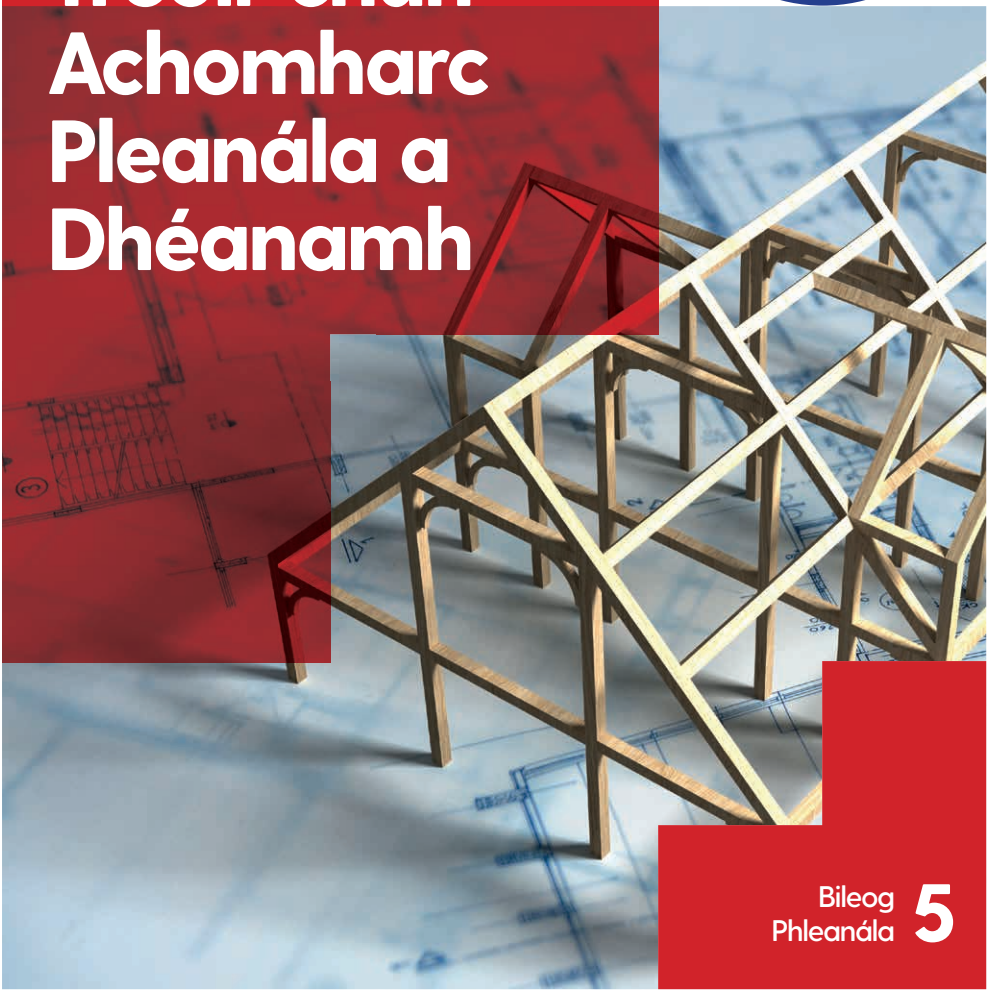
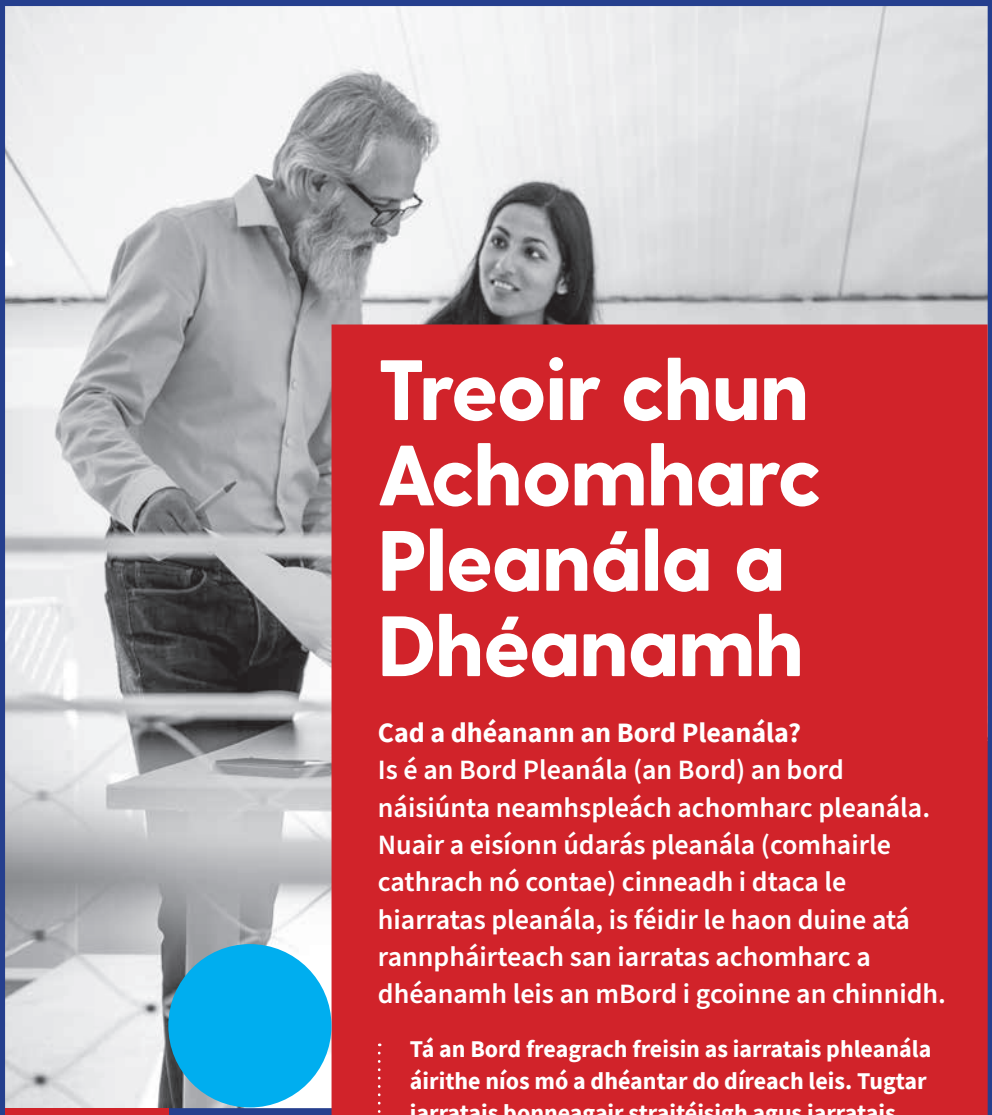
Treoir chun Achomharc Pleanála a Dhéanamh



