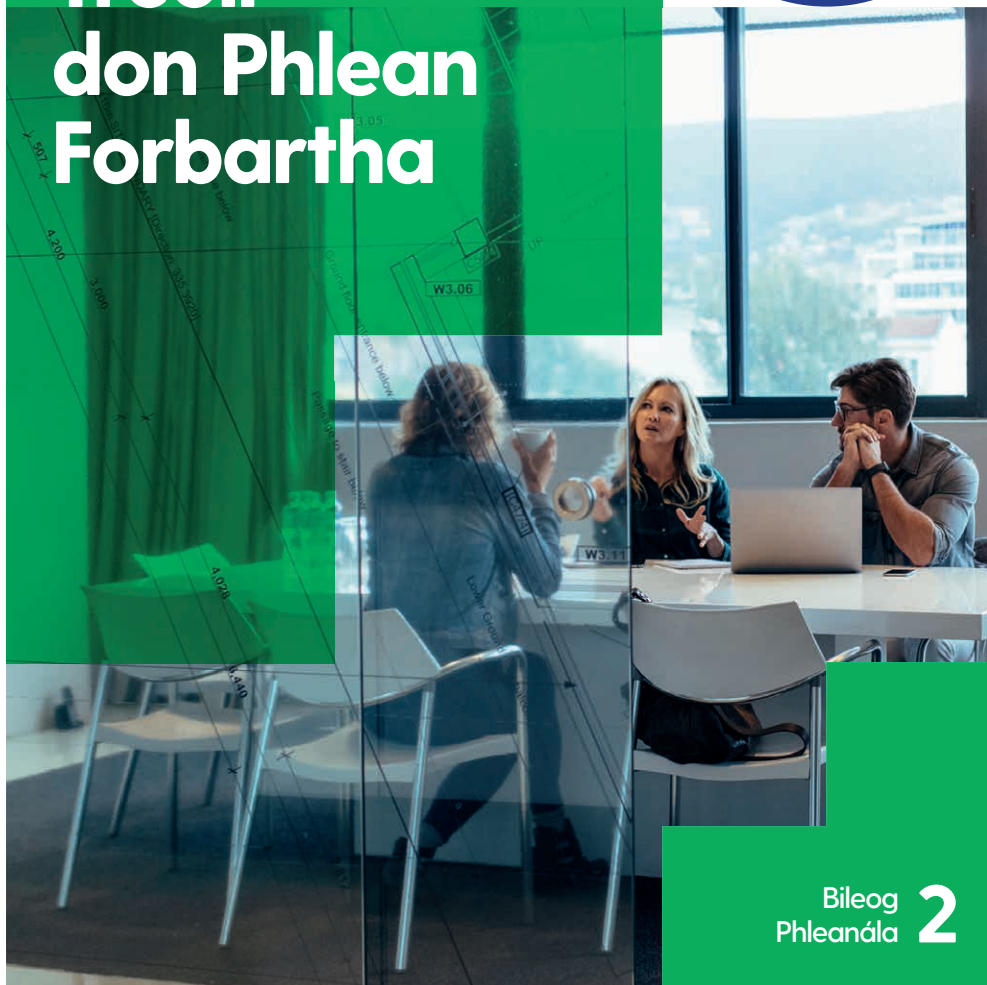


Treoir don Phlean Forbartha



Bileog
Phleanála **2**



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 Phlean Forbartha

Múnlaíonn an plean forbartha an todhchaí dod' timpeallacht áitiúil, dod' phobal agus dod' údarás áitiúil (i.e. do chomhairle cathrach nó contae). Tá 31 údarás áitiúil in Éirinn agus ní mór do gach údarás áitiúil plean forbartha nua a ullmhú gach sé bliana.

Sa bhileog seo mínítear conas a ullmhaítear an plean forbartha, agus an ról tábhachtach atá ag an bpobal agus ag pobail ag cur leis.

..... Ní léirmhíniú deifnídeach dlíthiúil í an bhileog seo ar an dlí pleanála. Le haghaidh tuilleadh eolais pleanála, ba chóir duit dul i gcomhairle le d'údarás áitiúil, a dtugtar údarás pleanála orthu chun críche a bhfeidhmeanna pleanála.

