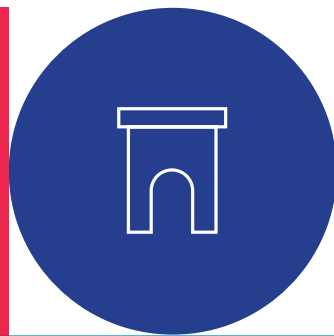


Treoir don Oidhreacht Ailtireachta



Bileog **12**
Phleanála



Oifig an
Rialaitheora Pleanála
Office of the
Planning Regulator



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



Treoir don Oidhreacht Ailtireachta

Trreoir phraiticiúil is é seo chun cuidiú le tuiscint a fháil ar an gcaoi ina ndéantar struchtúir a bhfuil sainspéis ailtireachta, staire, seandálaíochta, ealaíne, cultúrtha, eolaíochta, sóisialta nó teicniúil iontu a chosaint faoin dlí pleanála. Ní léirmhíniú deifnídeach ar an dlí pleanála í an bhileog seo. Le haghaidh tuilleadh eolais, ba chóir duit dul i dteagmháil le d'údarás pleanála áitiúil (comhairle cathrach nó contae).

1. Cén dlíthe atá ann i dtaca le foirgnimh stairiúla a chaomhnú?

Leagtar amach an dlí maidir leis an ábhar seo san Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh, agus na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001, mar a leasaíodh. Áirítear leis an reachtaíocht seo forálacha includes forálacha chun struchtúir faoi chosaint agus struchtúir i limistéir caimhnaithe ailtireachta a chaomhnú (féach Ceist 11 thíos). Is féidir struchtúir stairiúla eile a bheith cosanta freisin faoi na hAchtanna um Shéadchomharthaí Náisiúnta 1930 - 2004. Tá tuilleadh treorach faoi fhoirhnimh stairiúla a chaomhnú in ‘**Architectural Heritage Protection – Guidelines for Planning Authorities, 2011**’, a d’fhoilsigh an Roinn Ealaíon, Oidhreacht agus Gaeltachta.

2. Cad is struchtúr faoi chosaint ann?

Is éard is struchtúr faoi chosaint ann struchtúr nó cuid den struchtúr a mheasann údarás pleanála go bhfuil sainspéis leo ón taobh ailtireachta, staire, seandálaíochta, ealaíne, cultúrtha, eolaíochta, sóisialta nó teicniúil de.

Cuireann údarás pleanála sonraí faoi struchtúir faoi chosaint isteach i Taifead ar Struchtúir faoi Chosaint (RPS), atá mar chuid den phlean forbartha. De ghnáth déantar an RPS a thaifeadadh i bhfoirm liosta agus mapa agus de ghnáth áirítear é mar aguisín leis an bplean forbartha. Más úinéir agus/nó áititheoir thú ar struchtúr faoi chosaint, tá oibleagáid dlí ort a chinntiú nach ndéantar damáiste don struchtúr.

Tá feidhm leis an oibleagáid seo ón uair a dtugtar fógra duitse, mar úinéir/áititheoir, faoi bheart leis an struchtúr á aireamh san RPS (ag an am sin déantar ‘struchtúr atá beartaithe a chur faoi chosaint’ den struchtúr).

Coinníonn an Stát freisin Fardal Náisiúnta na hOidhreacht Ailtireachta (NIAH). Bunachar sonraí lárnach is ea é seo don oidhreacht ailtireachta ón mbliain 1700 i leith. Ní bhíonn cosaint reachtúil ag na struchtúir atá liostaithe sa NIAH. Ach tugann na treoirlínte a ndéantar tagairt dóibh i gCeist 1 thuas le fios más rud é gur rinneadh suirbhé NIAH, molfaidh an tAire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht leis an údarás pleanála go ndéanfar na struchtúir sin a fuair rátáil de thábhacht idirnáisiúnta, náisiúnta nó réigiúnach a chur san áireamh ar an RPS.

3. Cén chodanna de struchtúr faoi chosaint nach mór a chaomhnú?

Ar an gcéad dul síos, bíonn feidhm leis an oibleagáid le struchtúr faoi chosaint a chaomhnú ar chodanna uile an struchtúir. Áirítear leis seo an taobh istigh, an talamh ar fad mórtimpeall air, agus aon struchtúir eile ar an talamh sin agus taobh istigh díobh. Bíonn feidhm leis an oibleagáid freisin ar aon dhaingneáin agus feistis inmheánacha no seachtracha de struchtúr faoi chosaint, nó d’aon struchtúr ar thalamh laistigh dá chúirtealáiste (ciallaíonn sé seo aon talamh nó fofhoirgnimh atá in úsáid nó a bhí in úsáid chun críche an struchtúir).

