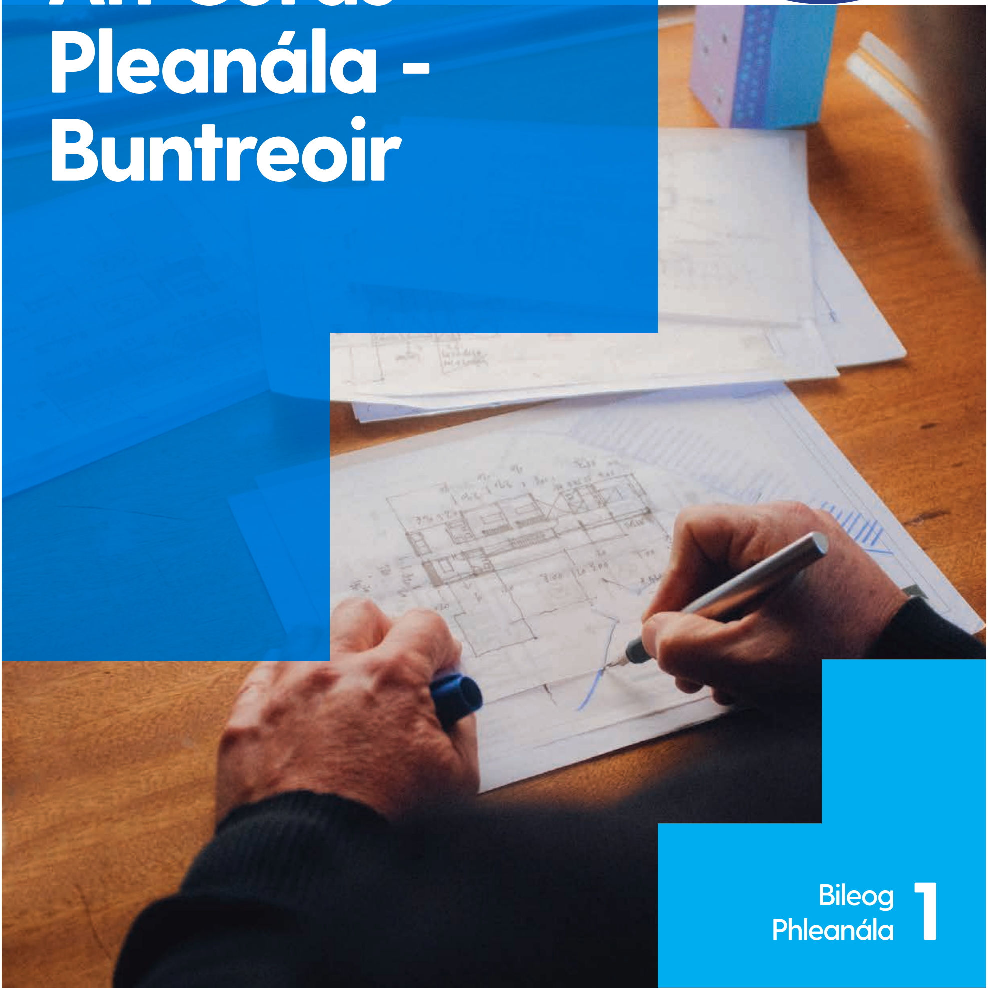
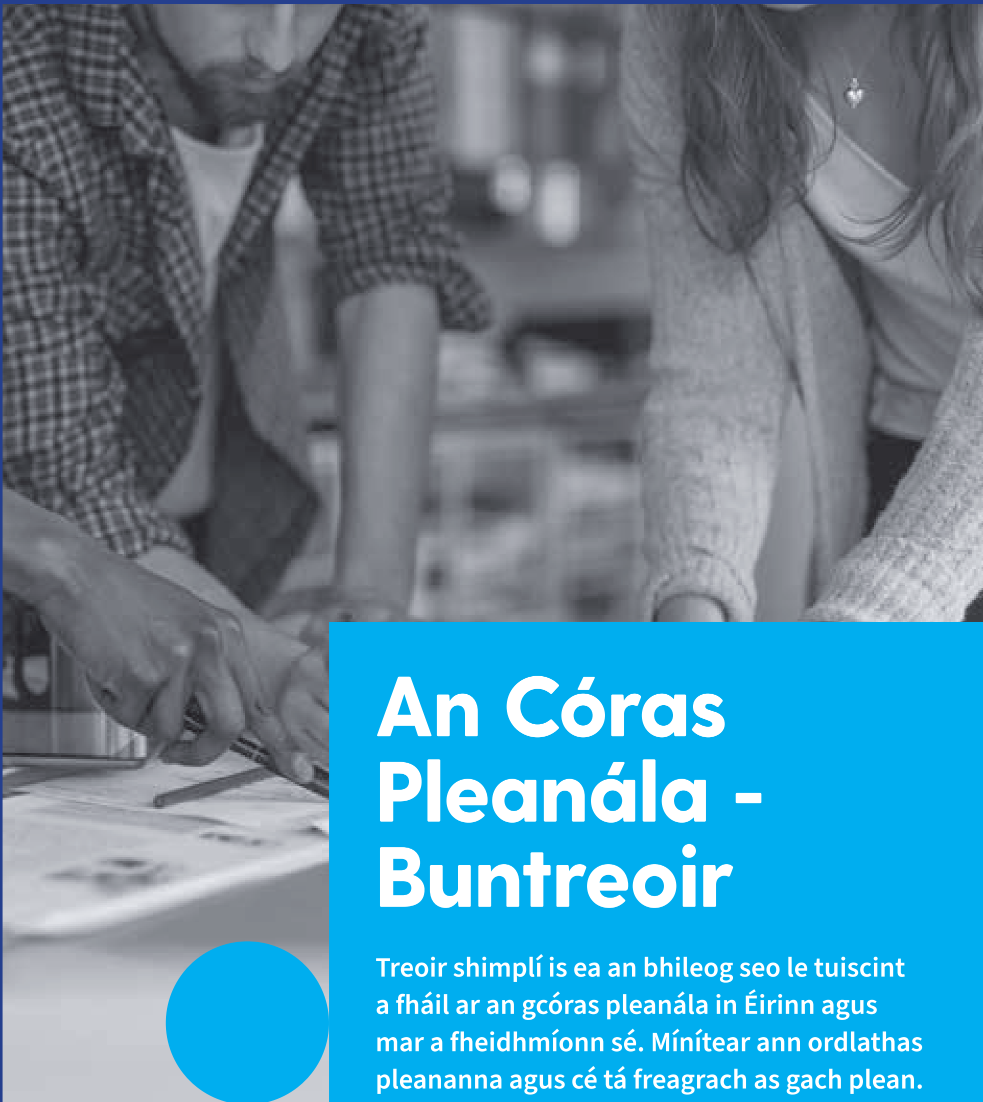
An Córas Pleanála - Buntreoir



