Treoir don Phleanáil don Duine Gnó

Bileog Phleanála 10

Oifig an Rialaitheora Pleanála
Office of the Planning Regulator

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

Treoir don Phleanáil don Duine Gnó

Réamhrá

Tá sé tábhachtach go mbeadh tuiscint agus eolas ag úinéirí gnó ar an bpróiseas pleanála.

Sa bhileog seo leagtar amach roinnt saincheisteanna tábhachtachta pleanála d'úinéirí gnó. B'fhéidir go mbeidh na bileoga eile seo úsáideacht duit:

- Bileog Phleanála 2 – "Treoir don Phlean Forbartha",
- Bileog Phleanála 3 – "Treoir faoi Chead Pleanála",
- Bileog Phleanála 4 – "Treoir chun Iarratas Pleanála a Dhéanamh",
- Bileog Phleanála 5 – "Treoir chun Achomharc Pleanála a Dhéanamh",
- Bileog Phleanála 6 – "Treoir don Fhorfheidhmiú Pleanála in Éirinn", *agus*
- Bileog Phleanála 14 – "Forbairt Bonneagair Straitéisigh".

Tá an bhileog seo ceaptha le bheith ina threoir phraiticiúil. Ní léirmhíniú deifnídeach é ar an dlí pleanála.

> *Le haghaidh tuilleadh eolais, ba chóir duit dul i gcomhairle le d'údarás pleanála áitiúil (comhairle cathrach nó contae).*

1. An bhfuil gá agam le cead pleanála?

I gcoitinne beidh cead pleanála de dhíth ort má thógann tú foirgneamh do chúiseanna gnó nó má dhéanann tú athrú ábhartha ar an úsáid (féach Ceist 8 thíos do shainmhíniú) d'fhoirgneamh atá ann cheana do chúiseanna gnó.

Tá cead pleanála de dhíth d'aon fhorbairt ar thalamh nó réadmhaoin, ach amháin má tá an fhorbairt díolmhaithe go sonrach.

Airítear sa téarma forbairt oibreacha a dhéanamh (i.e. tógáil, leagan nó leasú) ar, in, os cionn nó faoi aon talamh nó foirgnimh, agus athrú ábhartha (i.e. suntasach) a dhéanamh ar úsáid talún nó foirgneamh.

2. An bhfuil cineálacha éagsúla de chead pleanála ann?

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

- cead, *nó*
- cead imlíneach.

Is é an cineál iarratais is coitianta iarratas ar chead, ar a dtugtar cead iomlán uaireanta. Éilíonn iarratas ar chead iomlán pleananna mionsonraithe agus sonraí iomlána ar an bhforbairt 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 cé acu an aontaíonn an t-údarás pleanála le d'fhorbairt bheartaithe i bprionsabal ach nár mhaith leat an costas a bhainfeadh le pleananna mionsonraithe a ullmhú a thabhadh.

Má fhaigheann tú cead imlíneach, ní mór duit cead iomlán a fháil roimh tosú ar obair. I bhformhór na gcásanna, ní mór iarratas ina dhiaidh sin ar chead pleanála iomlán a dhéanamh laistigh de thrí bliana ón uair a bronnadh an cead imlíneach.

Ní féidir cead imlíneach a lorg do:

- do struchtúr a choinneáil;
- d'oibreacha ar struchtúr faoi chosaint nó struchtúr a bhfuil sé beartaithe é a chur faoi chosaint; *nó*
- d'fhorbairt a éilíonn measúnacht tionchair timpeallachta (EIA), Measúnú Cuí (AA), ceadúnas um rialú comhtháite ar thruailliú (IPC), ceadúnas dramhaíola nó bunaíocht lena mbaineann na Rialacháin um Mórthionóiscí.

3. Cá bhfaighidh mé cead pleanála?

Cuireann tú d'iarratas ar chead pleanála isteach leis an údarás pleanála dod' cheantar, is é sin ceann de na 31 údarás áitiúil in Éirinn (comhairlí cathrach nó contae).

Déantar iarratais ar chead pleanála do chineálacha áirithe d'fhorbairtí móra, a a dtugtar bonneagar straitéiseach, go díreach leis an mBord Pleanála. Féach Bileog Phleanála 14 – "Forbairt Bonneagair Straitéisigh".

