

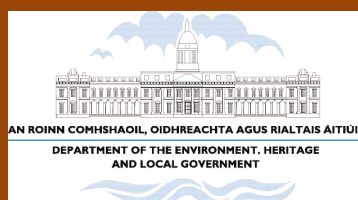
18

Treoirlínte Pleanála

Athfhorbairt tailte áirithe
i gCeantar Bhaile Átha
Cliath le haghaidh
Tithíocht Inacmhainne
den chuid is mó

Treoirlínte d'Údaráis Pheanála

Lúnasa 2006



**Athfhorbairt tailte áirithe
i gCeantar Bhaile Átha
Cliath le haghaidh
Tithíocht Inacmhainne
den chuid is mó**

Treoirlínte d'Údaráis Phleanála

Ábhair

Uimh. Leathanaigh

1.0 Comhthéacs	1
1.1 Cúlra	1
1.2 Aidhm na dTreoirínte	2
2.0 An Fheidhm <i>Glaoch ar Thograí</i>	3
2.1 An Aidhm atá ag <i>Glaoch ar Thograí</i>	3
2.2 An Próiseas <i>Glaoch ar Thograí</i>	4
2.3 Toradh an Phróisis <i>Glaoch ar Thograí</i>	5
3.0 Ceanglais ar údarais phleanála	6
3.1 Ginearálta	6
3.2 <i>Glaoch ar Thograí</i> agus an Plean Forbartha	6
3.3 <i>Glaoch ar Thograí</i> agus Iarratais Phleanála	9

Treoirínte Pleanála

Planning Guidelines

1.0 Comhthéacs

1.1 Cúlra

- 1.1.1 Tá roinnt céimeanna tógtha ag an Rialtas in aghaidh cúlra arduithe praghsanna leanúnacha ar thithe le roinnt blianta anuas chun aghaidh a thabhairt ar na fadhbanna inacmhainneachta gaolmhara atá tagtha chun cinn. I measc na dtionscnamh a tugadh isteach, tá -
- Scéim Tithíochta Inacmhainne 1999;
 - Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000; agus
 - Raon talún faoi úinéireacht phríobháideach a shannadh le haghaidh tithíocht inacmhainne mar chuid den Tionscnamh Tithíochta Inacmhainne faoin gcomhaontú comhpháirtíochta *Ag Coinneáil an Dul Chun Cinn*.
- 1.1.2 Cé gur chuidigh meascán de na tionscnaimh thuasluaite le leibhéil mhéadaithe de thithíocht inacmhainne a sheachadadh, d'aithin an Rialtas an gá a bhí le comhardú agus dlús níos mó a chur faoi sheachadadh i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath, áit a bhfuil praghsanna tithe níos airde agus fadhbanna inacmhainneachta níos géire ann dá bhrí sin. Tá sé seo amhlaidh go háirithe i limistéir na ceithre údarás áitiúla de chuid Bhaile Átha Cliath agus i gcodanna dá gcuid purláin.
- 1.1.3 Mar fhreagra air sin, fógraíodh i mí an Mheithimh 2005 go raibh sé leagtha amach ag an Rialtas comhlacht nua a bhunú, ba é sin, an Comhpháirtíocht Tithe Inacmhainne, chun seachadadh tithíochta inacmhainne a stiúradh agus a chomhordú i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath, le tagairt áirithe don limistéar ag cuimsiú Cathair Bhaile Átha Cliath, contaetha Dhún Laoghaire-Ráth an Dúin, Fhine Gall agus Dheisceart Bhaile Átha Cliath agus páirteanna áirithe de chontaetha Chill Dara, na Mí agus Chill Mhantáin. I mí Iúil 2005, rinne

an tAire Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil ordú faoin Acht um Sheirbhísí Rialtais Áitiúil (Comhlachtaí Corpraithe) 1971 ag bunú na Comhpháirtíochta go foirmiúil le héifeacht ón 1 Lúnasa 2005.