Tá meicníocht ann lena sheiceáil cé acu an féidir tabhairt faoi mhionoibreacha ar struchtúr faoi chosaint nó istigh ann. Tugtar dearbhú Alt 57¹ ar an bpróiseas seo (féach Ceisteanna 6 agus 7 thíos). Má lorgaítear a leithéid de dhearbhu, is féidir leis an údarás pleanála a shoiléiriú cé acu codanna, más ann dóibh, den struchtúr nó den chúirtealáiste timpeall air nach bhfuil sainspéis ailtireachta, staire, seandálaíochta, ealaíne, cultúrtha, eolaíochta, sóisialta nó teicniúil iontu, agus dá bhrí sin nach n-éilíonn cosaint speisialta.

Má dhearbhaíonn an dearbhú go bhfuil aon ghnéithe inmheánacha nó seachtracha ann nach bhfuil stádas an struchtúir faoi chosaint acu, ansin beidh feidhm le díolúintí pleanála i gcomhréir leis an Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh, agus na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001, mar a leasaíodh ar na gnéithe sin².

4. Conas a dhéantar struchtúr faoi chosaint de struchtúr?

Téann struchtúr faoi chosaint nuair a dhéantar é a áireamh san RPS a thiomsaíonn an t-údarás pleanála agus a ghlacadh mar chuid dá phlean forbartha. Ba chóir duit a sheiceáil le d'údarás pleanála lena fháil amach an bhfuil struchtúr faoi chosaint nó beartaithe le cur faoi chosaint.

Ní mór d'údaráis phleanála nósanna áirithe a leanúint nuair a bheartaíonn siad a thaifeadadh go bhfuil struchtúr faoi chosaint. Áirítear leis na nósanna imeachta seo fógra a thabhairt faoin mbeartas d'úinéirí agus áititheoirí an struchtúir agus do pháirtithe leasmhara eile.

Ní mór don údarás pleanála freisin fógra a thabhairt don phobal trí fhógra a fhoilsiú i nuachtán a dháiltear sa cheantar. Tá úinéir agus/nó áititheoir an struchtúir, chomh maith le haon bhall den phobal, i dteideal tuairimí a thabhairt faoi bheart an údaráis phleanála. Déantar na tuairimí seo a mheas sula gcinntfidh baill tofa an údaráis phleanála (comhairleoirí atá tofa go háitiúil) cé acu ar chóir an struchtúr a chosaint. Tá feidhm leis an bpróiseas céanna ar struchtúir a bhfuil sé beartaithe a bhaint ón RPS. Déantar struchtúir a chur leis an bplean forbartha nó a bhaint de ar bhonn leanúnach.

5. Cén oibleagáidí a thiteann ar úinéirí agus áititheoirí le caomhnú ar struchtúir faoi chosaint a chinntiú?

Más úinéir agus/nó áititheoir thú de struchtúr faoi chosaint ní mór duit a chinntiú nach gcuirtear an struchtúr nó aon ghné de i gcontúirt. Is féidir a bheith mar chiall ar chur i gcontúirt damáiste a dhéanamh go díreach nó go hindíreach ar aon ghné den struchtúr nó neamart a dhéanamh den struchtúr sa chaoi is go ndéantar damáiste dó.

1 Alt 57 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh

2 Féach ar Cheist 6 thíos.



6. An féidir liom forbairt a dhéanamh ar struchtúr faoi chosaint gan cead planála?

Faoin dlí planála, de ghnáth ní bhíonn cead planála de dhíth ar mhionoibreacha ar struchtúir. Tugtar forbairt dhíolmhaithe ar na hoibreacha seo. Ach i gcás struchtúir faoi chosaint, b'fhéidir go mbeidh cead planála de dhíth do mhionoibreacha, ach amháin má chinneann an t-údarás planála decides nach mbeadh tionchar ag na hoibreacha ar charachtar an struchtúir nó aon ghné den struchtúr a chuireann lena shainspéis.

Cuireann an t-údarás planála in iúl cé acu an measann siad go bhfuil cead planála riachtanach i gcás ar leith trí na próisis dearbhaithe Alt 5 agus Alt 57.

Tugtar cur síos ar an bpróiseas dearbhaithe Alt 57 i gCeist 3 thuas.