4. Conas a dhéanfaidh mé iarratas pleanála?

Le haghaidh sonraí ar iarratas pleanála a dhéanamh féach Bileog Phleanála 4 – "Treoir chun Iarratas Pleanála a Dhéanamh" sa tsraith seo, nó déan teagmháil le d'údarás pleanála.

5. Cad is forbairt dhíolmhaithe ann?

Is forbairt dhíolmhaithe í forbairt nach bhfuil cead pleanála de dhíth ina leith. Leagtar amach catagóirí d'fhorbairt dhíolmhaithe sa dlí pleanála. Tugtar cur síos ar dhíolúintí don earnáil ghnó sa bhileog seo.

De ghnáth bíonn coinníollacha ag baint le forbairt dhíolmhaithe. Mar shampla úsáid, méid nó airde. Má sháraítear iad seo, níl feidhm leis na díolúintí a thuilleadh. Cuireann díolúintí ar do chumas tabhairt faoi mhionfhorbairtí gan cead pleanála, ar nós cineálacha áirithe úsáide d'áitreabh gnó a athrú, roinnt leasuithe inmheánacha agus fógraí beaga gnó.

6. Cad iad na 'ranganna' úsáide?

Sainaithnítear 11 rang úsáide i gCuid 4 de Sceideal 2 de na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001, mar a leasaíodh. Cuireann na ranganna úsáide seo ar chumas na n-údarás pleanála bainistiú a dhéanamh ar phleanáil fhadtéarma limistéar uirbeach agus an meascán ceart d'úsáidí a bhaint amach i gcodanna éagsúla de bhailte agus cathracha.

Ina theannta sin, féadfaidh an plean forbartha ábhartha cuspóirí a áireamh i dtaca le cén úsáidí nó meascán d'úsáidí a cheadófar sa chinneadh ar iarratais pleanála i aon chuid ar leith de chathair nó baile. Féadfaidh sé seo príomhlimistéar miondíola a áireamh.

Faoi rialacháin 2001, mar a leasaíodh, áirítear le rang 1 úsáid siopa. Áirítear leis seo struchtúir á úsáidtear le seirbhís a dhíol, a chur ar taispeáint nó a sheachadadh go príomha don phobal agus do mhiondíol earraí.

Áirítear leis an sainmhíniú ar shiopa freisin:

- oifigí an phoist,
- siopaí ticéad agus gníomhaireachtaí taistil,
- aonaid a dhíolann ceapairí nó bia eile le hithe as an áitreabh (faoi réir ag coinníollacha áirithe),
- gruagairí,
- aonaid le herraí teaghlaigh nó pearsanta a thabhairt ar cíos,
- ionaid níocháin nó tirimghlantóirí, *agus*
- aonaid a ghlacann earraí le glanadh nó .

Ní áirítear sa sainmhíniú ar shiopa tithe tórraimh, óstáin, bialanna, tithe tábhairne nó aonaid le bia te nó deochanna meisciúla a dhíol amach ón áitreabh (faoi réir ag coinníollacha áirithe).

Le Rang 2 áirítear úsáidí chun seirbhísí airgeadais, seirbhísí gairmiúla (seachas seirbhísí sláinte nó leighis agus seirbhísí eile lena n-áirítear úsáid mar oifig geallghlacadóireachta) a sholáthar. umhdaíonn catagóirí eile sna 11 rang úsáide raon d'úsáidí eile oifige, stórála, tionsclaíochta éadroime, cóiríochta, reiligiúnda, sláinte, cúraim leanaí, pobail agus cultúrtha.

7. Conas a bheidh a fhios agam an forbairt dhíolmhaithe é athrú úsáide?

I gcoitinne ní mheasfar gur athrú ábhartha é athrú úsáide i gceann de na 11 rang úsáide agus breathnófar air mar fhorbairt dhíolmhaithe.

Mar shampla, laistigh de rang 1, má athraítear an úsáid de shiopa grósaera go gruagaire, ní bheidh cead pleanála de dhíth de ghnáth, ach má athraítear siopa go teach tábhairne nó oifig geallghlacadóireachta

beidh gá le cead pleanála de bharr na difríochtaí i dtionchair. Cuireannn iarratas pleanála ar chumas an údaráis phleanála a chinneadh cé acu an bhfuil athrú úsáide oiriúnach i gcomhthéacs an phlean forbartha. Cuireann sé ar chumas an phobail freisin tuairim a léiriú faoin úsáid atá beartaithe.

