Tá cur síos sa bhileog seo ar na príomhcheisteanna pleanála le linn obair a dhéanamh thart faoi theach – fairsingiú tí, mionoibreacha, srl.

Mar threoir phraiticiúil amháin a cuireadh an bhileog seo ar fáil. Níl léirmhíniú anseo ar dhlí na pleanála. Is féidir leat breis eolais a fháil ón údarás áitiúil pleanála.

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

Go ginearálta, is gá duit cead pleanála a bheith agat chun forbairt ar bith a dhéanamh ar thailte nó ar shealúchas nach mbíonn díolúine ag gabháil go sainiúil leo ón riachtanas seo. Clúdaíonn an téarma "forbairt" cur i gcrích oibreacha ar bith ar thalamh nó ar fhoirgintí (tógáil, treascairt, athrú) agus athrú ábhartha (.i. tábhachtach) ar úsáid talún nó foirgintí.

2. Cad is forbairt dhíolmhaithe ann?

Ciallaíonn forbairt dhíolmhaithe forbairt nach mbíonn cead pleanála ag teastáil ina leith. Leagtar amach aicmí forbartha díolmhaithe sa dlí pleanála.

Tá cur síos sa bhileog seo ar dhíolúintí teaghlachais a bhaineann le hábhar. Is gnách go mbíonn teorainneacha áirithe ag gabháil lena leithéid, maidir le hairde nó le méid, mar shampla. I gcás go sáraítear na teorainneacha sin, imíonn na díolmhaithe as feidhm. Is é cuspóir díolúine ná gan srianta a chur ar mhionfhorbairtí, fairsingithe beaga le tithe, mar shampla.

3. An féidir le hathrú ar úsáid talún a bheith ina fhorbairt dhíolmhaithe?

Is féidir. Nuair nach athrú "ábhartha" a bhíonn i gceist, ní bhíonn gá le cead pleanála. (Féach C3 PL.7.)

4. Cad is "athrú ábhartha úsáide" ann?

Rud é sin a bhíonn ag brath ar thoscaí gach cáis. Go gineaerálta, bíonn gá le cead pleanála, maidir le hathrú suntasach ar bith le tionchar ar na comharsana nó ar phobal na háite. Is féidir leis an údarás pleanála comhairle a sholáthar, maidir leis an saghas athraithe ar úsáid a mbíonn gá le cead pleanála ina leith.

Féach Ceist 19 thíos, áit a bhfuil sonraí chun ceist a shocrú an forbairt "ábhartha" atá i gceist, i gcomhthéacs na pleanála, nó nach ea.

5. An féidir liom fortheach a thógáil?

Ní bhíonn gá le cead pleanála chun fairsingiú beag tís a thógáil, seomraí gloine san áireamh, más é cúl an tí a bhíonn i gceist, agus má shásaíonn sé na coinníollach seo a leanas:

- muna gcuireann sé níos mó ná 40 méadar cearnach le hurlár bunaidh an tí. Tá sé tábhachtach a mheabhrú, i gcás gur cuireadh fairsingiú le teach cheana féin, nach féidir leis an bhfairsingiú atá á bheartú agat anois agus achar urláir fairsingithe ar bith a cuireadh leis roimhe seo, cinn a bhfuair tú cead pleanála ina leith san áireamh, dul thar 40 méadar cearnach san iomlán;
- maidir le tithe i léibheann nó tithe leathscoite, is gá nach ngabhfaidh an t-achar urláir i bhfairsingiú ar bith os cionn talún thar 12 méadar cearnach, fairsingiú ar bith a cuireadh leis an teach cheana féin san áireamh;
- is gá go mbeidh 2 méadar ar a laghad idir fairsingiú os cionn talúagus teora ar bith;
- ní féidir le fairsingiú ar bith a bheith níos airde ná an teach féin;
- ní féidir le fairsingiú ar bith gearradh siar ar achar oscailte spáis phríobháidigh a bhíonn in áirithe go heisiatach do lucht áitrithe an tí go dtí níos lú ná 25 méadar cearnach.