Is féidir le haon duine dearbhú Alt 5 a lorg ó údarás planála más mian leo a fháil amach an bhfuil cead planála de dhíth ar fhorbairt ar leith. Is féidir le húinéir agus/nó áititheoir ar struchtúr faoi chosaint dearbhú Alt 57 a lorg ar údarás planála maidir leis an gcineál d'oibreacha a mbeadh tionchar ábhartha (suntasach) acu nó nach mbeadh ar charachtar an struchtúir (féach Ceist 7 thíos), agus a mbeadh cead planála de dhíth orthu nó nach mbeadh. I gcás struchtúir ina bhfuil sainspéis i riocht an mhaisithe, b'fhéidir go mbeadh cead planála de dhíth do mhaisiúchán istigh amhail plástráil nó péintéireacht.

7. Conas a bhíonn a fhios ag úinéir nó áititheoir cén oibreacha a bhfuil gá acu le cead pleanála?

Is féidir le húinéir nó áititheoir ar struchtúr faoi hosaint iarraidh ar an údarás pleanála dearbhú a eisiúint faoi Alt 57 i dtaca leis an struchtúr agus a chúirtealáiste (an talamh mórthimpeall nó fofhoirgnimh a bhí in úsáid nó atá in úsáid chun críche an struchtúir).

Léireoidh sé seo cén cineálacha oibreacha is féidir a dhéanamh gan tionchar a imirt ar charachtar an struchtúir faoi chosaint nó aon ghné de a chuireann lena shainspéis ailtireachta, staire, seandálaíochta, ealaíne, cultúrtha, eolaíochta, sóisialta agus teicniúil, agus cén cinn nach féidir. Maidir le hoibreacha a mbreathnaítear orthu de ghnáth mar fhorbairt dhíolmhaithe agus nach mbíonn tionchar acu ar charachtar an struchtúir, ní bhíonn cead pleanála de dhíth orthu.

Eisítear dearbhú faoi Alt 57 leis an úinéir nó áititheoir ar struchtúr faoi chosaint saor in aisce, ar iarratas. Eiseoidh d'údarás pleanála áitiúil an dearbhú seo laistigh de 12 sheachtain ón uair a fhaightear iarratas. Beidh sé riachtanach d'oifigeach ón údarás pleanála imscrúdú mionsonraithe a dhéanamh ar an struchtúr. Féadfar iarraidh ar an iarrthóir ar dhearbhu faoi Alt 57 a rá cad é méid na réadmhaoin atá faoina smacht, agus líníocht nó mapa a chur isteach a léiríonn a mhéid. Cé go mbíonn an dearbhú ar fáil le scrúdú in oifig an údaráis phleanála, ní chuirfear aon eolas de chineál íogair san

áireamh ar an taifead a bheidh ar fáil go poiblí.

De rogha air sin, aon duine atá ag iarraidh a fhiosrú cé acu an bhfuil cead pleanála de dhíth ar fhorbairt ar leith (e.g. oibreacha amhail oibreach ar dhíon, nó deisiú fuinneog ar struchtúr faoi chosaint, or struchtúr laistigh de limistéar caomhnaithe ailtireachta nó athrú úsáide) is féidir leo iarratas a dhéanamh leis an údarás pleanála ar dhearbhu ar fhorbairt agus forbairt dhíolmhaithe faoi Alt 5.

Ní mór don iarrthóir cur síos a thabhairt i scríbhinn ar nádúr an fhiosraithe ar a bhfuil dearbhú maidir le forbairt agus forbairt dhíolmhaithe á lorg. Ní mór dóibh freisin aon eolas ábhartha eile a chur san áireamh atá de dhíth ar an údarás pleanála (amhail mapa suímh láithreáin) agus an táille chuí. Eiseoidh an t-údarás pleanála an dearbhú laistigh de cheithre seachtaine ón uair a fhaightear iarratas.

Sa dá chás, más rud é nach n-aontaíonn an t-iarrthóir leis an údarás pleanála maidir le cé acu an bhfuil gá le cead pleanála, is féidir leis na iarrthóir cinneadh an údaráis phleanála a chur faoi bhráid an Bhoird Phleanála (an Bord) ar an táille chuí a íoc. Ní mór an cinneadh a chur faoi bhráid an Bhoird laistigh de cheithre seachtaine ó chinneadh an údaráis phleanála.

