Treoir chun Cead Pleanála a Iarraidh le Teach a Thógáil

Bileog Phleanála 7

Oifig an Rialaitheora Pleanála
Office of the Planning Regulator

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

Treoir chun Cead Pleanála a Iarraidh le Teach a Thógáil

Is féidir le tógáil tí nua a bheith ina am spreagúil agus dúshlánach do theaghlach ar bith. Tá an bhileog seo ceaptha le bheith ina threoir phraiticiúil do na príomhcheisteanna a bhaineann le teach a thógáil. Ní léirmhíniú deifnídeach dlí é ar an dlí pleanálla. Le haghaidh tuilleadh eolais ba chóir duit dul i dteagmháil le d'údarás pleanála áitiúil.

1. Conas a dhéanaim iarratas ar chead pleanála?

Ba chóir duit d'iarratas ar chead pleanála a chur isteach chuig an údarás pleanála dod' cheantar, is é sin ceann de na 31 údarás áitiúil in Éirinn (comhairlí cathrach nó contae). Tá foirmeacha iarratais agus eolas ar fáil ó d'údarás pleanála ag a n-oifigí nó ar a suíomh gréasáin.

Le haghaidh tuilleadh eolais ar cad is gá duit a chur isteach le d'iarratas pleanála féach Bileog Phleanála 4 – "Treoir Chun Iarratas Pleanála a Dhéanamh".

2. An bhfuil cineálacha éagsúla de chead pleanála ann?

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

- cead, *nó*
- cead imlíneach.

Is é an cineál is coitianta ná iarratas ar chead, ar a dtugtar cead iomlán uaireanta. Éilíonn iarratas ar chead iomlán pleananna mionsonraithe agus sonraí iomlána den fhorbairt 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 an aontaíonn an t-údarás pleanála leis an bhforbairt atá beartaithe agat i bprionsabal ach nár mhaith leat an costas a thobhadh a bhainfeadh le pleananna mionsonraithe a ullmhú. Má fhaigheann tú cead imlíne beidh ort iarratas eile a dhéanamh ar chead iomlán mar thoradh ar bhronnadh an chead imlínigh, d'fhonn cead a fháil do na sonraí beachta den áitreabh beartaithe sular féidir le hobair tosú. I bhformhór na gcásanna, ní mór iarratas a dhéanamh ar chead pleanála iomlán laistigh de thrí mhí ón uair a bronnadh an cead imlíneach.

3. Cá mhéid a chosnóidh iarratas pleanála?

Is í an táille reatha d'iarratas ar theach a thógáil €65, nach mór a íoc nuair a chuireann tú d'iarratas isteach. Tá ráta laghdaithe i bhfeidhm d'iarratais ar chead imlíneach. Tá sonraí iomlána na dtáillí liostaithe sna nótaí mínithe a ghabhann leis an bhfoirm iarratais pleanála.

B'fhéidir go mbeidh sé ina choinníoll ar aon bhronnadh de chead pleanála go n-íocann tú ranníocaíocht forbartha leis an údarás pleanála. Cuidíonn sé seo le costas an bhonneagair (e.g. bóithre, draenáil uisce ar dhromchla, áineasa agus áiseanna pobail, etc,) a chuidíonn le d'fhorbairt. Bíonn ranníocaíochtaí forbartha bunaithe ar an Scéim Ranníocaíochta Forbartha atá déanta ag d'údarás pleanála. Tá siad éagsúil ó aon táillí a íocfaidh tú as nascadh le seirbhísí amhail uisce agus séarachas. Tá mionsonraí faoin Scéim Ranníocaíochta Forbartha ar fáil ar shuíomh gréasáin an údaráis phleanála.

Ba chóir duit dul i gcomhairle le d'údarás pleanála le haghaidh tuilleadh eolais.

Déanfaidh tú costais eile a thabhadh as na pleananna agus na sonraí a bhaineann leis an iarratas a ullmhú.

4. Cé mar a dhéanfaidh an t-údarás pleanála m'iarratas pleanála a mheas?

Agus machnamh á dhéanamh ar iarratas ar chead pleanála, déanann údaráis pleanála machnamh ar an bplean forbartha agus beartais náisiúnta pleanála i gcoitinne. Sa phlean forbartha dod' cheantar leagtar amach na suíomhanna tosaíochta do thithíocht. Áirítear leo seo limistéir leis na seirbhísí agus bonneagar atá de dhíth do thithíocht, deiseanna d'fhorbairt opportunities for imlíonta i mbailte agus sráidbhailte, chomh maith le riachtanais bhreise a bhaineann le tithíocht a thógtar i limistéir tuaithe neamhsheirbhísithe.

