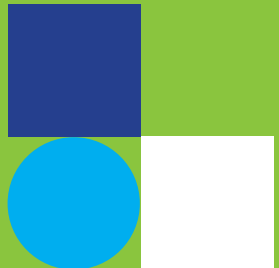
Baile Átha Cliath 7

D07 EWV4

[opr.ie](http://opr.ie)

[info@opr.ie](mailto:info@opr.ie)

01 854 6700



Séanadh: Arna eisiúint Eanáir 2021. Arna uasdátú Deireadh Fómhair 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](mailto:info@opr.ie)