1. Cad é a chaithfidh a bheith i plean forbartha?

Ní mór ráiteas scríofa agus sraith mapai a bheith sa plean forbartha a léiríonn na cuspóirí forbartha don limistéar, lena n-áirítear tograí i dtaca le:

- forbairt agus athnuachan ar limistéir éagsúla;
- limistéir a shainnaithint (zónáil) do chúiseanna cónaitheacha, tráchtála, tionsclaíochta, talmhaíochta, áineasa agus eile i gcomhréir le hathruithe ionchasacha sa daonra, fostaíocht, agus riachtanais do chineálacha éagsúla tithíochta, cibé poiblí nó príobháideach;
- bonneagar a sholáthar d'iompar, fuinneamh, cumarsáid, seirbhísí uisce agus áiseanna bainistíochta dramhaíola ag gníomhaireachtaí ábhartha;
- seirbhísí a sholáthar ag gníomhaireachtaí ábhartha don phobal lena n-áirítear scoileanna agus áiseanna eile oideachais agus cúraim leanaí;
- áitreabh a sholáthar don lucht siúil;
- oidhreacht teangeolaíochta agus chultúrtha na limistéar Gaeltachta a chosaint;
- caomhnú agus cosaint na timpeallachta lena n-áirítear go háirithe, an oidhreacht seandálaíochta agus nádúrtha agus caomhnú agus cosaint suíomhanna agus gnáthóga ainmnithe Eorpacha, abhantracha agus tírdhreacha;
- cosaint ar chearta slí a thugann rochtain ar an gcladach, sléibhte, bruacha aibhneacha agus limistéir chomhchosúla d'áilleacht nádúrtha agus úsáid áineasa;
- caomhnú agus feabhsú ar áiseanna agus áiseanna áineasa;

- forbairt agus córais iompair a shuíomh chun an t-éileamh fuinnimh a laghdú agus déileáil le cúiseanna agus éifeachtaí an athrú aeráide amhail riosca tuilte;
- rialú agus lonnú foirgneamh le haird ar fhorálacha na Treorach maidir le Timpistí Móra chun an riosca a laghdú de thimpiste mhór; agus
- seanfhoirgnimh thábhachtachta (déanmhais chosanta), gnéithe tírdhreacha agus radharcanna a chosaint.

Ní mór do chuspóirí an phlean forbartha freisin aird a bheith acu ar bheartais níos leithne náisiúnta agus réigiúnacha i dtaca le pleanáil agus bonneagar, a dtugtar cur síos níos mionsonraí orthu áit eile sa bhileog seo. Leagtar amach cuid mhór de seo sa chuid den phlean forbartha ar a dtugtar an chroí-straitéis. Ní mór don phlean forbartha a bheith á thionlacan ag Tuarascáil Chomhshaoil ullmhaithe ar bhonn Threoir Straitéiseach an AE um Measúnú Comhshaoil agus, i gcúinsí áirithe, Tuarascáil Tionchair Natura ullmhaithe faoin Treoir maidir le Gnáthóga. Féach freisin Bileog 11 - “Measúnuithe Comhshaoil”.

2. Conas a rachaidh an plean forbartha i bhfeidhm orm?

Sa phlean forbartha leagtar amach na beartais phleanála fhoriomlána don fhorbairt ar do limistéar do na chéad sé bliana atá romhainn. Mar shampla, leagtar amach ann cén áit, agus i gcén fhoirm, a cheadófar forbairt i do phobal. Leagtar amach sa phlean freisin na seirbhísí agus an bonneagar riachtanach (e.g. soláthar uisce, seirbhísí séarachais, bóithre, etc.) atá de dhíth chun pleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe a sholáthar i do limistéar. Déantar cinntí faoi iarratais ar chead pleanála a thomhas i gcoinne inneachar an phlean forbartha.

Tá sé tábhachtach go dtuigfidh tú forálacha an phlean forbartha toisc go mbíonn tionchar aige ar neart gnéithe de do shaol laethúil.

Ba chóir duit freisin an deis a thapú le tuairim nó aighneacht a dhéanamh faoin dréachtplean.

3. Cé a dhéanann an plan forbartha?

Is iad na comhairleoirí tofa atá freagrach as an bplan forbartha a dhéanamh nó a leasú.

Ní mór do chomhairleoirí an plan a ullmhú agus a dhéanamh gach sé bliana, ag cur san áireamh comhairle theicniúil agus ghairmiúil ón bhfoireann pleanála, tithíochta, innealtóireachta, comhshaoil agus eile ina n-údarás áitiúil, tuairimí na bpobal áitiúla agus agus grúpaí agus eagraíochtaí éagsúla nach mór comhairliúchán a dhéanamh leo.