Léireoidh an plean forbartha freisin cé acu an bhfuil do láithreán i limistéar atá ainmnithe mar limistéar íogair comhshaoil. Áirítear leo seo limistéir ardscéimhe nó Limistéir faoi Chosaint Speisialta (SPAs) agus Limistéir faoi Chaomhnú Speisialta (SACs)atá cosanta faoi dhlí AE mar thoradh ar gcáilíochtaí ar leith i dtéarmaí flóra agus fána.

Is féidir leat an plean forbartha dod' cheantar a fheiceáíl ar shuíomh gréasáin d'údaráis phleanála, le linn uaireanta oifigiúla ag oifigí an údaráis phleanála, i leabharlanna áitiúla nó ag www.myplan.ie.

De ghnáth, i measc na bpríomhthosca a ndéanfaidh an t-údarás pleanála machnamh orthu agus meastóireacht á dhéanamh acu ar d'iarratas pleanála ar áitreabh nua beidh:

- oiriúnacht an tsuímh agus an dearadh atá beartaithe, ag cur plean forbartha an údaráis áitiúil san áireamh;
- an gaol idir dhearadh beartaithe an tí agus a chomharsanacht. Go háirithe i gcás láithreán uirbeach agus imlíonta, tá tábhacht le spás oscailte/ceantar gairdín, páirceáil, bainistiú ar aon radharc agus príobháideachas thithe atá ann cheana and íoslaghdú ar aon chaitheamh scáile;
- ceisteanna bonneagair, lena n-áirítear cé acu an féidir rochtain shábháilte a sholáthar, fáil ar sholáthar uisce píobáin, cóireáil dramhuisce agus, mura bhfuil an ceann deiridh sin ar fáil, fianaise maidir leis an oiriúnacht do chóras cóireála dramhuisce ar an láthair; (e.g. dabhach shéarachais agus limistéar síothlaithe);
- an oiriúint idir an togra agus beartais pleanála náisiúnta i gcoitinne, mar shampla limistéir a bhfuil a fhios go bhfuil siad i mbaol tuilte a sheachtaint;
- oiriúnacht na forbartha atá beartaithe i dtaca le haon íogaireachtaí timpeallachta agus oidhreachta áitiúla amhail seandálaíocht agus oidhreacht nádúrtha an cheantair. Mar thoradh air seo b'fhéidir gur gá a chinneadh cé acu an mbeadh tionchar suntasach ag an bhforbairt ann féin nó i gcomhar le forbairtí eile sa chóngar ar shuíomh atá faoi chosaint faoi dhlí AE;
- aighneachtaí faighte ó dhaoine a d'fhéadfadh aighneacht a dhéanamh maidir le hiarratas pleanála chomh maith le comhlachtaí áirithe nach mór d'údaráis phleanála dul i gcomhairle leo faoin reachtaíocht agus rialacháin pleanála; *agus*
- aon chomhairliúchán réamhiarratais (féach Ceist 5 thíos).

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

Sea, is féidir leat dul i gcomhairle le d'údarás pleanála áitiúil roimh iarratas pleanála a chur isteach. Níl aon iallach ort é sin a dhéanamh, áfach. D'ainneoin sin, is maith an smaoineamh é, go háirithe, tuilleadh eolais a fháil faoi bheartais pleanála áitiúla. I neart pleananna forbartha tá treoir úsáideach maidir le cuir chuige mhaithe i dtaca le suíomh agus dearadh d'áitribh nua.

Ní mór do na húdaráis phleanála go léir rochtain a sholáthar ar chomhairliúcháin réamhiarratais laistigh de thréimhse réasúnta d'iarratas a dhéanamh faoi fhorálacha Alt 247 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh. Is féidir leis a bheith cuiditheach comhairle an údaráis phleanála a fháil maidir le gnéithe ar leith den phlean forbartha a d'fhéadfadh dul i gcion ar an iarratas pleanála.

Cuireann gach oifig agus suíomh gréasáin údaráis áitiúil sonraí ar fáil maidir le conas an tseirbhís seo a rochtain agus na téarmaí agus coinníollacha atá i bhfeidhm. Cuirtear an tseirbhís seo ar fáil gan dochar do chinneadh deiridh an údaráis phleanála.

6. Cad a tharlaíonn má tá damhach shéarachais de dhíth orm?

Más rud é nach bhfuil aon scéim séarachais phoiblí ar fáil chun freastal ar do láithreán, beidh gá agat le córas cóireála agus diúscartha dramhuisce ar an láthair amhail dabhach shéarachais agus limistéar síothlaithe. Ní mór do láithreán a bheith mór a dhóthain chun é seo a thógáil. Ach níl gach láithreán nó cineál ithreach oiriúnach do ghnáthchóras daibhche séarachais.