Bileog Phleanála 1

Oifig an Rialaitheora Pleanála
Office of the Planning Regulator

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



An Córas Pleanála - Buntreoir

Treoir shimplí is ea an bhileog seo le tuiscint a fháil ar an gcóras pleanála in Éirinn agus mar a fheidhmíonn sé. Mínítear ann ordlathas pleananna agus cé tá freagrach as gach plean. Laistigh den bhileog seo tá míniú gonta ar na príomhchúrsaí pleanála. Tá an bhileog seo ceaptha le bheith ina threoir phraiticiúil. Ní léirmhíniú deifnídeach dlíthiúil í ar an dlí pleanála. Le haghaidh tuilleadh eolais, ba chóir duit dul i gcomhairle le d'údarás pleanála (comhairle cathrach nó contae).

1. Cad is pleanáil ann?

Tá ról tábhachtach ag pleanáil inár sochaí, Cuireann sé ar ár gcumas an úsáid is fearr a bhaint as ár n-acmhainní agus ligeann sé d'fhorbairt riachtanach agus fhiúntach dul ar aghaidh. Déanann sé deimhin de freisin go gcosnaítear timpeallacht agus oidhreacht ár mbailte, cathracha agus tuath. Déanann údaráis phleanála rialú ar shuíomh, suim agus cineál na forbartha trí chinntí a dhéanamh faoi iarratais phleanála. Tá ceart ag gach duine tráchtaireacht a dhéanamh ar chúrsaí pleanála agus pleanáil agus forbairt inbhuanaithe a limistéir a mhúnlú.

2. Cén fáth a bhfuil pleanáil tábhachtach?

Déanann pleanáil deimhin de go dtarlaíonn an fhorbairt cheart san áit cheart ag an am ceart, a thugann tairbhe do phobail agus don gheilleagar. Tá ról tábhachtach aige san aithint ar cén fhorbairt is gá agus cén áit. Cuidíonn sé lena chinneadh cad iad na limistéir is gá a chosaint nó a fheabhsú agus déanann sé measúnú ar oiriúnaitheacht na forbartha atá beartaithe.