1.2 Aidhm na dTreoirlínte

- 1.2.1 Tá siúl go dtacóidh na treoirlínte seo le toradh obair na Comhpháirtíochta Tithe Inacmhainne maidir le comhlíonadh a feidhme um *Glaoch ar Thograí*, atá leagtha amach in Alt 2 de na treoirlínte seo. Fógraíodh an rún chun treoirlínte a eisiúint chun na críche sin i mí an Mheithimh 2005 nuair a fógraíodh go raibh an chomhpháirtíocht bunaithe agus fógraíodh arís é i gcomhthéacs thionscnaimh na Comhpháirtíochta i gcleachtadh *Glaoch ar Thograí* i mí na Samhna 2005.
- 1.2.2 Tá na treoirlínte seo eisiithe faoi alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000. Déanann Alt 28 foráil go mbeidh aird ag údaráis phleanála agus An Bord Pleanála ar threoirlínte Aireachta, nuair is cuí, agus iad i mbun a gcuid feidhmeanna. Áirítear leis sin, feidhmeanna maidir le héagsúlú Phlean Forbartha an údaráis phleanála (nó an Plean Limistéir Áitiúil a dhéanamh) agus iarratais phleanála agus achomhairc a chinneadh.

2.0 An Fheidhm *Glaoch ar Thograí*

2.1 An Aidhm atá ag *Glaoch ar Thograí*

2.1.1 Faoina Ordú Bunaíochta (i. an tOrdú Comhpháirtíochta (Bunaíochta) Tithe Inacmhainne 2005 (S.I. Uimh. 383 de 2005), is é príomhfheidhm na comhpháirtíochta seirbhísí sonraithe a chur ar fáil don Aire Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil agus do na seacht údarás áitiúil cathrach agus contae i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath. I measc na seirbhísí sonraithe tá freagracht as tabhairt faoi “sraith beartachun talamh a thabhairt chun cinn le haghaidh forbairt tithíochta, lena n-áirítear, cuireadh roimh thograí agus iad a bhreithniú le haghaidh úsáid talún a d’fhéadfadh a bheith oiriúnach d’fhorbairt” (tagraítear dóibh sna treoirlínte seo mar *Glaoch ar Thograí*). I bhfeidhmiú na feidhme sin, tá an fócas ar an limistéar a chuimsíonn cathair Bhaile Átha Cliath, Ráth an Dúin, Fine Gall agus Deisceart Bhaile Átha Cliath agus codanna áirithe de chontaetha Chill Dara, na Mí agus Chill Mhantáin.

2.1.2 De réir mar a dearadh Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar atá leagtha amach i dTeideal Fada an Achta, chun “...a sholáthar, ar mhaithe le leas an phobail, le haghaidh soláthar tithíochta”, tá an cleachtadh *Glaoch ar Thograí* fréamhaithe mar a chéile ar mhaithe leis an bpobal i gcoitinne. Is tionscnamh breise um beartas poiblí é atá deartha chun saincheisteanna inacmhainne atá soiléir i limistéar Bhaile Átha Cliath a fhreagairt, trí thacaíocht a thabhairt do sheachadadh candam breise suntasach thithíochta inacmhainne sa limistéar sin. D’eisigh an tAire Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil na treoirlínte¹ maidir le cleachtadh na Comhpháirtíochta dá feidhm *Glaoch ar Thograí* eisithe i mí na Samhna 2005 faoi airteagal 5(4) d’Ordú Bunaíochta na Comhpháirtíochta.

¹ *Treoirlínte ar an gCuireadh/Breithniú, ag an gComhpháirtíocht Tithe Inacmhainne, de thograí chun Talamh a Thabhairt Chun Cinn do Thithíocht Inacmhainne (Samhain 2005).*

2.2 An Próiseas *Glaoch ar Thograí*

2.2.1 Ba é príomhchuspóir na Comhpháirtíochta agus iad ag cur tús leis an *Glaoch ar Thograí* (cuireadh tús leis an gcéad chleachtadh dá chineál i Samhain 2005) ná -

- oiriúnacht tailte a mheas, ar cuireadh isteach iad le haghaidh forbairt chónaitheach ag freagairt dá fhógraí ag tabhairt cuireadh do thograí,
- comhaontuithe a thabhairt chun críche a raibh soláthar 70% tithíochta inacmhainne ar na tailte sin mar thoradh orthu, agus
- moltaí a dhéanamh don údarás pleanála cuí, nuair is gá, chun an Plean Forbartha a éagsúlú² don limistéar chun criosú cónaithe oiriúnach a chur ar fáil do na tailte lena mbaineann.