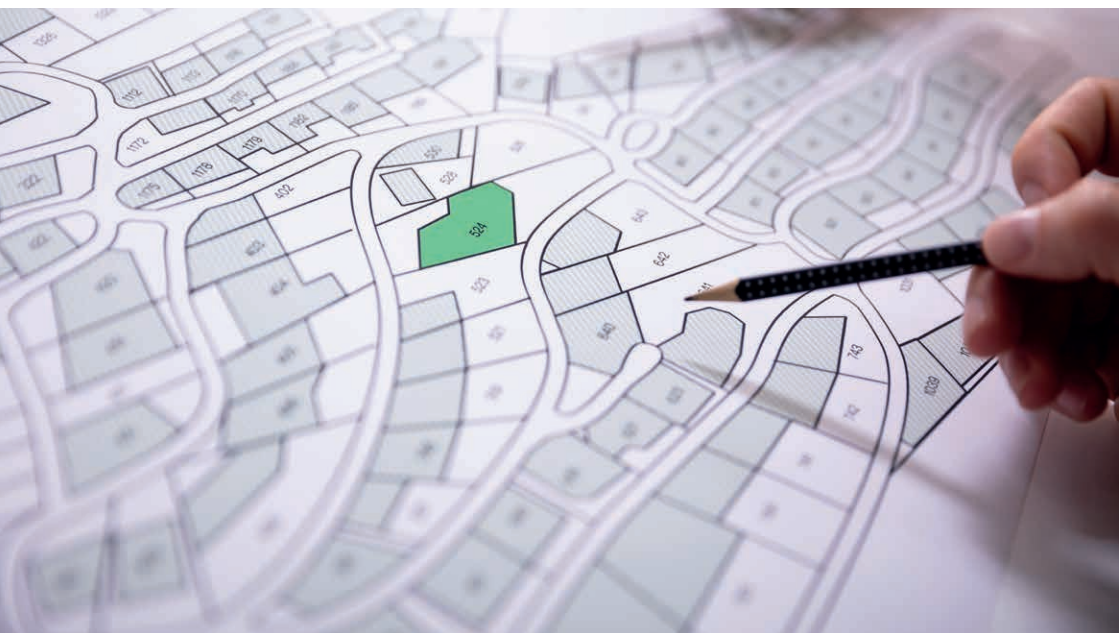
Má theipeann ar na comhairleoirí plan a dhéanamh laistigh den tréimhse riachtanach sé bliana, ní mór do Phríomhfheidhmeannach an údaráis áitiúil plan a dhéanamh.

4. Cé chomh minic a dhéantar an plan?

Éilítear sa dlí nach mór d'údaráis áitiúla tús a chur le hathbhreithniú ar an bplan ceithre bliana i ndiaidh don phlean deiridh a bheith déanta. Ní mór plan nua a dhéanamh gach sé bliana.

5. An bhfuil comhordú ann ar phróisis déanta pleananna ar fud na tíre?

Déantar próisis déanta pleananna na 31 údarás áitiúil a chomhordú go réigiúnach agus go náisiúnta lena chinntiú go ndéanann gach údarás áitiúil a chion chun aghaidh a thabhairt ar shaincheisteanna sóisialta i gcoitinne lena n-áirítear:



- gníomhú ar son na haeráide,
- soláthar tithíochta,
- forbairt eacnamaíochta,
- cosaint an chomhshaoil, agus
- soláthar bonneagair.

Is é an Creat Náisiúnta Pleanála (CNP) an príomhghoiciméad beartais pleanála don Stát agus leagtar amach ann na cuspóirí náisiúnta pleanála. Comhlánaítear na cuspóirí seo le trí Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíochta (SRSE) ullmhaithe ag Tionóil Réigiún an Tuaiscirt agus an Iarthair, Réigiún an Deiscirt agus Réigiún an Oirthir agus Lár Tíre. San tionóil seo tá ionadaithe ó gach ceann de na húdaráis áitiúla i ngach limistéar tionóil.

Bhunaigh an tOireachtas Oifig an Rialaitheora Pleanála (OPR) in 2019 mar chomhlacht neamhspleách chun maoirsiú a dhéanamh ar chóras pleanála na hÉireann agus an próiseas déanta pleananna. Áirítear leis seo na pleananna forbartha ullmhaithe ag údaráis áitiúla agus straitéisí réigiúnacha ullmhaithe ag tionóil réigiúnacha.