Sna Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001, mar a leasaíodh, tugtar cur síos ar na hathruithe úsáide atá ina bhforbairtí dhíolmhaithe. Áirítear leo seo athrú ar úsáid de bhialanna beir leat, garáistí, tithe tábhairne, tithe tórraimh, ionaid siamsaíochta, seirbhísí airgeadais agus gairmiúla agus oifigí geall-ghlacadóireachta le húsáid mar shiopa.

Ní mór d'athruithe úsáide gan cead pleanála a chinntiú:

- nach bhfuil aon oibreacha fisiciúla a éilíonn cead pleanála;
- nach sáraítear aon choinníollacha atá ceangailte le haon chead pleanála atá ann cheana; *agus*
- raon coinníillacha a bhaineann le gach forbairt dhíolmhaithe.

Ina theannta sin, le húsáid a athrú ó úsáid neamhúdaraithe beidh gá le cead pleanála ach amháin más athrú é chuig chuig úsáid údaraithe atá fós á dhéanamh. Níl cead pleanála de dhíth más rud é nach bhfuil athrú úsáide 'ábhartha'. Téigh i gcomhairle le d'údarás pleanála má tá amhras ort (féach freisin Ceist 14).

8. Cad is athrú úsáide 'ábhartha' ann?

Is éard is athrú 'ábhartha' ann athrú ar bith a théann i gcion go suntasach ar chomharsana nó ar an timpeallacht. Brathann cad is athrú úsáide ábhartha ann ar chúinsí aonair. Bíonn cead pleanála de dhíth i gcónaí le haghaidh athrú úsáide ábhartha.

Mar shampla, má úsáidtear cuid d'áir chónaire mar ghnó deisiúcháin carranna is athrú úsáide ábhartha a bheidh i gceist, de ghnáth. Sampla eile a bheadh ann ná úsáid a bhaint as foirgneamh, a bhí ceadaithe do chúiseanna ollstórais nó stórála, mar áitreabh déantúsaíochta.

Tá sé an-tábhachtach d'úinéirí gnó atá ag smaoineamh ar athrú úsáide ar a n-áitreabh iad féin a chur ar an eolas leis na riachtanais pleanála ábhartha. Ba chóir dóibh freisin dul i gcomhairle leis an údarás pleanála a chuirfidh comhairle orthu cé acu an measann siad go bhfuil athrú úsáide áirithe suntasach nó 'ábhartha'.

I gCeist 14 thíos mínítear conas is féidir le d'údarás pleanála a chinneadh cé acu an bhfuil forbairt díolmhaithe nó nach bhfuil.

9. An bhfuil aon díolúintí eile a bhaineann le gnóthais?

Le rialacháin 2001, mar a leasaíodh, tugtar roinnt catagóirí d'fhorbairt a mbreathnaítear orthu mar fhorbairt dhíolmhaithe do ghníomhaíochtaí gnó agus tionsclaíochta lena n-áirítear:

- amhábhair, táirgí, ábhair pacáistithe, breosla nó dramhaíl a stóráil laistigh de theorainneacha d'fhoirgneamh tionsclaíochta, ar an gcoinníoll go mbaineann an t-ábhar stóráilte leis an áitreabh agus nach bhfuil sé le feiceáil ó aon bhóthar poiblí in aice láimhe;
- dromchla crua a sholáthar ag áitreabh tionsclaíochta le húsáid ar chúis a bhaineann leis an áitreabh agus séaraigh, príomhphíobáin, píobáin nó cáblaí a sholáthar, a atheagrú nó a chothabháil;
- obair a chur i gcrích atá sonraithe ag údarás áitiúil le truailliú aeir nó uisce a chosc nó i bhfógra láithreáin tréigthe;
- druileáil nó tochailt le suirbhé a dhéanamh ar thalamh nó scrúdú ar dhoimhne agus nádúr na fo-ithreach;
- gléasanna, gléasra nó struchtúir shoghluaiste a shuíomh nó a choinneáil ar bhóthar poiblí (e.g. biachlár saorsheasaimh lasmuigh de bhialann) fad is cheadaítear iad ag an údarás pleanála; *agus*
- scafalra, gléasra nó innealra a chuirtear ar an talamh féin nó ar thalamh taobh leis an áit a bhfuil forbairt cheadaithe ar bun. Ní mór an talamh seo a athbhunú nuair a bheidh an fhorbairt déanta.