2.2.2 Chuir an Chomhpháirtíocht tús le *Glaoch ar Thograí* i mí na Samhna in 2005 trí fhógraí ag tabhairt cuireadh do thograí le haghaidh tailte a sholáthar agus a fhorbairt, lena bhain ceanglas go mbeidh 70% ar a laghad de na haonaid chónaitheacha a samhlaíodh ina n-aonaid inacmhainne. Tá measúnú na dtograí a cuireadh isteach leagtha amach in dhá chéim. I gcéim 1 tá an measúnú ar oiriúnacht na dtailte a bhaineann le forbairt chónaitheach, le haird ar phleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe na limistéar lena mbaineann. Téann na daoine a mheastar gur shásaigh siad riachtanais Céim 1 ar aghaidh go dtí Céim 2, áit a n-ullmhaítear tograí níos sonraíthe le haghaidh forbairt na dtailte agus déantar comhaontuithe ceangailte dlí lena chinntiú go bhforbraítear na tailte le haghaidh tithíocht inacmhainne den chuid is mó.

² Sna treoirlínte seo, tá sé i gceist tríd is tríd, go gcuimsíonn an téarma “Plean Forbartha” agus tagairtí d’fheidhmíocht feidhmeanna gaolmhara ó na húdaráis phleanála aon Plean Limistéir Áitiúil agus feidhmeanna gaolmhara.

2.3 Toradh an Phróisis *Glaoch ar Thograí*

- 2.3.1 Is faoin gComhpháirtíocht Tithe Inacmhainne na cinntí a dhéanamh ar na tograí a mheastar a shásaigh ceanglais Chéim 2 agus é sin amháin. Maidir leis na tograí sin a dhéantar cinneadh dearfach fúthu, molfaidh an Chomhpháirtíocht don údarás pleanála cuí gur cheart éagsúlú oiriúnach a dhéanamh ar a Phlean Forbartha, áit a bhfuil sé sin riachtanach. Chomh maith leis sin, i gcomhthéacs aon bhreithnithe a dhéanann údaráis pleanála faoi iarratas pleanála (nó breithniú a dhéanann an Bord Pleanála faoi achomharc) maidir le forbairt aon cheann de na tailte lena mbaineann, beidh ar an gComhpháirtíocht a dheimhniú an bhfuil an fhorbairt bheartaithe comhsheasmhach leis an gcomhaontú a rinne an tionscnóir tionscadail agus an Chomhpháirtíocht de bhun Céim 2 den phróiseas *Glaoch ar Thograí*. Déileáiltear leis na hábhair sin ar bhealach níos sonraithe in alt 3 de na treoiríníte seo.

3.0 Ceanglais ar Údaráis Phleanála

3.1 Ginearálta

3.1.1 Mar a leagadh amach níos luaithe sna treoirlínte seo, is cuspóir lárnach de chuid an Rialtais é talamh breise a thabhairt chun cinn le haghaidh forbairt tithíochta inacmhainne, agus sannadh feidhm *Glaoch ar Thograí* ar an gComhpháirtíocht ar mhaithe leis sin. Dá réir sin, tá ar údaráis phleanála aird a thabhairt air sin agus iad ag breithniú -

- moladh ón gComhpháirtíocht maidir le héagsúlú an Phlean Forbartha (féach alt 3.2 thíos), agus
- iarratas ar chead pleanála ina gcuireann an Chomhpháirtíocht litir ar fáil ag deimhniú go dtagann an fhorbairt atá beartaithe lena mbaineann leis an gcomhaontú a rinneadh idir an Chomhpháirtíocht agus an tionscnóir (féach alt 3.3 thíos).

