




Treoir chun Iarratas Pleanála a Dhéanamh



Bileog **4**
Phleanála





Treoir chun Iarratas Pleanála a Dhéanamh

Nuair atá gá le cead pleanála chun forbairt a chur i gcrích nó chun athrú a dhéanamh ar úsáid talún nó foirgneamh, ní mór duit iarratas pleanála a ullmhú agus a chur isteach chuig d'údarás pleanála áitiúil (comhairle cathrach nó contae). Treoir phraiticiúil is ea an bhileog seo chun cuidiú leat iarratas ar chead pleanála a ullmhú.

Ní mór duit na doiciméid chearta a chur isteach le d'iarratas pleanála lena chinntiú go gcloíonn sé leis an dlí pleanála. Más rud é nach bhfuil d'iarratas iomlán, cuirfear ar ais chugat é.

Ní léirmhíniú deifnídeach í an bhileog seo ar an dlí pleanála. Le haghaidh tuilleadh eolais, ba chóir duit dul i gcomhairle le d'údarás pleanála áitiúil.

1. Cén áit a dhéanfaidh mé 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. Ní mór cead pleanála d'fhorbairtí níos casta, i.e. bonneagar straitéiseach agus forbairtí straitéiseacha tithíochta a fháil ón mBord Pleanála.

... *Le haghaidh tuilleadh eolais féach ar Bhileog Pleanála 14 – “Forbairt Bonneagair Straitéisigh”.*

2. Conas a dhéanaim iarratas ar chead pleanála?

Ní mór duit foirm iarratais phleanála a líonadh isteach agus í a chur isteach in éineacht leis na doiciméid riachtanacha (féach Ceisteanna 9 go 15 thíos) agus an táille chuí chuig d'údarás pleanála áitiúil.

3. 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 imlíneach, ní mór duit cead iomlán a fháil roimh thosú ar obair.

I bhformhór na gcásanna, ní mór iarratas a dhéanamh ar chead iomlán pleanála ina dhiaidh sin, laistigh de thrí bliana ón uair a bronnadh an cead imlíneach. Ní féidir lead imlíneach a lorg do:

- struchtúr a choimeád,
- oibreacha ar struchtúr faoi chosaint nó struchtúr atá beartaithe le cur faoi chosaint,
- forbairtí a éilíonn measúnacht tionchair timpeallachta (EIA),
- forbairtí a éilíonn ceadúnas um rialú comhtháite ar thruailliú (IPC), *nó*
- forbairtí a éilíonn ceadúnas dramhaíola.

4. Cá bhfaighidh mé foirm iarratais?

Is féidir leat foirm iarratais phleanála a fháil ó d'údarás pleanála áitiúil trína n-oifigí nó suíomh gréasáin. B'fhéidir go mbeidh foirmeacha éagsúla ann do chineálacha éagsúla d'fhorbairt - teaghlaigh, talmhaíochta, tionsclaíochta, etc.

5. An féidir liom comhairle a fháil ón údarás pleanála?

Sea, is féidir leat dul i gcomhairle le d'údarás pleanála áitiúil roimh iarratas pleanála a chur isteach. Is maith an smaoineamh é, go háirithe más rud é go bhfuil tú éiginnte faoi bheartais pleanála áitiúla nó má tá d'iarratas casta. Níl aon iallach ort é sin a dhéanamh, áfach.

D'fhéadfadh teagmháil roimh ré le d'údarás pleanála áitiúil a bheith úsáideach lena dhearbhuí:

- na doiciméid (agus líon na gcóipeanna) nach mór duit a chur isteach le d'iarratas pleanála;
- na mionsonraí atá de dhíth;
- an táille atá le híoc; *agus*
- riachtanais d'fhógraí poiblí, etc.

Ní mór do gach údarás pleanála rochtain a sholáthar ar chomhairliúcháin réamhiarratais laistigh de thréimhse réasúnta ón uair a dhéantar iarratas faoi fhorálacha Alt 247 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (mar a leasaíodh). Is féidir leis a bheith úsáideach comhairle a fháil ón údarás pleanála maidir le gnéithe áirithe den phlean forbartha a d'fhéadfadh tionchar a imirt ar an gcinneadh maidir leis an iarratas pleanála.

Cuireann gach oifig agus suíomh gréasáin ag údarás 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 cinnedd deiridh an údaráis pheanála.