8. Conas a dhéanann úinéir nó áititheoir iarratas ar chead pleanála le hoibreacha a dhéanamh ar struchtúr faoi chosaint?

Déantar iarratas pleanála a bhaineann le struchtúr faoi chosaint ar an mbealach céanna le haon iarratas pleanála eile (féach Bileog Phleanála 4 – “Treoir chun Iarratas Pleanála a Dhéanamh”). Ach mar thoradh ar leochaileacht formhór na struchtúr faoi chosaint, i gcoitinne bíonn iarratas pleanála d’oibreacha ar struchtúr faoi chosaint níos mionsonraithe.

Ní mór don bhfógra ábhartha nuachtáin agus láithreáin don iarratas pleanála a

thabhairt le fios go mbaineann an t-iarratas le struchtúr faoi chosaint. Ní mór eolas breise, lena n-áirítear pleananna agus doiciméid, maidir le conas a bheidh tionchar ag an bhforbairt atá beartaithe ar charachtar an struchtúir faoi chosaint, a chur isteach leis an iarratas. Tugann an t-údarás pleanála fógra do pháirtithe leasmhara eile, lena n-áirítear an Chomhairle Oidhreachtacha agus An Taisce, roimh cinneadh a dhéanamh faoin iarratas pleanála.



B'fhéidir go mbeidh sé inmholta seiceáil le d'údarás pleanála roimh iarratas a dhéanamh ar chead forbartha lena chinntiú go bhfuil d'iarratas iomlán.

9. An bhfuil aon bhearta ann le cuidiú le húinéirí agus áititheoirí struchtúr stairiúil a chaomhnú?

Tá. Tá dhá scéim, maoinithe ag an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta, an Ciste Struchtúr Stairiúil agus Scéim Infheistíochta na hOidhreachta Tógtha. Ní féidir iarratais a dhéanamh ach trí d'údarás áitiúil agus glacann údarás áitiúla le hiarratais suas le deireadh mhí Eanáir gach bliain.

Tá sonraí iomlána faoi na scéimeanna ar fáil ó d'údarás áitiúil.

10. An bhfuil cumhachtaí speisialta ag údarás phleanála i dtaca le struchtúir faoi chosaint?

Tá. Is féidir le húdarás pleanála:

- iarraidh ar úinéir nó áititheoir ar struchtúr faoi chosaint oibreacha a dhéanamh má mheasann sé go bhfuil an struchtúr i gcontúirt nó go bhféadfaí é a chur i gcontúirt. Má iarrann údarás pleanála go ndéanfar oibreacha le struchtúr faoi chosaint a chosc ar dhul i gcontúirt nó leanúint de bheith i gcontúirt, b'fhéidir go mbeidh an t-úinéir nó áititheoir incháilithe ar chúnamh airgid ón údarás pleanála;

- a éileamh ar úinéir nó áititheoir ar struchtúr faoi chosaint oibreacha a dhéanamh má mheasann sé gur chóir carachtar an struchtúir a athbhunú. I gcúinsí áirithe íocfaidh an t-údarás pleanála an speansais réasúnta de chur i gcrích na -oibreacha atá de dhíth; agus
- seilbh a fháil ar struchtúr faoi chosaint, trí chomhaontú nó go héigeantach, má mheasann sé go bhfuil sé seo inmhianaithe nó riachtanach chun an struchtúr a chosaint. Má fhaigheann údarás pleanála sealbh ar struchtúr faoi chosaint go héigeantach, b'fhéidir go mbeidh cúiteamh cothrom le luach an struchtúir iníoctha.

11. Cad is limistéar caomhnaithe ailtireachta ann?

Is éard is limistéar caomhnaithe ailtireachta ann áit, limistéar, grúpa de struchtúir nó bailedhreach a bhfuil sainspéis ailtireachta, staire, seandálaíochta, ealaíne, cultúrtha, eolaíochta, sóisialta nó teicniúil ann ann féin, nó a chuidíonn leis an meas ar struchtúir faoi chosaint.

D'fhéadfadh sé seo a áireamh, mar shampla, sraith de thithe, foirgnimh timpeall ar chearnóg, nó aon ghrúpa de fhoirgnimh le chéile a thugann carachtar speisialta do limistéar.

I suíomh tuaithe, d'fhéadfadh limistéar caomhnaithe ailtireachta grúpa de struchtúir a bhaineann le muileann nó le heastát tí tuaithe. D'fhéadfadh limistéar caomhnaithe ailtireachta struchtúir faoi chosaint a áireamh freisin.

Féadfaidh údaráis phleanála limistéar a ainmniú mar limistéar caomhnaithe ailtireachta ina bpleananna forbartha lena chinntiú go gcaomhnaítear a charachtar.