10. Cad faoi fhógraí do ghnóthais – cathain a bhfuil gá acu le cead pleanála?

Tá fograíochtaí agus comharthaí beaga áirithe ina bhforbairtí díolmhaithe. Moltar féachaint go cúramach ar rialacháin 2001, mar a leasaíodh. I measc na gcatagóirí is coitianta d'fhógraí atá ina bhforbairtí díolmhaithe do ghnóthais faoin na rialacháin sin áirítear:

- Fógraí a thaispeántar ar áitreabh gnó a thagraíonn don ghnó, earraí nó seirbhísí a chuirtear ar fáil ar an áitreabh sin, fad is a gcloíonn siad leis na coinníollacha seo a leanas:

- ní féidir achar iomlán na bhfógraí a ghreamaítear le haghaidh foirgnimh dul thar 0.3 méadar cearnach in aghaidh an mhéadar d'éadanas, lúide achar fógraí saorsheasaimh agus faoi réir ah uasmhéid cúig mhéadar cearnach;
- ní féidir le fógraí a ghreamaítear le haghaidh foirgnimh seachas an t-éadanas dul thar 1.2 méadar cearnach nó 0.3 méadar cearnach má tá sé soilsithe go hinmheánach;
- ní féidir le haon fógraí saorsheasaimh dul thar 2.5 méadar in airde nó trí mhéadar cearnach in achar iomlán, agus ní féidir níos mó ná 1.5 méadar cearnach d'achar iomlán an fhógra a bheith soilsithe gi hinmheánach;
- ní féidir le fógraí a ghreamaítear le foirgnimh dul thar ceithre mhéadar ar airde;
- má ghobann fógra ar bith amach thar bhóthar poiblí le níos mó ná cúig cheintiméadar, ní mór dó a bheith ar a laghad dhá mhéadar os cionn leibhéal na talún agus ní féidir leis gabháil amach níos mó ná méadar amháin os cionn bóthair dá leithéid;
- más comhartha ciorclach é fógra agus má ghobann sé amach níos mó ná cúig cheintiméadar thar bhóthar poiblí, ní féidir trastomhas an chomartha dul thar méadar amháin;
- ní féidir comharthaí eile atá ag gobadh nó ar luascadh dul os cionn 0.4 méadar cearnach in aghaidh an chomhartha agus ní féidir a n-achar iomlán dul os cionn 1.2 méadar cearnach;
- ní féidir le fógra ar bith siombal nó lógó a bheith air atá os cionn 0.6 méadar ar airde nó litir atá 0.3 méadar ar airde; *agus*
- ní féidir le fógra aon chuid d'fhuinneog a chlúdach.

- fógraí soilsithe atá ar taispeáint mar chuid de thaispeántas siopa agus fógraí eile atá greamaithe leis an taobh istigh d'fhuinneoga siopaí, más rud é nach bhfuil siad níos mó ná ceathrú d'achar na fuinneoige.
- Fógraí laistigh de struchtúr nach bhfuil le feiceáil ó lasmuigh den struchtúr ar an gcoinníoll nach gcuirtear níos mó ná fógra amháin (suas le 0.3 méadar cearnach) ag bealach isteach chuig áitreabh a bhaineann le gnóthas, ceird, gairm nó seirbhís phoiblí a dhéantar ansin. Ardaítear an teorainn méide go 0.6 méadar cearnach do thithe tábhairne, bloic árasáin, clubanna, tithe lóistín agus brúnna, fad is nach bhfuil an fógra soilsithe nó 2.5 méadar os cionn leibhéal na talún. Ceadaítear fógra amháin ag gach bealach isteach, má tá bealaí isteach ó phointí éagsúla.

Más mian leat comharthaí a chur in airde nach bhfuil clúdaithe ag na rialacháin agus a gcoinníollacha, beidh cead pleanála de dhíth ort.