6. Cé atá ábalta iarratas pleanála a dhéanamh?

Más mian leat iarratas pleanála a chur isteach, ní mór duit leas dlíthiúil imleor a bheith agat

láithreán nó sa réadmhaoin a ligfidh duit an fhorbairt atá beartaithe a chur i gcrích nó an t-iarratas a dhéanamh. De rogha air sin ní mór duit toiliú scríofa a bheith agat ón duine a bhfuil an leas dlíthiúil sin acu. Má dhéanann ceannaitheoir nó tionónta ionchasach iarratas pleanála, de ghnáth ba chóir toiliú scríofa an úinéara a bheith tugtha leis an iarratas..

7. Cén t-eolas is gá a chur san áireamh le hiarratas pleanála bailí?

I gcoitinne, ní mór d' iarratas pleanála bailí na nithe seo a áireamh:

- cóipeanna d'fhógraí poiblí; (fógra nuachtáin agus fógra láithreáin) (Féach Ceisteanna 13 & 14);
- ainm agus seoladh an iarthóra, achar agus suíomh na talún nó an struchtúir atá i gceist agus leas dlíthiúil an iarthóra;
- na pleananna, mapaí agus líníochtaí riachtanacha go léir agus sceideal lena liostaítear na pleananna, mapaí agus líníochtaí;
- mapa suímh (scála íosta 1:1000); pleananna láithreáin nó leagan amach (scála íosta 1:500); pleananna eile agus ingearchlónna na dtograí; (scála íosta 1:200) (ach amháin do chead imlíneach);
- plean a léiríonn an suíomh ar an talamh ar a bhfuil an fógra láithreáin curtha in airde;
- an táille chuí; *agus*
- sé chóip de pheananna agus mapaí. I gcás struchtúr faoi chosaint nó struchtúir atá beartaithe le cur faoi chosaint, de ghnáth bíonn gá le deich gcóip.

Ba chóir duit i gcónaí seiceáil le d'údarás pleanála go sásaíonn tú na riachtanais go léir. Tá iarratas neamhiomlán neamhbhailí

agus cuirfear ar ais chugat é leis an táille. Tosaíonn an tréimhse reachtúil le cinneadh a dhéanamh faoi iarratas ón uair a chuireann tú iarratas bailí isteach. Nuair a thiteann an lá deiridh le cinneadh a dhéanamh ar dheireadh seachtaine, lá saoire poiblí nó lá eile ar a bhfuil an t-údarás pleanála dúnta, tabharfar an cinneadh ar an gcéad lá oibre eile. Agus aon teorainn amhá á ríomh, déantar neamhaird den tréimhse idir an 24 Nollaig agus an 1 Eanáir.

B'fhéidir go mbeidh riachtanais ar leith ann ag brath ar an gcineál forbartha a bhfuil cead de dhíth ort ina leith.

Ní mór duit a thaispeáint go soiléir agus le mionsonraí imleor:

- your do bhearta forbartha, lena n-áirítear pleananna leagan amach láithreáin agus pleananna eile le scála ag brath ar nádúr na forbartha atá beartaithe;
- cén chuma a bheidh ar an bhforbairt agus é críochnaithe, a d'fhéadfadh pleananna agus físeanna a áireamh; agus
- an gaol a bheidh idir an fhorbairt atá beartaithe agus an láithreán agus idir é agus struchtúir agus réadmhaoine atá taobh leis. Tá líníochtaí agus léaráidí dreacha sráide úsáideach sa chomhthéacs seo.

8. An féidir liom cúnamh a fháil chun an fhoirm a líonadh isteach?

Tagann foirmeacha iarratais pleanála le nótaí mínithe. Ba chóir duit na nótaí seo a léamh go cúramach roimh an fhoirm a líonadh. Is féidir leis an údarás pleanála comhairle a chur ort. Is féidir leat freisin gníomhaire a fháil (e.g. comhairleoir pleanála, innealtóir, ailtire) chun an t-iarratas a dhéanamh do shon.

9. Cén chostas a bheidh ar m'iarratas?

Ní mór duit táille a íoc leis an iarratas pleanála agus ní mór di bheith in éineacht leis an iarratas nó beidh sé neamhbhailí. Brathann an tsuim ar am gcineál forbartha atá beartaithe agus ar an gcineál ceada atá á lorg.

Íocann tú táille ráta comhréidh as iarratas le teach nua a thógáil cé go bhfuil táillí d'fhorbairtí tráchtála bunaithe ar an achar urláir. Bíonn rátaí laghdaithe i bhfeidhm d'iarratais ar chead imlíneach agus féadfaidh aisíoc táillí a bheith ann d'iarratais athuair áirithe. Tá na táillí d'iarratais ar chead le forbairt neamhúdraithe a choimeád trí huairé níos mó ná an ghnáth-tháille. Liostaítear sonraí iomlána faoi tháillí ar na nótaí mínithe a ghabhann leis an bhfoirm iarratais.