3.2 *An Glaoch ar Thograí* agus an Plean Forbartha

3.2.1 Ag brath ar stádas criosaithe reatha tailte a bhí faoi réir ag cinneadh dearfach de bhun an phróisis *Glaoch ar Thograí*, b'fhéidir go mbeadh éagsúlú ar an bPlean Forbartha riachtanach chun a bhforbairt a éascú ar an mbealach a shamhlaítear sa chomhaontú a rinneadh idir na tionscnóirí agus an Comhpháirtíocht. Sa chás go bhfuil a leithéid d'éagsúlú riachtanach, déanfaidh an Chomhpháirtíocht moladh maidir leis sin leis an údarás pleanála lena mbaineann agus glacfaidh sí san áireamh, chomh maith, an cuspóir tábhachtach beartais phoiblí maidir le tithíocht inacmhainne breise a sheachadadh. Agus iad ag breathnú ar a leithéid de mholadh, ba chóir go mbeadh aird ag an údarás pleanála cuí ar an mbunchuspóir tithíochta

inacmhainne atá gaolmhar agus a thuiscint go mbeidh breithnithe cúramacha déanta ag an gComhpháirtíocht cheana féin maidir leis na rudaí seo a leanas -

- oiriúnacht na dtailte chun críche tithíochta inacmhainne go príomha, agus
- mar atá a leithéid d'fhorbairt ag teacht le pleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe an limistéir lena mbaineann.

3.2.2 Agus í ag déanamh moladh, soláthróidh an Comhpháirtíocht téacs gnáthchuspóir forbartha a bheidh sonraithe in éagsúlachtaí Plean Forbartha, a bheidh go ginearálta ar nós na línte seo a leanas;

Chun forbairt chónaitheach nua a chur ar fáil chun críche tithíochta inacmhainne go príomha, de réir moladh ata déanta ag an gComhpháirtíocht Tithe Inacmhainne.

3.2.3 Ag glacadh leis an tábhacht atá lena chinntiú go bhféadfadh éifeacht iomlán a bheith ag éagsúlú chomh luath agus a ghlactar leis, beidh se tábhachtach nach mbeidh na forálacha atá ann cheana féin den Plean Forbartha i gcoimhlint le téarmaí an éagsúlaithe agus nach gcuirfidh siad teorainn lena fheidhmiú. Sa chás go bhfuil sé riachtanach, is féidir an chomhsheasmhacht inmheánach seo a shlánú trí chuspóirí sainiúla a chur san áireamh a bheidh i bhfeidhm i gcás na dtailte a bheidh faoi réir an éagsúlaithe sin. Go háirithe, ba cheart don údarás pleanála a chinntiú go gcuirfidh an Plean Forbartha agus an t-éagsúlú bunús comhsheasmhachta ar fáil chun na dlúis chuí a bhaint amach ar na tailte a bheidh i gceist; agus leis sin, ba cheart aird ghéar a thabhairt ar fhorálacha threoirlínte um Dhlúis Cónaitheach 1999, an chomhairle i gCaibidil 3 go háirithe maidir le dlúis i mbailte/ lár na cathrach, suímh fho-uirbeacha laistigh agus láithreacha fo-uirbeacha lasmuigh. Chomh maith leis sin, ba chóir don údarás pleanála a shoiléiriú, san éagsúlú, go measfar tograí a chomhlíonfaidh an chuspóir forbartha thuasluaite na hoibleagáidí faoi Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt a shásamh nó a d'fhéadfadh a bheith i bhfeidhm murach sin.