Tá iallach ar OPR gach plean forbartha a scrúdú i bhfianaise riachtanas náisiúnta agus réigiúnach, is féidir le OPR tuairimí agus moltaí a thabhairt don údarás áitiúil i dtaca lena phlean forbartha. Ní mór don údarás áitiúil déileáil le haon mholtaí a fhaightear ó OPR. Más rud é nach gcuireann an t-údarás áitiúil moltaí OPR i bhfeidhm, ní mór dó cúiseanna a thabhairt. Más rud é nach measann OPR gur leor na cúiseanna sin, is féidir le OPR a mholadh don Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht treoir dhlíthiúil a thabhairt don údarás áitiúil an

plean forbartha a athrú i gcomhréir le moltaí OPR.

6. An dtéann an plean forbartha i gcion ar iarratais phleanála?

Déantar gach iarratas pleanála a mheas i gcoinne na gcaighdeán agus na gcuspoirí atá sa phlean forbartha sula ndéanfar cinneadh le cead pleanála a bhronnadh nó a dhiúltú. Tá sé de cheart agat tuairim scríofa a thabhairt maidir le hiarratas pleanála a thugann do thuairimí cé acu an bhfuil an togra ag teacht leis an bplean forbartha.

7. Cén tionchar atá ag zónáil?

Is iad cuspóirí zónála a chinneann an cineál forbartha is oiriúnaí do phíos talún ar leith. Baintear úsáid astu freisin chun úsáidí talún áirithe a shainithint amhail tithíocht agus tionscal, chun ceantair ghnó nó limistéir láir cathrach agus baile, agus úsáidí talún ceannasacha amhail spás oscailte, talmhaíocht nó oideachas a shainmhíniú.

Mórfhachtóir is ea zónáil talún nuair atá measúnú á dhéanamh ag an údarás áitiúil nó an Bord Pleanála cé acu ar chóir iarratas nó achomharc pleanála ar leith a cheadú nó a dhiúltú.

8. Cén chosaint is féidir leis an bplean forbartha a thabhairt?

Is féidir leis an bplean forbartha áiseanna áirithe nádúrtha a liostáil (radharcanna, crainn, tírdhreacha etc.) agus foirgnimh, gnéithe nó suíomhanna áirithe a bhfuil tábhacht ealaíne, ailtireachta, staire, seandálaíochta, chultúrtha, eolaíochta, shóisialta nó teicniúil leo, le caomhnú. Aon tograí forbartha a d'fhéadfadh aon cheann de na háiseanna seo a athrú nó cur



isteach orthu, agus maidir le hoibreacha a mbeadh díolúine acu ó chead planála a lorg murach sin, beidh cead planála ón údarás áitiúil de dhíth orthu.

Féadfaidh an plean forbartha freisin cosaint ón bhforbairt a thabhairt do thalamh a dtéann tuilte i gcion uirthi nó do thalamh a d'fhéadfadh a bheith de dhíth le haghaidh bonneagair amach anseo amhail bonneagar iompair (bóithre).

9. Conas a oibríonn an próiseas achomhairc?

Dhá bhliain sula rachaidh an plean forbartha reatha in éag, foilseoidh an t-údarás áitiúil fógra poiblí i nuachtán a dháiltear sa limistéar áitiúil faoina intinn le hathbhreithniú a dhéanamh ar an bplean forbartha reatha agus plean forbartha nua a ullmhú.

Tabharfaidh an t-údarás áitiúil faoi shuirbhéanna mionsonraithe, anailís agus tuarascálacha comhshaoil. Foilseoidh an t-údarás áitiúil páipéir chomhairliúcháin a bheith ar fáil le hathbhreithniú, thar thréimhse ocht seachtaine de ghnáth. Lorgófar aighneachtaí maidir leis na páipéir seo ón bpobal agus ó chomhlachtaí ábhartha. Cuideoidh a bhfuil in aon aighneacht a gheofar le treoir a thabhairt d'ullmhúchán an dréachtphlean forbartha.

Ansin déanfaidh na comhairleoirí an dréachtphlean forbartha a mheas.

Agus é faofa (le vóta tromlaigh) foilseofar fógra i nuachtán a dháiltear sa limistéar áitiúil. Tabharfaidh sé seo le fios go bhfuil sé ar intinn ag d'údarás áitiúil plean forbartha nua a dhéanamh agus go gcuirfear an dréachtphlean ar taispeáint phoiblí, ar feadh deich seachtaine ar a laghad, in oifigí an údaráis áitiúil agus

b'fhéidir leabharlanna áitiúla, hallaí pobail, etc., agus gur féidir le duine ar bith aighneacht a dhéanamh i rith an ama sin. Ag deireadh na tréimhse taispeána, ullmhaíonn Príomhfheidhmeannach an údaráis áitiúil tuairisc i dtaca leis na haighneachtaí ar fad atá faighte.