Chomh maith les an táille a íocann tú ag am an iarratais, b'fhéidir go mbeidh sé ina choinníoll ar aon bhronnadh de chead pleanála go n-íocann tú ranníocaíocht forbartha freisin leis an údarás pleanála. Cuidíonn sé seo le costas an bhonneagair agus áiseanna poiblí (e.g. bóithre, draenáil uisce ar dhromchla, áiseanna áineasa agus pobail, etc.) a chuidíonn le d'fhorbairt. Bíonn ranníocaíochtaí forbartha éagsúla ann ó áit go háit agus do chineálacha éagsúla forbartha. Tá siad éagsúil ó aon táillí a íocfaidh tú as nascadh le seirbhísí amhail uisce agus séarachas. Is féidir leat ceist a chur ar d'údarás pleanála le haghaidh mionsonraí.



10. Cén doiciméid is gá dom a chur isteach?

Beidh na doiciméid is gá duit a chur isteach ag brath ar an gcineál forbartha atá beartaithe. Beidh orthu na nithe seo a leanas a thaispeáint go soiléir agus le mionsonraí imleor:

- do thograí forbartha,
- cén chuma a bheidh ar an bhforbairt nuair a bheidh sé críochnaithe, *agus*
- an gaol a bheidh idir é agus an láithreán agus struchtúir agus réadmhainn atá taobh leis etc.

Is féidir le d'údarás pleanála áitúil aon doiciméid agus sonraí ar leith atá uathu a shoiléiriú. I gcoitinne, áfach, ní mór duit i gcónaí na nithe seo a leanas a chur isteach: foirm iarratais phleanála chomhlánaithe:

- a an táille iarratais pleanála chúil,
- an leathanach ón nuachtán a léiríonn an fógra,
- cóip den fhógra láithreáin in airde,
- sé chóip den mhapa láithreáin (ar scála nach lú ná 1:1000 i gceantar foirgnithe

agus nach lú ná 1:2500 i ngach limistéar eile),

- plean a thaispeánann cén áit ar an talamh a cuireadh an fógra láithreáin in airde,*
- sé chóip de phlean láithreáin nó plean leagan amach (ar scála nach lú ná 1:500).* (Ní mór na mapaí ar fad a bheith ar scála méadrach. Má bhaineann an fhorbairt le struchtúr faoi chosaint nó leis an taobh amuigh de struchtúr laistigh de Limistéar Caomhantais Ailtireachta, ní mór an t-iarratas a bheith á thionlacan ag grianghraif, pleananna agus mionsonraí eile, a thaispeánfaidh conas a rachaidh an fhorbairt i gciann ar charachtar an struchtúir),
- sé chóip d'aon phleananna, ingearchlónna agus ranna eile,
- deich gcóip nuair a áiríonn iarratas oibreacha le déanamh ar Struchtúr faoi Chosaint/Struchtúr atá Beartaithe le Cur faoi Chosaint, *agus*
- deich gcóip nuair atá iarratas á thionlacan ag E.I.A.R. (Tuarascáil faoi Mheasúnacht Tionchair Timpeallachta).

*Más ar chead imlíneach amháin atá an t-iarratas, ní mór na doiciméid marcáilte * sa liosta thuas a chur isteach. Seo chun cuidiú leis an údarás pleanála measúnú a dhéanamh ar an láithreán, leagan amach nó tograí eile d'fhorbairt san iarratas.*

Iarratas ar athrú úsáide, ba chóir dóibh freisin ráiteas a áireamh ar an úsáid atá ann cheana agus ar an úsáid atá beartaithe le mionsonraí faoi nádúr agus fairsinge na húsáide atá beartaithe.



Má tá amhras ort nó má tá an d'iarratas pleanála á ullmhú agat féin, téigh i gcomhairle le d'údarás pleanála áitúil roimh ré.

11. Cad ba chóir don mhapa suímh láithreáin a thaispeáint?

Ní mór do mhapa suímh láithreáin a bheith mór go leor agus mionsonraí agus gnéithe a áireamh a aithníonn an láithreán. Ní mór dó freisin a bheith ar an scála ceart (nach nór a aithint ar an mapa suímh). Ba chóir an scála a bheith ar a laghad 1:1000 i gceantair fhoirgnithe agus 1:2500 i gceantair eile (nó scálaí eile a d'fhéadfaí a aontú leis an údarás pleanála).