Tá ról tábhachtach ag pleanáil inár sochaí, a chuireann ar ár gcumas an úsáid is fearr a bhaint as ár n-acmhainní.

3. Cad iad príomhthréithe an chórais phleanála?

Is iad phríomhthréithe an chórais phleanála:

- pleananna forbartha a dhéanamh,
- an gá le cead pleanála,
- forbairt dhíolmhaithe (i.e. mionoibreacha nuair nach bhfuil gá le cead pleanála),
- achomhairc i gcoinne cinntí pleanála, *agus*
- forfheidhmiú pleanála.

4. Ordlathas pleananna in Éirinn

1. **An Creat Náisiúnta Pleanála** (Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta)
2. **Straitéis Réigiúnach Spásúil agus Eacnamaíochta** (Údaráis Réigiúnacha)
3. **Plean Forbartha** (Údaráis Phleanála)
4. **Pleananna Ceantair Áitiúil** (Údaráis Phleanála)

5. Cad é an Creat Náisiúnta Pleanála?

In 2018, d'fhoilsigh an Rialtas an Creat Náisiúnta Pleanála (CNP) mar chuid de Tionscadal Éireann 2040. Is é an creat foriomlán beartais agus pleanála d'fhorbairt:

- shóisialta,
- eacnamaíochta,
- comhshaoil, *agus*
- chultúrtha na hÉireann.

Tháinig an CNP san ionad ar an Straitéis Spáis Náisiúnta mar chreat pleanála na hÉireann. Ní mór na beartais sa CNP a chur san áireamh nuair a bheidh Straitéisí Réigiúnacha Spáis agus Eacnamaíochta agus pleananna forbartha á n-ullmhú, Tugann an CNP aghaidh ar raon ceisteanna lena n-áirítear treo forbartha ár gcathracha, ár mbailte agus ár gceantair tuaithe. Pléann an creat go sonrach le:

- fás dlúth,
- inrochtaineacht réigiúnach fheabhsaithe,
- geilleagair agus pobail tuaithe neartaithe,
- nascacht idirnáisiúnta ardchaighdeáin,
- soghluaiseacht inbhuanaithe,
- geilleagar láidir, arna thacú ag fiontar, nuálaíocht agus scileanna,
- áiseanna agus oidhreacht fheabhsaithe,
- aistriú go fuinneamh inbhuanaithe,
- bainistiú inbhuanaithe ar uisce agus acmhainní comhshaoil eile, *agus*
- rochtain ar sheirbhísí ardchaighdeáin cúraim leanaí, oideachais agus sláinte.

6. Cad is Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíochta ann?

Tá Straitéisí Réigiúnacha Spáis agus Eacnamaíochta (SRSE) tagtha san ionad ar na Treoirlínte Pleanála Réigiúnacha. Is é an cuspóir atá le gach Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíochta tacú leis an CNP agus beartais agus cuspóirí eacnamaíochta an rialtais. Is éard atá i ngach straitéis creat fadtéarma pleanála agus eacnamaíochta don fhorbairt ar gach réigiún, Tá Éire roinnte i dtrí limistéar straitéiseacha pleanála:

- Réigiún an Oirthir agus Lár Tíre,
- Réigiún an Deiscirt, *agus*
- Réigiún an Tuaiscirt agus an Iarthair.

Tá na réigiúin seo á rialú ag tionóil réigiúnacha. Sna tionóil réigiúnacha tá comhaltaí ó na húdaráis áitiúla laistigh den réigiún, Glacann an tionól réigiúnach an Straitéis Réigiúnach Spásúil agus Eacnamaíochta.

7. Cad is plean forbartha ann?

Is é an plean forbartha an príomhráiteas poiblí de bheartais phleanála dod' phobal áitiúil. Leagtar amach ann cuspóirí agus beartais forbartha an údaráis phleanála i dtaca le húsáid talún, áiseanna agus forbairt do thréimhse sé bliana. Sa phlean tá ráiteas scríofa faoi na cuspóirí agus áirítear ann mapaí a thugann léiriú grafach ar an gcaoi ina ndéanfar forbairt agus feabhsú ar do chathair/contae ar bhealach inbhuanaithe sa tréimhse sé bliana. Léiríonn croí-straitéis an phlean go bhfuil an plean ag teacht leis na beartais náisiúnta (CNP) agus Réigiúnacha (SRSE).