Cuireann na comhairleoirí gach tuairim san áireamh, agus is féidir leo an dréachtphean a leasú bunaithe ar thuairisc an Phríomhfheidhmeannaigh nó ar a dtuairimí féin. Má dhéantar leasú ábhartha ar an dréacht (i.e. athrú suntasach), ní mór na leasuithe a chur ar taispeáint phoiblí bhreise ar feadh ceithre seachtaine ar a laghad, agus is féidir leis an bpobal tuairimí úra a thabhairt ar na hathruithe sin i rith an ama sin, B'fhéidir go mbeidh gá le tuarascáil (nó tuarascálacha) bhreise comhshaoil, ag brath ar nádúr na leasuithe atá molta.

Agus machnamh déanta acu ar aighneachtaí ar aon leasuithe ábhartha agus cinneadh deiridh déanta ina leith, is aid na comhairleoirí a dhéanann an phlean go foirmiúil nó a ghlacann leis.

10. Conas a bheidh a fhios agam nuair a bheidh athbhreithniú á dhéanamh ar an bplean forbartha?

Ní mór d'údaráis áitiúla comhairliúchán a dhéanamh go forleathan nuair atá pleananna á n-ullmhú acu, Tá orthu fógra a fhoilsiú (a) nuair atá sé ar intinn acu athbhreithnithe a thosú, (b) nuair a fhoilsítear an dréachtphean forbartha agus (c) má dhéantar aon leasú ábhartha ar an dréacht sin.



Is féidir le duine ar bith, fiú mura bhfuil cónaí orthu i gceantar an phlean, tuairimí scríofa a chur faoi bhráid d'údaráis áitiúil.

Tabharfar fógra freisin d'úinéir nó áititheoir aon struchtúr nó gnéithe, nó cearta slí, a liostaítear sa phlean le caomhnú.

Déanann údaráis áitiúla dianobair le hathbhreithnithe a fhógairt trí mheán éagsúla, meán shóisialta agus cainéil gréasáin lena chinntiú go mbíonn leibhéal chomh leathan agus is féidir ann de rannpháirtíocht an phobail sa phróiseas ullmhúcháin do phlean forbartha. Coinníonn OPR rianaire gréasáin d'athbhreithnithe reatha ar phleananna forbartha, agus is féidir é sin a fheiceáil ar www.opr.ie.

Tá sé tábhachtach do shaoránaigh agus grúpaí áitiúla ar leith monatóireacht a dhéanamh ar fhógraí den chineál agus páirt a ghlacadh ag na céimeanna cuí, toisc gur deiseanna iad seo le cead cainte a bheith agat.

11. Conas a chuirfidh mé mo thuairimí in iúl?

Is féidir le duine ar bith, fiú mura bhfuil cónaí orthu i limistéar an phlean, tuairimí scríofa a thabhairt chuig d'údarás áitiúil le linn na dtréimhsí athbhreithnithe agus taispeána. Áirítear leis seo leanaí nó grúpaí atá mar ionadaithe ag leanaí. Ina theannta sin, is féidir leis an údarás pleanála cuireadh a thabhairt don phobal a chás a chur ó bhéal do dhuine a cheapfaidh an t-údarás pleanála – oifigeach de ghnáth.

Tá na nósanna imeachta sin i bhfeidhm mar an gcéanna do thaispeáintí poiblí den dréachtphlean agus athruithe ar bith air. Tá deis ag daoine freisin a dtuairimí a chur in iúl dá gcomhairleoirí áitiúla. Cuimhnigh gur leatsa an plean forbartha agus go bhfuil cead cainte agat i dtaca le pleanáil agus forbairt i do cheantar sa toadhchaí.

12. Cén áit is féidir liom an plean forbartha a fheiceáil agus cóip a fháil?

Nuair a dhéantar plean forbartha go foirmiúil, foilsíonn an t-údarás pleanála fógra i nuachtán a dháiltear sa cheantar. Tá an plean forbartha ar fáil ansin le feiceáil ag an bpobal le linn uaireanta oifige in oifigí an údaráis phleanála, an leabharlann áitiúil, ceann ar bith d'oifigí an údaráis áitiúil agus, i gcoitinne, ar shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil.