3.2.4

Agus aird á tabhairt ar an bpríomhchuspóir tithíochta inacmhainne a ghabhann le gach moladh éagsúlaithe Phlean Forbartha a rinne an Comhpháirtíocht, tá sé tábhachtach go dtugtar an próiseas éagsúlaithe chun críche gan mhoill. Dá réir sin, ba chóir d'údaráis phleanála a chinntiú go gcloítear leis an gclár ama seo a leanas;

- An chéad chéim sa phróiseas, .i. ba chóir cinneadh a dhéanamh maidir leis an ngá atá le measúnú comhshaoil ar an éagsúlú Plean Forbartha (de réir airteagal 13K de na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt (Measúnú Straitéiseach Comhshaoil) 2004 (I.R. 436 de 2004) a bheith tionscnaithe laistigh de mhí amháin ón dáta a fhaigheann an Chomhpháirtíocht an moladh.
- Sa chomhthéacs sin, áit a mbíonn comhairliúchán ar siúl leis na húdaráis ábhartha chomhshaoil faoi airteagal 13K(3), ba cheart don údarás pleanála a chinneadh a dhéanamh faoi airteagal 13K(4) laistigh de mhí amháin ó fhaightear na haighneachtaí/breithnithe óna húdaráis sin nó ag deireadh na tréimhse atá ceadaithe le haghaidh a leithéid d'aighneachtaí/breithnithe a dhéanamh, cibé acu a bheidh amhlaidh.
- Sa chás go gcinneann an t-údarás pleanála **go bhféadfadh sé** go mbeadh tionchar suntasach ag an éagsúlú atá beartaithe ar an gcomhshaol, ba cheart an tuarascáil comhshaoil a thabhairt chun críche agus cloí le riachtanais fógra alt 13(2) den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 maidir le héagsúlachtaí Plean Forbartha laistigh de dhá mhí ón gcinneadh tosaigh. Sa chás go gcinneann an t-údarás pleanála **nach bhféadfadh sé** go mbeadh éifeachtaí suntasacha ar an gcomhshaol, ba cheart go gcomhlíonfaí na riachtanais fógra d'alt 13(2) laistigh den mhí amháin ón gcinneadh tosaigh.
- Ba cheart athruithe ar an bpróiseas éagsúlaithe ina dhiaidh sin a chur chun cinn chomh tapa agus is féidir, ag glacadh ceanglais alt 13 den Acht san áireamh.

3.3 *An Glaoch ar Thograí agus Iarratais Phleanála*

- 3.3.1 D'fhonn an próiseas *Glaoch ar Thograí* a thabhairt chun críche go rathúil, beidh sé tábhachtach a chinntiú go bhfuil tailte á bhforbairt de réir na gcomhaontuithe a rinne an Chomhpháirtíocht agus na tionscnóirí de bhun Chéim 2 den phróiseas. I gcomhthéacs comhairliúcháin réamh-phleanála, ba choir, dá bhrí sin, é a chur in iúl do thionscnóirí go dteastóidh teastas ón gComhpháirtíocht ón údarás pleanála, agus é ag breithniú iarratais ar chead pleanála, ag deimhniú go bhfuil an fhorbairt beartaithe curtha san áireamh sa phróiseas *Glaoch ar Thograí* agus go bhfuil sé comhsheasmhach leis an gcomhaontú comhthoraidh idir an Chomhpháirtíocht agus na tionscnóirí maidir le forbairt na dtailte. Ar mhaithe leis an leas is mó a bhaint as áisiúlacht an chleachtaidh réamh-phleanála, ba cheart d'údaráis pleanála céimeanna a thógáil lena chinntiú go bhfuil baint ag an gComhpháirtíocht leis na cainteanna le tionscnóirí an tionscadail sa chéim sin den phróiseas.
- 3.3.2 Ba chóir go dtabharfaí tosaíocht d'iarratais ar chead pleanála a bhfuil teastas curtha ar fáil ag an gComhpháirtíocht ina leith agus cinneadh a ghlacadh orthu gan mhoill, faoi réir, ar ndóigh, ag an ngnáthriachtanas go mbeidh an t-údarás pleanála (nó An Bord Pleanála, i gcás achomhairc) sásta go bhfuil an fhorbairt, sa chás go mbronnfaí cead pleanála uirthi, comhsheasmhach le pleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe an limistéir lena mbaineann.



Clóite ar pháipéar athchúrsáilte le híosmhéid
75% iar-dhramhaíola tomhaltóirí