Tá rialacháin eile ann, maidir leis an airde a cheadaítear i bhfairsingiú mar sin, mar atá:

- i gcás nach mbíonn cúl beannach leis an teach, ní féidir leis an bhfairsingiú da bheith níos airde ná falla cúil an tí;
- i gcás go mbíonn cúl beannach leis an teach mar atá, ní féidir le fallaí an fhairsingithe (seachas beann ar bith atá á cur leis mar chuid den fhairsingiú) a bheith níos airde ná fallaí taoibhe an tí;
- i gcás go mbíonn díon réileán ar an bhfairsingiú, ní féidir leis an gcuid is airde den díon a bheith níos airde ná sceimheal ná uchtbharr an tí. I gcás ar bith, ní féidir le cuid ar bith den díon úr a bheith níos airde ná an teach atá ann;
- is éard is beann ann, cuid uachtarach falla (i gcruth triantáin, de ghnáth) idir dhá chuid díon crochta tí.

Tá rialacháin eile ann, maidir leis an achar slí is gá idir fuinneoga i bhfairsingiú, leis an teorainn den sealúchas taobh leis ar a aghaidh amach, agus leis an úsáid is féidir a bhaint as díon an fhairsingithe, mar atá:

- ní féidir le fuinneog ar bith a bhíonn beartaithe ar leibhéal na talún mar chuid den fhairsingiú a bheith níos lú ná méadar ón teorainn ar a haghaidh amach;
- ní féidir le fuinneog ar bith a bhíonn beartaithe ar leibhéal na talún a bheith níos lú ná 11 méadar ón teorainn ar a haghaidh amach
- ní féidir leas a bhaint as an díon a ghabhann le fairsingiú den chineál sin mar bhalcóin ná mar gharraí dín.

6. An féidir liom mo gharáiste a chur in oiriúint d'úsáid teaghlaigh?

Faoi réir ag an teorainn 40 méadar cearnach agus na coinníollacha eile faoi cheist 5 thuas, is gnách go mbíonn athrú úsáide garáiste, stórais, scáthláin, srl., go dtí cuid den teach (mar shampla, mar sheomra cónaithe nó codlata) ina fhorbairt dhíolmhaithe.

Nóta: I gcás go mbíonn tú in amhras faoi cheann ar bith de na coinníollacha thuas, maidir le fairsingiú ar bith atá beartaithe agat, ba cheart duit dul i dteagmháil leis an údarás pleanála agatsa.

7. An féidir liom garáiste a thógáil?

Is féidir leat garáiste, carrphort, teach gloine, scáthlán, cró do pheataí teaghlaigh ná a leithéidí eile a thógáil, muna síneann amach níos faide chun tosaigh ná líne fhoirgníochta an tí, agus muna dtéann níos airde ná 4 méadar (i gcás gur díon leacán nó slinne atá air) nó 3 méadar (i gcás gur díon de shaghas ar bith eile). Is í an teora ar limistéar urláir i bhforbairt dhíolmhaithe ná 25 méadar cearnach. Ní ceadmhach cónaí sa struchtúr, ná é a úsáid do chúrsaí tráchtála, ná fós chun muca, éanlaithe clóis, colúir, capaillíní ná capaill a choinneáil. Ní féidir le fairsingiú ar bith gearradh siar ar achar oscailte spáis phríobháidigh a bhíonn in árithe go heisiatach do lucht áitrithe an tí le taobh nó ar chúl an tí go dtí níos lú ná 25 méadar cearnach.

8. An féidir liom póirse a thógáil chun tosaigh?

Is féidir. Níl gá le cead pleanála chun póirse a thógáil chun tosaigh chomh fada agus nach mbíonn sé níos fairsinge ná 2 méadar cearnach agus chomh fada is a bhíonn 2 méadar cearnach ar a laghad idir é agus bóthar nó casán poiblí. I gcás gur díon beannach leacán nó slinne a bhíonn air, ní féidir a bheith níos mó ná 4 méadar airde ann, nó 3 méadar i gcás gur díon de shaghas ar bith eile. Is póirse tosaigh taobh istigh de na teorainneacha sin amháin is ceadmhach a thógáil chun tosaigh, thar líne éadain an tí mar fhorbairt dhíolmhaithe

9. An féidir liom fallaí, claíocha agus geataí a thógáil?

Is féidir fallaí faoi chaipín brící nó cloch, nó déanta as bloic le bailchríoch ornáideach, a thógáil os comhair do thí, ráillí agus fálta adhmaid, ach iad a bheith faoi bhun 1.2 méadar in airde, nó 2 méadar óna thaobh nó óna chúl. Más de bhloic loma nó de choincréit gan treisiú a bhíonn falla déanta, ní mór plástar nó rindreáil eile a chur leis. Is féidir geataí agus bealaí isteach a thógáil nó a athrú, chomh fada is nach dtéann thar 2 méadar airde. Beidh gá agat le cead pleanála i gcás go dteastaíonn uait bealach nua isteach ó bhóthar poiblí a dhéanamh, nó bealach níos leithne.