Mar shampla, ar ithreacha troma agus i gceantair le tábla uisce ard, féadfaidh linniú ar eisilteach contúirtí tromchúiseacha a chruthú don tsláinte phoiblí agus truailliú ar shruthchúrsaí. Ar ithreacha meardhraenála nó limistéir ina bhfuil carraigeacha scoilte gar don dromhcla, féadfaidh eisilteach síothlú go sruthchúrsa róthapa, agus a bheith ina chúis le truailliú ar thoibreacha agus soláthairtí uisce óil agus contúirtí tromchúiseacha a chruthú don tsláinte phoiblí agus caighdeán uisce. Sa **Chód Cleachtais, Córais Cóireála Fuíolluisce Tí (Coibhéis Daonra ≤10)**, a d'fhoilsigh an Ghníomhaireacht um Chaomhnú Comhshaoil (EPA) in 2021, leagtar amach na riachtanais mhionsonraithe a chuireann na húdaráis phleanála i bhfeidhm do chórais cóireála dramhuisce ar an láthair do thithe aonair (nó a gcoibhéis).

Cuireann an Cód Cleachtais iallach ort measúnachtaí oiriúnachta láithreáin a dhéanamh le hoiriúnacht láithreáin a chinneadh do chóras ar láithreán amhail dabhach shéarachais nó limistéar síothlaithe. De ghnáth éileoidh an t-údarás pleanála go ndéanfar na measúnachtaí seo a dhearbhú go neamhspleách, nó ainmneoidh siad duine éigin chun iad a dhéanamh.

Ba chóir duit a riachtanais a sheiceáil sula gcuirfidh tú d'iarratas pleanála isteach. Ag brath ar thorthaí measúnachtaí den chineál sin, tabharfaidh dearadh an chórais cóireála dramhuisce ar an láthair aghaidh ar choinníollacha láithreáin, ar an gcoinníoll go bhfuil sé oiriúnach ar an gcéad dul síos. Más rud é go ndeir torthaí ó mheasúnacht faoi Chod Cleachtais EP nach bhfuil láithreán oiriúnach, ansin moltar go mór suíomhanna malartacha a fháil.

7. Cé eile ba chóir dom dul i gcomhairle leo roimh iarratas pleanála a dhéanamh?

Ba chóir duit dul i dteagmháil le ESB Networks lena fháil amach cé acu an féidir leactreachas a sholáthar don láithreán atá beartaithe agat, agus ar cén chostas. B'fhéidir nach leor go bhfuil do láithreán in aice le línte leictreachais atá ann cheana. D'fhéadfadh riachtanais eile sábháilteachta agus teicniúla cur isteach ar fhéidearthacht do láithreáin.

B'fhéidir freisin go mbeadh sé chun tairbhe duit teagmháil a dhéanamh le do chomharsana nua chun do phleananna a chur in iúl dóibh, Seans go mbeifear ábalta aon imní atá orthu a mhaolú trí do

thograí a leasú, Is féidir leis seo cuidiú le haighneachtaí le d'iarratas a sheachaint, nó achomharc níos déanaí sa scéal.

B'fhéidir go mbeidh ort teagmháil a dhéanamh freisin le hUisce Éireann nó Grúpscéimeanna Uisce roimh d'iarratas pleanála a chur isteach le cead a lorg ceangal le soláthar poiblí uisce agus córais bailiúcháin agus cóireála dramhuisce. Bíonn táillí ar leith ar naisc le córais dá leithéid, agus tá sonraí ar fáil ón soláthraí seirbhísí uisce.

8. An féidir liom láithreán a ghlanadh nó seantithe a leagan sula mbronnfar cead pleanála?

I gcoitinne níl cead pleanála ag teastáil do ghlanadh bunúsach ar láithreán ach amháin má tá an láithreán lonnaithe gar do shuíomh atá faoi chosaint faoin dlí AE (féach Ceist 4 thuas). Ach bíonn cead pleanála de dhíth chun rochtain ar bhóthar poiblí a dhéanamh nó a leathnú, struchtúr a bhí in úsáid go deireanach mar áit chónaithe a leagan, foirgneamh a leagan atá i sraith nó atá ceangailte le foigneamh eile atá in úinéireacht eile, nó aon struchtúr faoi chosaint a leagan.

9. Cén áit is féidir liom sonraí a fháil faoi rialacháin tógála?

Tá sonraí faoi na rialacháin agus na rialacha i dtaca le fógra a thabhairt don Údarás Rialaithe Tógála (d'údarás áitiúil) go bhfuil sé ar intinn agat oibreacha tógála a dhéanamh a bhaineann leis na rialacháin – ar a dtugtar Fógra Tosaithe – ar fáil ó d'údarás áitiúil. Tá sonraí a mhíníonn rialacháin tógála ar fáil ag www.gov.ie/housing.

10. Cén áit is féidir liom tuilleadh eolais a fháil faoi chead pleanála?

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 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