Ba chóir an mapa suímh a mharcáil leis na nithe seo a aithint:

- an talamh nó struchtúr a bhaineann leis an iarratas, le teorainn an tsuímh léirithe le dearg;
- ba chóir aon talamh eile i gcomharsanacht na forbartha atá beartaithe atá i seilbh an iarrthóra nó an úinéara talún a imlíniú le gorm. Ba chóir aon chead slí a imlíniú le buí;
- suíomh an fhógra nó na fógraí láitheáin a cuireadh in airde; agus
- uimhir bileoige Suirbhéireachta Ordanáis an mhapa (a léiríonn an pointe thuaidh).

12. Cad is cóir do líníochtaí agus sonraí eile a thaispeáint?

Sonraítear leis na dlíthe agus rialacháin pleanála cad is gá a áireamh ar na líníochtaí

agus sonraí a chuireann tú isteach le d'iarratas pleanála. Déan cinnte go sásaíonn d'iarratas na riachtanais seo agus go bhfuil an duine atá ag ullmhú d'iarratais ar an eolas fúthu. Má tá amhras ort nó má tá d'iarratas pleanála á ullmhú agat féin, téigh i gcomhairle le d'údarás pleanála áitúil roimh ré.

I measc na bpríomhriachtanas nach mór do phleananna, líníochtaí agus mapaí a ghabhann le hiarratas pleanála a chomhlíonadh, tá na nithe seo a leanas:

- ní mór do phleananna láithreáin nó leagan amach a bheith tarraingthe ar scála (nach mór a léiriú ar na líníochtaí) 1:500 ar a laghad nó scála a aontaítear leis an údarás pleanála;
- ní mór do phleananna láithreáin nó leagan amach teorainn an láithreáin a thaispeáint go soileir le dearg agus na príomhghnéithe amhail foirgnimh, bóithre, teorainneacha, dabhaigh séarachais, láithreacha síothlúcháin, toibreacha tollta, clampaí suntasacha crann agus gnéithe eile ar an talamh, taobh leis nó i gcomharsanacht na talún nó an struchtúir lena mbaineann an t-iarratas;
- ba chóir do na pleananna láithreáin nó leagan amach faid aon struchtúir ó theorainneacha an láithreáin;
- ní mór do phleananna leagan amach láithreáin agus pleananna eile an leibhéal nó na himlínte a thaispeáint, más cuí, den talamh agus d'aon struchtúir atá beartaithe i gcoimhneas le sonraí na Suirbhéireachta Ordanáis nó a leithéid;
- ní mór pleananna, ongearchlónna agus trasghearrtha eile a tharraingt le scála nach lú ná 1:200 (nó scála eile a aontaítear leis an údarás pleanála);



Ní mór duit fógra poiblí a thabhairt de do thograí ar a laghad dhá sheachtain roimh iarratas a dhéanamh.

- ní mór do líníochtaí agus ingearchlónna de struchtúr beartaithe ar bith príomhghnéithe d'aon fhoirgnimh atá taobh leis an struchtúr beartaithe ar scála ar a laghad 1:200;
- ní mór aon tograí d'atógáil, leasú nó síneadh a mharcáil chun iad a ididhealú ó struchtúir atá ann cheana;
- ní mór do phleananna agus líníochtaí de phleananna urláir, ingearchlónna agus trasghearrtha a léiriú i bhfigiúirí na príomhthomhais (lena n-áirítear airde fhoriomlán) struchtúir ar bith atá beartaithe; agus
- ní mór d'aon mhapa nó plean bunaithe ar mhapa Suibhéireachta Ordanáis an uimhir bileoge ábhartha a lua agus ní mór an pointe thuaidh a léiriú ar gach mapa agus plean, seachas ingearchlónna agus trasghearrtha

13. Cén fógra poiblí is gá dom a thabhairt?

Ní mór duit fógra poiblí a thabhairt faoi do thograí laistigh de dhá sheachtain ón uair a chuireann tú an t-iarratas isteach. Ní mór é seo a dhéanamh:

- trí fhógra a fhoilsiú i nuachtán a dháiltear sa cheantar; (tabharfaidh an t-údarás pleanála liosta duit de nuachtáin atá ceadaithe chun na críche seo); agus
- trí fhógra láithreáin a chur in airde, nach mór a bheith ar ábhar marthanach díonach.