Tá comhaltaí tofa (comhairleoirí) freagrach as an plean forbartha a dhéanamh, a athbhreithniú agus a leasú, Tá sé de dhualgas orthu an plean a ghlacadh le cabhair theicniúil óna n-oifigigh (an príomhfheidhmeannach, pleanálaithe, etc.). Ní mór comhairliúchán poiblí ar an bplean a dhéanamh freisin.

Féach Bileog Phleanála 2 – "Treoir don Phlean Forbartha" le haghaidh tuilleadh eolais.

8. Cad is Plean Ceantair Áitiúil ann?

Le Plean Ceantair Áitiúil tugtar beartais níos mionsonraithe do limistéir ina bhfuiltear ag súil le forbairt agus athrú shuntasach.

Ní mór do Phlean Ceantair Áitiúil a bheith ag teacht le cáipéisí treorach náisiúnta agus réigiúnach agus le croí-straitéis agus beartais an phlean forbartha, Tá Plean Ceantair Áitiúil bailí ar feadh sé bliana ón dáta a nglacann an t-údarás pleanála leis.

9. Cad is bainistíocht forbartha ann?

Is é bainistíocht forbartha an téarma a úsáidtear don phróiseas ina gcinntear cé acu an mbronnfar nó a ndiúltófar cead pleanála. De ghnáth beidh d'údarás pleanála áitiúil ag déileáil le hiarratais ar chead pleanála. I bhforbairtí níos casta ar scála níos mó, amhail Forbairt Bonneagair Straitéisigh (FBS) is é an Bord Pleanála (an Bord) atá freagrach as déileáil leis na hiarratais sin.

10. Cathain is gá dom iarratas a dhéanamh ar chead pleanála?

I gcoitinne, ní mór duit cead pleanála a bheith agat d'aon fhorbairt ar thalamh nó maoin ach amháin má tá díolúine shonrach ag an bhforbairt. Áirítear san fhorbairt, obair a dhéanamh (tógáil, leagan, leasú) ar, in, os cionn nó faoi thalamh nó foirgnimh agus athrú ábhartha (i.e. suntasach) ar úsáid talún nó foirgneamh. Má theiptear cead pleanála a fháil nuair atá gá leis, féadfar pionóis a ghearradh (e.g. fíneálacha suntasacha agus/nó téarma príosúin fiú). Beidh d'údarás pleanála áitiúil ábalta comhairle a chur ort ina leith seo.

Le haghaidh tuilleadh eolais faoi chead pleanála féach Bileog Phleanála 3 – "Treoir faoi Chead Pleanála".

11. Conas a déantar cinntí faoi iarratais phleanála?

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 (e.g. úsáid chuí talún (zónáil), sábháilteacht ar bhóithre, dlús forbartha, méid, suíomh, cloí le beartais bhunaithe pleanála agus forbartha);
- forálacha an phlean forbartha;
- pleananna ábhartha ar bith eile (e.g. Plean Ceantair Áitiúil);
- beartas an Rialtais nó an Aire agus treoirlínte eisithe ag an Aire faoi Alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, arna leasú;

- Ordú i dtaca le Limistéar Taitneamhachta Speisialta a bhaineann leis an limistéar;
- cineálacha coinníollacha is féidir a ghreamú;
- aon suíomh Eorpach (e.g. Limistéir faoi Chaomhnú Speisialta; Limistéir faoi Chosaint Speisialta) *agus*
- aighneachtaí agus tuairimí a rinne baill den phobal nó comhlachtaí forordaithe ar an iarratas.

12. Conas is féidir liom páirt a ghlacadh sa phróiseas pleanála?

Tá ceart agat páirt a ghlacadh sa phróiseas pleanála. Téann gach plean trí thréimhse comhairliúcháin phoiblí ina dtugtar cuireadh do dhaoine aonair agus grúpaí a dtuairimí a thabhairt faoin bplean. Is féidir leat tuairimí a thabhairt faoi iarratais phleanála freisin.