10. An féidir liom simné agus teach coirí a thógáil?

Is forbairt dhíolmhaithe teach coirí nó simné do chóras teasa lárnaigh nó umar ola (suas le toilleadh 3,500 líotar).

11. An féidir liom cosáin, locháin agus pábháil a dhéanamh?

Is forbairtí díolmhaithe spásanna páirceála carranna, dromchlaithe crua, cosáin i ngarraí, locháin agus pábháil, chomh fada agus nach mbíonn siad méadar níos airde ná méadar níos ísle ná leibhéal reatha na talún. Ní chuirtear teora eile lena leithéid taobh thiar den teach, ach ní forbairt dhíolmhaithe spás páirceála ar aghaidh nó le taobh an tí a théann thar achar 2 charr.

12. An féidir liom aeróg teilifíse a chrochadh?

Is forbairt dhíolmhaithe aeróg raidió nó teilifíse, chomh fada is nach mbíonn sí níos mó ná 6 méadar níos airde ná díon an tí. Is forbairt dhíolmhaithe ar chúl nó le taobh an tí amháin cuas sataillte munar leithne é ná 1 méadar trasna, agus é crochta níos ísle ná barr an dín. Ní féidir ach cuas amháin a chrochadh ar theach. Tá cead pleanála riachtanach do chuas ar éadan tosaigh tí.

13. An féidir liom athrú inmheánach, deisiú seachtrach agus cothabháil a dhéanamh?

Is féidir leat athrú inmheánach ar bith is mian leat a dhéanamh, chomh fada agus nach n-athraíonn tú úsáid teaghlachais an tí. Ní bhíonn gá le cead pleanála i gcomhair oibreacha seachtracha deisithe, cothabhála ná feabhsaithe, mar shampla, péinteáil nó plástráil, chomh fada agus nach gcuireann siad athrú ábhartha ar chuma sheachtrach an tí, á cur as a riocht, i gcomparáid leis na tithe ina ghaobhar. Is féidir go mbeidh ceadú de dhíth ort chun athruithe áirithe lasmuigh a dhéanamh, chun nasc nua a chur le séarach, mar shampla.

Ní bhaineann an díolúine seo le struchtúir chosanta, ná le tithe a roinnt in árasáin nó in árasáin do sheanóir teaghlaigh. Is gá cead pleanála a fháil i gcomhair oibreacha mar sin.

14. An féidir liom seanfhoirgneamh a threascairt?

Is féidir leat seanfhoirgneamh a scrios gan cead pleanála a fháil roimh ré, muna:

- teach ináitrithe;
- struchtúr cosanta nó struchtúr a mholtar a chosaint;
- foirgneamh i léibheann nó ceann nasctha le foirgneamh i seilbh duine eile.

Ní chiallaíonn sé sin, áfach, go bhfaighidh tú cead dá réir sin chun teach eile a thógáil ina ionad.

Is teach ináitrithe teach:

- atá in úsáid mar ionad cónaithe;
- nach bhfuil in úsáid i láthair na huaire, ach nach bhfuil tréigthe agus a bhí mar ionad cónaithe an uair dheireanach ar úsáideadh é;

  nó

- a chuirtear ar fáil mar ionad cónaithe ach nár cónaíodh ann;
- foirgneamh eile arb é an leas is déanaí a ceadaíodh dó ná mar ionad cónaithe, fiú amháin más úsáid neamhúdaraithe a baineadh as ina dhiaidh sin.

15. An féidir liom carabháin agus báid a stóráil?

Is féidir carabhán amháin, "campervan" amháin nó bád amháin a stóráil i do ghairdín le suas le 9 mí sa bhliain, chomh fada is nach gcónaítear ann agus nach n-úsáidtear do chúrsaí gnó é.

16. An féidir liom fógraí a chur in airde?

Ní gá duit cead a bheith agat chun fógraí teaghlaigh suas le 0.3 méadar cearnach a chur in airde, ainm nó uimhir do thí nó "Fainic an Madra", mar shampla. I gcás go mbíonn do theach á dhíol agat, nó é á ligean amach ar cíos, is ceadmhach fógra suas le 0.6 méadar cearnach a chur in airde, ach ní ceadmhach a fhágaint in airde níos sia ná 7 lá i ndiaidh duit an teach a dhíol nó a ligean amach ar cíos.