Ní mór duit an fógra a chur in airde in áit shuntasach ar an talamh nó struchtúr, sa chaoi is nach mblocáiltear é ag am ar bith. Má tá níos mó ná nealach amháin isteach ar an láithreán, tá gá le fograí láithreáin breise. Ní mór tomhas A4 a bheith ar fhógra láithreáin agus é clóite i ndúch doscrista ar chúlra bán do chéad fhógra. Má dhéanann tú iarratas ar chead d'fhorbairt eile ar an láithreán céanna laistigh de shé mhí ón gcéad iarratas, ní mór cúlra buí a bheith ar an bhfógra láithreáin. Ní mór duit a chinntiú go gcoimeádtar an fógra láithreáin ar an láithreán ar feadh tréimhse cúig seachtaine ón dáta ar a gcuirtear an t-iarratas isteach. Má dhéantar damáiste don bhfógra nó má bhaintear é ba chóir é a athchur láithreach, nó d'fhéadfaí d'iarratas a neamhbhailiú.

14. Cad is gá a bheith sna fógraí nuachtáin agus láithreáin?

Ní mór do na fógraí na rudaí seo a leanas a rá:

- ainm an údaráis phleanála;
- ainm an duine atá ag iarraidh ceada;
- an cineál ceada atá á lorg;
- nádúr agus fairsinge na forbartha beartaithe;
- suíomh, baile fearainn nó seoladh poist an láithreáin lena mbaineann an t-iarratas;
- gur féidir an t-iarratas pleanála scrúdú nó a cheannach ar tháille, nach sáraíonn an costas réasúnta le cóip a dhéanamh, ag oifigí an údaráis phleanála le linn a uaireanta oscailte poiblí; agus
- gur féidir aighneacht nó tuairim i dtaca leis an iarratas a dhéanamh i scríbhinn leis an údarás pleanála ar íocaíocht na táille forordaithe laistigh de thréimhse cúig seachtaine, ag tosú ar an dáta ar a bhfaigheann an t-údarás an t-iarratas.

Tá sonraí iomlána an eolais atá le cur san áireamh ar na fograí sna nótaí mínithe don fhoirm iarratais. Tabharfaidh an t-údarás pleanála foirm fhógra láithreáin duit ina leagtar amach na mionsonraí nach mór a áireamh ar fhógra láithreáin. Ní mór duit a chinntiú go síníonn tusa nó do ghníomhaire an fógra láithreáin.

15. Sula gcuireann tú d'iarratas isteach fiafraigh diot féin:

- An gá dom comhairle a lorg ar m'údarás pleanála áitúil maidir le mo thogra?
- An bhfuil an cineál ceart iarratais á dhéanamh agam i.e. ar chead nó ar chead imlíneach?
- Ar líon mé isteach an fhoirm iarratais i gceart?
- An bhfuil na doiciméid chearta uile iniata agam, leis an líon riachtanach de mhionsonraí agus an líon ceart cóipeanna?
- An bhfuil na mapaí suíomh agus leagan amach agus líníochtaí ullmhaithe, scálaithe agus tomhaiste mar is ceart?
- An bhfuil an táille cheart íoctha agam?
- An bhfuil m'fhógra nuachtáin ag cloí leis na Rialacháin, i nuachtán ceadaithe agus laistigh den teorainn ama?
- An bhfuil m'fhógra láithreáin ag cloí leis na Rialacháin, curtha in airde laistigh den teorainn ama agus suite i gceart?
- Ar bhfuil an t-eolas riachtanach uile iniata agam (e.g. an gá dom torthaí ó thrialacha síothlaithe do dhabhach sheáarachais)? Mura mise úinéir an láithreáin, ar áirigh mé litir toilithe ón úinéir?
- An bhfuil an fhoirm sínithe agam (nó ag mo ghníomhaire)?

- An gá dom aon riachtanais eile neamhphleanála a shásamh? (e.g. teastas sábháilteachta dóiteáin faoi na rialacháin tógála, toiliú le nascadh le séarach poiblí)? Is féidir tuilleadh eolais a fháil ó d'údarás pleanála áitúil nó comhairleoir pleanála cláraithe.

Leagtar amach an dlí lena rialáitear 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 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

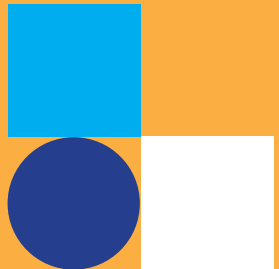
Baile Átha Cliath 7

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