13. An féidir tuairim nó aighneacht a dhéanamh faoi iarratas pleanála chuig an údarás pleanála?

Tá an ceart agat aighneacht nó tuairim scríofa a thabhairt faoi aon iarratas pleanála ach an táille chuí a íoc. Ní mór an aighneacht nó tuairim a dhéanamh laistigh de chúig seachtaine ón dáta ar a bhfaigheann an t-údarás pleanála an t-iarratas. Más féidir, ba chóir duit uimhir thagartha an iarratais phleanála a lua. Ní mór duit d’ainm a thabhairt agus an seoladh a thabhairt a bhfuil aon chomhfhreagras a bhaineann leis an iarratas le cur chuige. Tabharfaidh an t-údarás pleanála admháil ar d’aighneacht nó tuairim agus tabharfar fógra duit faoin gcinneadh.

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

- pleananna náisiúnta agus réigiúnacha agus treoracha 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 pleanála eile.

Má tá aighneacht nó tuairim déanta agat a bhfuil admháil tugtha ag an údarás pleanála ina leith, tá ceart agat achomharc a dhéanamh leis an mBord Pleanála i leith a chinnidh.

14. Conas a dhéanaim achomharc i gcoinne cinnidh atá déanta ag údarás áitiúil?

Aon duine atá ag déanamh iarratais ar chead pleanála, nó a rinne aighneachtaí nó tuairimí scríofa chuig an údarás pleanála maidir le hiarratas pleanála, is féidir leo achomharc a dhéanamh leis an mBord Pleanála ar chinneadh a rinne údarás pleanála.

Mar shampla, is féidir leat:

- achomharc a dhéanamh i gcoinne diúltú ar chead pleanála nó coinníollacha atá greamaithe le do chead (tugtar achomharc céad páirtí air seo) *nó*
- achomharc i gcoinne cinnidh cead pleanála a thabhairt do dhuine eile (tugtar achomharc tríú páirtí air seo). Sa chás seo ní mór duit aighneacht/tuairim scríofa a bheith déanta agat leis an údarás pleanála maidir leis an iarratas ábhartha.

Féach Bileog Phleanála 5 – “Treoir chun Achomharc Pleanála a Dhéanamh” do bhreis eolais ar achomhairc phleanála.

15. Cad é an Bord Pleanála?

Is é an Bord Pleanála an bord achomharc pleanála náisiúnta. Comhlacht neamhspleách is ea é a bhunaigh an Rialtas le córas achomharc pleanála oscailte agus neamhchlaonta a oibriú. Is féidir le haon duine a bhfuil iarratas á dhéanamh acu ar chead pleanála agus aon duine a rinne aighneachtaí nó tuairimí scríofa chuig an údarás pleanála maidir le hiarratas pleanála achomharc a dhéanamh faoi chinneadh ina dhiaidh sin leis an mBord Pleanála. Déanann an Bord Pleanála iarratais phleanála i dtaca le Forbairt Bonneagair Straitéisigh (FBS) a mheas freisin.

Do bhreis eolais féach Bileog Phleanála 14 – “Forbairt Bonneagair Straitéisigh”.

16. Cad is forfheidhmiú ann?

Tá cinntí maithe pleanála riachtanach dár gcaighdeán maireachtála. Déanann forfheidhmiú pleanála deimhin de go gcuirtear forbairt i gcrích i gcomhréir leis an gcead pleanála a bronnadh, Tugann sé aghaidh ar cheisteanna nuair nach gcloíonn daoine leis an dlí pleanála.

Is é d'údarás pleanála áitiúil a oibríonn an córas pleanála. I gcoitinne tá an t-údarás pleanála freagrach as ceadanna pleanála aonair a bhronnadh agus as córas forfheidhmithe a oibriú chun déileáil le forbairt neamhúdaraithe. Tá cumhachtaí lánroghnacha ag údaráis phleanála na sáruithe seo a fhiosrú agus a fhorfheidhmiú.

Do bhreis eolais, féach Bileog Phleanála 6 – "Treoir d'Fhorfheidhmiú Pleanála in Éirinn".

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

Ba chóir d'fhiosruithe a dhéanamh ar dtús le d'údarás pleanála áitiúil. Is féidir leis:

- a rá leat cé acu an bhfuil cead pleanála de dhíth ort agus conas iarratas a dhéanamh;
- ceisteanna a fhreagairt faoin gcaoi ina bpléann sé le hiarratais aonair ar chead pleanála;
- comhairle a chur ort faoi fhorfheidhmiú agus nósanna imeachta áitiúla athbhreithnithe; *agus*
- eolas a thabhairt duit faoin ábhar i bpleananna forbartha áitiúla, pleananna forbartha straitéiseacha agus treoir bhreise.

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 Oidhreachta 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