Forbairt dhíolmhaithe is ea tógáil, ísliú, deisiú nó cur in ionad d'fhálta (ní balla clár nó an cineál pailise/slándála de mhiotal leatháin) agus ballaí de bhrící, clocha, bloca le bailchríoch mhaisithe seachas bloca coincréide nó maischoincréid, faoi réir ag na nithe seo a leanas:

- ní féidir airde struchtúir nua ar bith dul os cionn 1.2 méadar nó airde an struchtúir atá á áthsholáthar, cibé is mó agus ní féidir leis dul os cionn dhá mhéadar ar airde;
- ní mór caidhp a chur ar aon bhalla, seachas balla le clocha tirime nó clocha nádúrtha, atá ar theorainn le bóthar agus ní mór an aghaidh atá ar aon bhalla de choincréid nó de bhloic choincréide (seachas bloic le bailchríoch mhaisithe) atá le feiceáil ó áit phoiblí a riondráil nó a phlástráil.

Is féidir geataí a thógáil nó a athnuachan ar an gcoinníoll nach sáraíonn siad dhá mhéadar ar airde.

Beidh cead pleanála de dhíth ort más mian leat rochtin nua nó rochtain níos leithne a dhéanamh ar an mbóthar poiblí.

12. Is mian liom lorg carbóin mo ghnóthais a laghdú, an bhfuil díolúintí ann don bhfuinneamh in-athnuaite?

Tá. Is forbairt dhíolmhaithe é tuirbín gaoithe amháin a thógáil, a chur suas nó a chur laistigh den chúirtealáiste (ciallaíonn sé seo aon talamh nó tithe lasmuigh atá in úsáid faoi láthair nó a bhí in úsáid chun críocha an struchtúir) d’fhoirgneamh tionscail nó tionscail éadrom. Ar an gcoinníoll nach bhfuil sé curtha suas ar an áitreabh nó ceangailte leis an áitreabh, nó foirgneamh nó aon struchtúr eile laistigh de chúirtealáiste an fhoirgnimh.

Ina theannta sin, ní fhéadfaidh airde iomlán an tuirbín a bheith níos mó ná 20 méadar, níor chóir go mbeadh trastomhas an rótair níos mó ná ocht méadar agus ní mór go mbeadh an glanspás íosta idir barr íochtair an rótair agus leibhéal na talún ar a laghad trí mhéadar. Le rialacháin 2001, arna leasú, sonraítear coinníollacha eile freisin a bhaineann le faid ó theorainneacha, struchtúir agus úsáidí áirithe, leibhéil torainn agus bailchríocha. Téigh i gcomhairle le d’údarás pleanála le do thoil.

Tá socrú de phainéil ghréine ar chúirtealáiste foirgnimh thionsclaíocha/foirgneamh tionsclaíoch éadrom agus a fhoirgnimh choimhdeacha agus ar áitribh ghnó díolmhaithe freisin, faoi réir coinníollacha agus srianta. Ina theannta sin, áit a bhfuil a leithéid d’fhorbairt suite laistigh de Chrios Cosanta Gréine (SSZ) tá teorainn 300 méadar cearnach ar bharr an dín.

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 ospidéil. 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.

Tá suiteálacha gréine saorsheasaimh díolmhaithe freisin ar choinníoll nach mó sáraíonn airde na suiteála gréine saorsheasaimh dhá mhéadar go leith ag an bpointe is airde os cionn leibhéal na talún, nach sáraíonn an limistéar iomlán 75 méadar

cearnach (nuair a thógtar é in éineacht le haon phainéil saorsheasaimh den sórt sin atá ann cheana féin) agus nach bhfuil an tsuiteáil suite nó curtha suas chun tosaigh ar bhalla tosaigh an ghnóthais, an fhoirgnimh tionscail éadrom nó an fhoirgnimh thionsclaíoch.

Ní theastaíonn cead pleanála le haghaidh painéil ghréine ar bhalla foirgnimh thionsclaíocha nó foirgnimh choimhdeacha laistigh de chúirtealáiste foirgnimh thionsclaíocha. Ní fhéadfaidh achar iomlán aon phainéil ghréine balla a bheith níos mó ná 75 méadar cearnach (nuair a thógtar iad le chéile le haon phainéil eile dá leithéid atá suite ar an mballa). Ní fhéadfaidh an fad idir dromchla an bhalla agus an painéal a bheith níos mó ná 15cm agus ní mór an painéal a shocrú siar 50cm ó imeall an bhalla ar a bhfuil sé suite.