Is féidir cóipeanna den phlean iomlán, nó sleachta as, a cheannach ón údarás pleanála ar chostas réasúnta nó is féidir iad a léamh nó a íoslódáil ó shuíomh gréasáin d'údarás áitiúil. Ó tharla go mbíonn éagsúlacht sna pleananna

ó thaobh méid, úsáid dathanna, líon agus méid na mapaí, beidh costas na gcóipeanna éagsúil ó cheantar go ceantar.

Tá suíomh cruthaithe freisin ag an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht atá éasca le húsáid (www.myplan.ie), atá ina ionad ilfhreastail d'eolas faoi phleananna forbartha agus a thugann eolas eile a bhaineann le cinnteoireacht phleanála (daonáireamh, suíomhanna oidhreacht, patrúin forbartha tithíochta, etc.).

13. An féidir an plean forbartha a shárú riamh??

Tá iallach ar údaráis áitiúla cuspóirí a bpleananna forbartha a bhaint amach, lena n-áirítear cinntí maidir le hiarratais phleanála.

I gcúinsí áirithe, maidir le hiarratas pleanála aonair nach bhfuil ag cloí le cuspóirí an phlean forbartha, b'fhéidir, d'fhéadfadh sé fós a bheith ag teacht le pleanáil agus forbairt cheart an cheantair. I gcásanna dá leithéid, tá nós imeacht dlí ann do na comhairleoirí tofa áitiúla an t-iarratas a cheadú mar shárú ábhartha ar an bplean, i ndiaidh fógra don iarrthóir agus comhairliúchán poiblí. Sa chás sin, ní mór don údarás pleanála fógra a fhoilsiú faoina intinní i nuachtán a dháiltear sa cheantar.

D'fhonn rún a ghlacadh le cead a bhronnadh i gcásanna dá leithéid, ní mór do thrí cheathrú de na comhairleoirí go léir vótáil ar a shon. Más mian leis an údarás áitiúil tabhairt faoi fhorbairt dá chuid féin a sháródh an plean, ní mór dó leasú ar an bplean a chur i gcrích agus leagtar amach an nós imeacht do leasú ar an bplean sa dlí pleanála.

Agus cinneadh á dhéanamh aige i dtaca le hiarratais phleanála a dhéantar go díreach chuige agus gnáthachomhairc phleanála, tá iallach ar an mBord Pleanála an plean forbartha a chur san áireamh ach níl sé faoi cheangal aige, toisc go gcaithfidh sé aird a bheith aige freisin ar bheartais agus riachtanais náisiúnta níos leithne.

14. Cén fáth ba chóir dom bheith páirteach sa phlean forbartha?

Múnlóidh an plean forbartha do phobal ar iliomad bealaí. Tá sé tábhachtach a aithint go bhfuil ábhar an phlean forbartha ar cheann de na bealaí is fearr inar féidir le daoine aonair agus pobail páirt a ghlacadh agus tionchar a imirt ar an bpróiseas phleanála a mhúnlóidh do thimpeallacht.

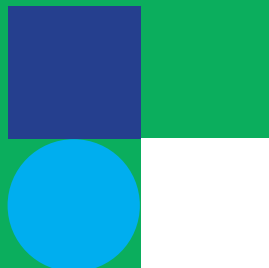
Tá foráil do rannpháirtíocht an phobail i ngach gné den phróiseas déanta pleananna agus tá sé tábhachtach dod' údarás áitiúil go gcloisfidh oifigigh agus d'ionadaithe tofa freisin do thuairimí. Tá sé tábhachtach freisin go dtapóidh baill an phobail an deis le dul i dtaithí ar an bpróiseas phleanála ina i gcoitinne, beartais phleanála agus na tosca nach mór dá n-údarais áitiúla a chur san áireamh agus pleananna á ndéanamh acu.

Tá roinnt acmhainní ar líne saor in aisce ag Oifig an Rialaitheora Pleanála (www.opw.ie) do bhaill an phobail le tuilleadh eolais a fháil faoin bpróiseas phleanála. Is é an plean forbartha an doiciméad beartais poiblí is tábhachtaí a mhúnlaítear ag an bpróiseas daonlathach áitiúil. Is réimse thábhachtach é den rialtas áitiúil inar féidir leat cuidiú le do cheantar féin a mhúnlú agus do chion a dhéanamh ar son an phobail áitiúil. Is féidir tuilleadh eolais a fháil ó d'údarás áitiúil. Leagtar amach an dlí lena rialaítear an córas phleanála 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 Oidhreacht 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. 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