17. An bhfuil teorainneacha le forbairt dhíolmhaithe?

Cailleann forbairt ar bith nach mbíonn gá le cead pleanála ina leith a stádas díolmhaithe:

- má sháraíonn sí coinníoll ar bith de chead pleanála;
- má chuireann sí an tsábháilteacht phoiblí i mbaol trí chontúirt tráchta a chruthú nó má chuireann isteach ar amharc úsáideoirí bóithre;
- má shíneann sí chun tosaigh ar an líne thógála (ach amháin i gcás póirse bhig);
- má chuimsíonn sí bealach nua nó bealach níos leithne isteach ó bhóthar poiblí;
- má chuireann sí isteach ar fhoirgneamh, ar ghné, ar shuíomh, ar chuma de dhreach tíre, ar amharc ar thaitneamhacht luachmhar nó inspéise é, srl. (scrúdaigh do phlean forbartha áitiúil);
- má chuireann sí bac ar cheart slí poiblí;
- muna mbaineann sí go huile is go hiomlán le húsáid an tí do chúrsaí teaghlaigh;
- má chuimsíonn sí forbairt ar limistéar speisialta taitneamhachta;
- má chuimsíonn sí forbairt ar struchtúr cosanta;
- má chuimsíonn sí oibreacha ar bith nó athruithe ar bith ar struchtúr neamhcheadaithe, nó a bhfuil úsáid neamhcheadaithe á baint as. (Ciallaíonn "neamhcheadaithe" gan chead pleanála ná stádas mar fhorbairt dhíolmhaithe).

18. An mbaineann na díolúintí le hárasáin?

Ní bhaineann na díolúintí a luaitear faoi 5, 7,8, 10, 11, 12 agus 15 thuas le hárasáin, ná le spásanna páirceála carranna nach mbíonn ar chúl an tí.

19. Cén áit is féidir liom eolas breise a fháil faoi dhíolúintí?

Tá liosta iomlán de na forbairtí díolmhaithe leagtha amach sna hAchtanna Pleanála agus sna Rialacháin a ghabhann leo (féach na sonraí ag deireadh na bileoige seo). Is féidir leis an údarás pleanála a insint duit an gceapann siad an bhfuil gá le cead pleanála, nó nach bhfuil. I gcás nach n-aontaíonn tú leis an údarás pleanála faoi chead pleanála a bheith riachtanach, is féidir leat rialú foirmeálta a fháil ach an cinneadh a tharchur go dtí An Bord Pleanála, agus an táille oiriúnach a íoc. Tá a thuilleadh eolais ar fáil díreach ón mBord, ag 64 Sráid Mhaoilbhríde, Baile Átha Cliath 1; guthán (01) 858 8100.

20. Cad a tharlaíonn má sháraítear teorainneacha na ndíolúintí?

Is gá glacadh leis na teorainneacha agus tá sé de chumhacht ag údarás pleanála stad a chur le forbairt a théann tharstu. Má dhéantar earráid trí bhotún, ba chóir cead a lorg ar an udarás pleanála an obair atá déanta a choinneáil. Is gnách go dtugtar "cead coinneála" ar an gcead sin. Ní gá, áfach, go dtabharfar an cead seo duit. Cosnaíonn táille do chead coinneála 3 oiread ná táille chaighdeánach, agus is féidir go mbeidh ort obair atá déanta a bhaint anuas, a athrú nó a chur i gceart, rud is féidir a bheith costasach. Is féidir go leanfaidh fíneálacha troma nó príosúnacht. Is féidir, leis, go dtiocfaidh sé dian ort sealúchas a dhíol muna mbíonn sé ag teacht le riachtanais phleanála. Má bhíonn sealúchas á cheannach agat, deimhnigh go bhfuil an foirgneamh féin nó athruithe ar bith a cuireadh i bhfeidhm air géilliúil do riachtanais phleanála, nó is féidir go ndéanfar caingean dlí infheidhmithe a chur ortsa, mar an úinéir nua.

21. Ar cheart dom dul i gcomhairle leis an údarás pleanála sula gcuirfidh mé forbairt dhíolmhaithe i gcrích?

Má tá amhras ar bith ort, nó ceist ar bith agat i dtaobh cúrsaí pleanála, is féidir leat dul i dteagmháil leis an údarás pleanála.

Féach leat, leis, Ceist 23, maidir le Rialacháin Fhoirgníochta.