Ní mór na painéil ghréine nó na suiteálacha gréine a úsáid go príomha chun leictreachas nó téamh a sholáthar le húsáid laistigh de chúirtealáiste an fhoirgnimh thionsclaíoch, thionsclaíoch éadrom nó an áitribh ghnó. Is é an sainmhínítiú atá ar “go príomha” ná níos mó ná 50%. Is é an rún atá taobh thiar den teorannú seo ná a chinntiú go bhfanann na foirgnimh in úsáid agus nach n-athraíonn siad go húsáid tráchtála ginte fuinnimh agus an foirgneamh ag titim folamh nó tréigthe.

Má tá an fhorbairt suite laistigh de SSZ sainithe ní mór suíomh agus scála na forbartha a chur in iúl i scríbhinn don údarás pleanála don cheantar, laistigh de cheithre seachtaine ó thús na forbartha. Má mheasann an t-údarás pleanála go bhfuil an baol ann go bhfuil *‘loinnir agus dalladh’* ann is féidir leo féachaint leis na painéil is cúis leis a bhaint nó a chlúdach go dtí go réitítear an cheist chun sástacht an údaráis phleanála.

Tabhair faoi deara le do thoil go bhfuil srianta eile i bhfeidhm, lena n-áirítear áit a bhfuil an foirgneamh ina struchtúr cosanta nó laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta, agus moltar duit dul i dteagmháil le d'údarás pleanála chun comhairle a fháil roimh é a shuiteáil. Tá díolúintí mionsonraithe ann freisin maidir le comhshaoráidí teasa agus cumhachta agus teaschaidéil ar féidir le d'údarás pleanála comhairle a thabhairt orthu.

13. An bhfuil aon srianta ar fhorbairt dhíolmhaithe?

Beidh cead pleanála de dhíth ar fhorbairt dhíolmhaithe más rud é, maidir le haon fhorbairt dá leithéid:

- go sáraíonn sé coinníoll de chead pleanála (ba chóir duit i gcónaí an cead pleanála lenar tógadh d'áitreabh, nó lenar ceadaíodh an t-athrú úsáide, a sheiceáil);
- go gcuireann 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;
- go ndéanann sé leasú ar fhoirgneamh agus go gcruthaíonn sé contúirtí móra timpiste dá bharr;
- go bhfuil sé tógtha chun tosaigh ar an líne tógála (mar atá sonraithe sa phlean forbartha nó sa dréachtphlean forbartha);
- go bhfuil rochtain nua nó rochtain níos leithne ar bhóthar poiblí i gceist;
- go gcuireann sé isteach ar fhoirgneamh, gné, láithreán, etc. atá sa liosta le caomhnú sa phlean forbartha nó sa dréachtphlean forbartha (seiceáil do phlean forbartha áitiúil);
- go mbaineann sé le struchtúr faoi chosaint nó struchtúr i limistéar oidhreachta ailtireachta;
- go gcuireann sé isteach ar charachtar tírdhreacha;
- go gcuireann sé isteach ar chead slí poiblí; *nó*
- go n-áirítear ann aon oibreacha ar, nó athruithe ar, struchtúr neamhúdaraithe nó ceann áit a bhfuil úsáid neamhúdaraithe.

(Ciallaíonn 'neamhúdaraithe' gan an tairbhe de chead pleanála nó stádas forbartha díolmhaithe).

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

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

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

Is féidir leat iarraidh ar d'údarás pleanála dearbhú scríofa a thabhairt ag rá cé acu an bhfuil forbairt áirithe díolmhaithe. Beidh ort íoc as sin. Féadfaidh an t-údarás pleanála comhairle a thabhairt faoin gcostas. B'fhéidir go mbeidh ort sonraí a thabhairt don údarás pleanála lena n-áirítear mapaí agus líníochtaí chun cur ar a gcumas a gcinneadh a dhéanamh.

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 agus táille a íoc. Tá tuilleadh eolais ar fáil go díreach ón mBord ag 64 Sráid Mhaoilbhríde, Baile Átha Cliath 1, fón (01) 8588100 nó ar a suíomh gréasáin ar www.pleanala.ie.

15. Cad a tharlaíonn má sháraítear teorainneacha díolúine?

Má sháraítear coinníoll a bhaineann le forbairtí díolmhaithe, ansin tá sárú déanta ar an reachtaíocht pleanála agus tá forbairt neamhúdaraithe déanta ag an ngnóthas.