Chun limistéar a ainmniú mar limistéar caomhnaithe ailtireachta, tá gá le leasú ar an bplean forbartha. Áirítear leis seo próiseas comhairliúcháin phoiblí agus sa deireadh thiar thall cinneann baill tofa an údaráis áitiúil (comhairleoirí) cé acu ar chóir an limistéar caomhnaithe ailtireachta atá beartaithe a chur san áireamh. De ghnáth bheadh cead pleanála de dhíth sula

bhféadfaí oibreacha a dhéanamh ar an taobh amuigh de struchtúr i limistéar caomhnaithe ailtireachta.

I gcoitinne déantar iarratas pleanála a bhaineann le struchtúr i limistéar caomhnaithe ailtireachta ar an mbealach céanna le haon iarratas pleanála eile.

Ní mór eolas breise maidir leis an gcaoí ina mbeadh tionchar ag an bhforbairt atá beartaithe ar charachtar an limistéir sin a chur isteach leis an iarratas. Tugann an t-údarás pleanála fógra do pháirtithe



leasmhara eile, lena n-áirítear an Chomhairle Oidhreachta agus An Taisce, roimh chinneadh a dhéanamh faoin iarratas.

B'fhéidir go mbeidh sé inmholta seiceáil le d'údarás pleanála roimh iarratas a dhéanamh ar chead forbartha laistigh de limistéar caomhnaithe ailtireachta lena chinntiú go bhfuil d'iarratas iomlán.

12. An bhfuil pionóis ann as damáiste a dhéanamh do struchtúir faoi chosaint?

Tá. Aon duine a dhéanann damáiste do struchtúr faoi chosaint nó do struchtúr atá beartaithe le cur faoi chosaint, déanann siad cion. Má fhaightear ciontach iad, d'fhéadfadh duine a bheith i mbaol fineála suntasaí agus/nó téarma príosúnachta. Is cion é freisin tabhairt faoi obair ar bith ar struchtúr faoi chosaint gan cead pleanála, má tá gá leis.

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

Leagtar amach an dlí lena rialaítear struchtúir faoi chosaint 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 Díolacháin Foilseachán an Rialtais, fón (01) 6476834 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.

Tá treoirlínte maidir le cosaint oidhreachta ailtireachta foilsithe agus ar fáil ag www.gov.ie/housing agus ó Oifig Díolacháin Foilseachán an Rialtais. Ina theannta sin, d'fhoilsigh an Rialtas sraith de leabhráin maisithe ar a dtugtar an “tSraith Comhairle” in 2015 in iarracht le treoir a thabhairt d'úinéirí agus daoine eile freagrach as struchtúir stairiúla naidir leis an mbealach is fearr lena réadmhaoin a dheisiú agus a chothabháil. Clúdaítear na topaicí seo a leanas sna leabhráin:

- “Tuí – Treoir maidir le Díonta Tuí a Dheisiú”
- “Pábháil – Dromchlaí Talún Stairiúla a Chaomhnú”
- “Rochtain – Feabhas a chur ar an Rochtain ar Fhoirgnimh agus Áiteanna Stairiúla”
- “Brící – Treoir maidir le hObair Bhricí Stairiúil a Dheisiú”
- “Ionaid Adhartha a Chaomhnú”
- “Eifeachtúlacht Fuinnimh i bhFoirgnimh Thraidisiúnta”
- “Iarainn – Obair Iarann Bualte agus Iarann Teilgte a Dheisiú”
- “Cothabháil – Treoir don Chúram d’Fhoirgnimh Níos Sine”
- “Díonta – Treoir do Dhíonta Stairiúla a Dheisiú”
- “Fothrach – Fothrach Saoirseachta a Chaomhnú agus a Dheisiú”
- “Fuinneoga – Treoir d’Fhuinneoga Stairiúla a Dheisiú”.

Oifig an Rialaitheora Pleanála

An Ceathrú hUrlár (An Sciathán Thiar)

Teach na Páirce

Gráinseach Ghormáin

191-193A An Cuarbhóthar Thuaidh

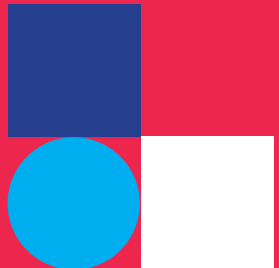
Baile Átha Cliath 7

D07 EWV4

opr.ie

info@opr.ie

01 854 6700



Séanadh: Arna eisiúint Eanáir 2021. 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