22. Ar cheart dom dul i gcomhairle le dreamanna ar bit eile?

Ba cheart duit dul i dteagmháil le hoifig áitiúil B.S.L. (féach PL.6, Alt 13), má théann na hoibreacha atá beartaithe agat gar do línte aibhléise atá ann cheana, agus má bhíonn ceist faoi airde na línte cumhachta os a gcionn, nó má thabharfaidh an obair thógála duine ar bith in aice leis na línte soláthair aibhléise chun do thí. Tá ceangal ort, le fírinne, é sin a dhéanamh i gcás go mbíonn línte ar bith lastuas taobh istigh de 6 méadar ó na hoibreacha foirgníochta.

23. An mbaineann Rialacháin Fhoirgníochta leis?

Is gá duit an fhorbairt a dhéanamh de réir na rialachán foirgníochta. Leagtar síos sna rialacháin sin na riachtanais bhunúsacha a bhaineann le dearadh agus le tógáil, agus baineann siad le gach foirgneamh nua, le gach fortheach, le gach athrú, agus le hathruithe áirithe ar úsáid foirgintí atá ann cheana. Tá sonraí na rialachán foirgníochta agus eolas faoi na gnásanna a bhaineann leo le fáil i PL.11 - Treoir do na Rialacháin Fhoirgníochta. Tá a thuilleadh eolais le fáil ón údarás pleanála áitiúil. Is féidir go mbeidh saghasanna eile ceada de dhíth ort, mar shampla, chun ceangal nua a chur le séarach. Ina leithéid de chás, ba cheart duit dul i dteagmháil leis an údarás áitiúil.

24. Ar cheart dom mo chomharsana a chur ar an eolas roimh ré?

Níl ceangal dlí ort do chomharsana a chur ar an eolas roimh ré, maidir le forbairt dhíolmhaithe. Is é do leas, mar sin féin, iad a chur ar an eolas, maidir le hoibreacha is mian leat a dhéanamh ar do shealúchas. Is é is dóichí ná go mbeidh an imní chéanna orthu faoi obair a chuirfeadh as dóibh agus a bheadh ort féin i gcás go mbeadh forbairtí á mbeartú acu san. Thiocfadh go bhféadfá cuid den imní sin a dhíbirt ach do thogra a athrú. Fiú amháin i gcás go nglacfá cinneadh gan do thogra a athrú, is iondúil gur chun do leasa na comharsana a bheith curtha ar an eolas roimh ré agat, roimh thús a chur le hobair thógála.

Más gá duitse, nó do chonarthóir a bhaineann leat, dul isteach ar thailte na gcomharsan, ba chóir duit cead a fháil uaidh/uaithi romh dhul isteach.

Is féidir le hathruithe ar do theach, nó fairsingiú, baint de chosaint do thí in aghaidh na buirgléireachta. Is féidir le Stáisiún áitúil an Gharda Síochána comhairle chuiditheach a chur ort chun an riosca sin a mhaolú.

Tá an reachtaíocht a rialaíonn an córas pleanála leagtha amach sna hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000-2002 agus sna Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001-2003. Is féidir iad sin a cheannach ón Oifig Díolta Foilseachán Rialtais, Teach Sun Alliance, Sráid Theach Laighean, Baile Átha Cliath 2. Guthán (01) 647 6995/4

Is iad na bileoga atá sa sraith seo ná:

Treoir do Chead Pleanála	PL.1
Iarratas Pleanála a dhéanamh	PL.2
Tuairimíocht ar Iarratas Pleanála a chur in iúl	PL.3
Teach a Thógáil – na Ceisteanna Pleanála	PL.4
Obair a dhéanamh thart faoin Teach - na Ceisteanna Pleanála	PL.5
Talmhaíocht agus Forbairt Feirme - na Ceisteanna Pleanála	PL.6
Pleanáil do Lucht Gnó	PL.7
An Plean Forbartha	PL.8
Measúnacht ar Thionchar Timpeallachta	PL.9
Achomharc Pleanála a Dhéanamh	PL.10
Treoir do na Rialacháin Fhoirgníochta	PL.11
Treoir don Oidhreacht Ailtireachta	PL.12

This leaflet is also available in English.

PL.5
Deireadh Fómhair, 2003.

PL 5 - Obair a dhéanamh thart faoin Teach – Na Ceisteanna Pleanála

Arna chlóbhualadh ar pháipéar arna athchúrsáil as 100% fuíoll iarthomhaltais

AN ROINN COMHSHAOIL, OIDHREACHTA AGUS RIALTAIS ÁITIÚIL
DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT, HERITAGE AND LOCAL GOVERNMENT