Is chuige sin atá sé tábhachtach seiceáil ar dtús, ansin an fhorbairt nó an t-athrú úsáide a dhéanamh, seachas bheith ag sárú an dlí pleanála agus i mbaol gearán agus/nó ionchúiseamh, agus torthaí diúltacha don ghnóthas.

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

Is í an chéad chéim sa phróiseas fógraí reachtúla a sheirbheáil.

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 a rinneadh.

Toisc gur tharla forbairt neamhúdaraithe, 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 réadmhaoin á cheannach agat seiceáil go bhfuil an foirgneamh féin agus aon síntí nó leasuithe ag cloí le riachtanais pleanála nó b'fhéidir go mbeaidh tusa, an t-úinéir nua, faoi réir ag gníomh forfheidhmithe.

16. Ar chóir dom dul i gcomhairle le comhlachtaí ar bith eile?

Ba chóir duit dul i gcomhairle le d'oifig BSL áitiúil má tá na hoibreacha atá beartaithe agat i ngaireacht do línte leictreachais atá ann cheana nó má chuirfidh an obair tógála aon duine i ngaireacht don soláthar leictreachais chuig d'áitreabh.

Ní mór duit dul i dteagmháil le BSL má thagann aon línte os cionn lasitigh de shé mhéadar ón obair tógála. Ní mór duit fógra dhá mhí a thabhairt do ESB Networks má tá sé ar intinn agat aon ghníomhaíocht tógála a dhéanamh laistigh de shé mhéadar ó línte os cionn. Ba chóir dul i gcomhairle le soláthraithe seirbhísí faoi thalamh (e.g. gás, leictreachas, uisce, séarachas) le damáiste do phíobáin, duchtanna etc. a sheachaint roimh thosú ar obair. Tá físeáin

eolais, go háirithe "Lifelines" agus "Power 2 Shock" agus póstaer eolais faoi "chontúirtí leictreachais a sheachaint nuair atáthar ag obair i ngaireacht le línte os cionn" ar fáil ó ESB Networks.

Le haghaidh sonraí ar fhorfheidhmiú pleanála féach ar Bhileog Phleanála 6 – "Treoir don Fhorfheidhmiú Pleanála in Éirinn", sa tsraith seo, nó déan teagmháil le d'údarás pleanála áitiúil.

17. An bhfuil feidhm le rialacháin tógála?

I gcoitinne, éilítear le forbairt tráchtála, chomh maith le cead pleanála, teastas sábháilteachta dóiteáin agus teastas rochtana míchumais, agus ní mór é a thógáil i gcomhréir 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 ar úsáid ar fhoirgnimh atá ann cheana. Is féidir tuilleadh eolais a fháil ó d'údarás áitiúil.

18. An bhfuil rialuithe eile i bhfeidhm?

Go háirithe i gcás gnóthas tionsclaíochta, nó má tá dramhaíl de chineál neamhtheaghlaigh á tháirgeadh agat (e.g. trimghlantóirí), b'fhéidir go mbeidh ort ceadúnas a fháil le dramhaíl a eisileadh go huisce nó séarach faoin Acht Rialtais Áitiúil (Truailliú Uisce) 1997, mar a leasaíodh, nó chuig an atmaisféar faoin Acht um Thruailliú Aeir 1987, mar a leasaíodh.

Sula ndéanfar gníomhaíochtaí áirithe, b'fhéidir go mbeidh sé riachtanach ceadúnas um rialú comhtháite ar thruailliú a fháil ón nGníomhaireacht um Chaomhnú Comhshaoil, seachas ceadúnais aonair ón údarás áitiúil faoi na hAchtanna um Thruailliú Uisce agus um Thruailliú Aeir.

Bainfidh sé seo, go háirithe, le gníomhaíochtaí tionsclaíochta ar scála níos mó. Formhór na ngnóthas atá páirteach in ullmhú bia, beidh orthu a bheith cláraithe freisin lens n-oifig FSS áitiúil agus cloí le riachtanais na Rialacháin Sláinteachais Bia 2000, mar a leasaíodh, Beidh an t-oifigeach sláinte comhshaoil i d'oifig áitiúil FSS ábalta sonraí a thabhairt duit.

Tá bileoga ar fáil ó Údarás Sábháilteachta Bia na hÉireann, The Exchange, Duga Sheoirse, IFSC, Baile Átha Cliath 1 (01) 8171300 nó ag www.fsai.ie.

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 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