Bileog Phleanála 5

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 Achomharc Pleanála a Dhéanamh

Cad a dhéanann an Bord Pleanála?
Is é an Bord Pleanála (an Bord) an bord náisiúnta neamhspleách achomharc pleanála. Nuair a eisíonn údarás pleanála (comhairle cathrach nó contae) cinneadh i dtaca le hiarratas pleanála, is féidir le haon duine atá rannpháirteach san iarratas achomharc a dhéanamh leis an mBord i gcoinne an chinnidh.

Tá an Bord freagrach freisin as iarratais phleanála áirithe níos mó a dhéantar do díreach leis. Tugtar iarratais bonneagair straitéisigh agus iarratais forbartha tithíochta straitéisí orthu seo (féach Bileog Phleanála 14 – "Forbairt Bonneagair Straitéisigh" do shonraí maidir le hiarratais bonneagair straitéisigh).

Tá liosta iomlán na nithe a bpléann an Bord leo ar fáil ó oifigí an Bhoird nó ar a shuíomh gréasáin www.pleanala.ie.

1. An bhfuil foirm oifigiúil ann chun achomharc a dhéanamh?

Níl aon fhoirm oifigiúil ann chun achomharc a dhéanamh, ach tá cáipeis cruthaithe ag an mBord **'Treoracha agus Seicliosta d'Fhoirm Achomhairc Pleanála'** is féidir leat a úsáid mar leathanach cumhdaigh in achomharc. Tá an fhoirm/seicliosta seo ar fáil ar shuíomh gréasáin an Bhoird www.pleanala.ie. Chomh maith leis sin, d'foilsigh an Bord **Treoir d'Achomhairc Pleanála** a thugann eolas ar an gcaoi le hachomharc pleanála bailí a dhéanamh.

Ní mór gach achomharc a dhéanamh i scríbhinn agus a chur sa phost chuig:

An Rúnaí
An Bord Pleanála
64 Sráid Mhaoilbhríde
Baile Átha Cliath 1
D01 V902

nó is féidir é a sheachadadh de lámh chuig fostaí de chuid an Bhoird ag oifigí an Bhoird le linn uaireanta oifige (9.15a.m. go 5.30p.m. Luan – Aoine, ach amháin laethanta saoire poiblí agus laethanta eile nuair a bhíonn na hoifigí dúnta).

Tá achomhairc a chuirtear i mbosca litreacha an Bhoird Phleanála neamhbhailí.

Ní mór don achomharc a bheith iomlán comhlánaithe ón tús. Níl cead agat aon chuid de a chur isteach níos déanaí, fiú laistigh den teorainn ama.

2. Cé atá in ann achomharc a dhéanamh?

- iarrthóir ar chead pleanála, *nó*
- aon duine, comhlacht nó grúpa leasmhar etc a rinne aighneacht nó breathnú bailí i scríbhinn leis an údarás pleanála maidir leis an iarratas pleanála, faoi réir ag na trí eisceacht thíos:

1 Sa chás inar chóir fógra a bheith faighte ag comhlacht forordaithe ón údarás pleanála maidir le hiarratas pleanála ach nach bhfuair. Sa chás seo, is féidir leis an gcomhlacht achomharc a chur isteach i gcoinne chinneadh an údaráis phleanála gan aighneachtaí nó tuairim a bheith tugtha acu ar an iarratas pleanála.

2 Sa chás ina raibh gá le Tuarascáil Measúnachta Tionchair Timpeallachta (EIAR) leis an iarratas chuig an údarás pleanála. Sa chás seo, is féidir le comhlacht, a mbaineann a aidhmeanna nó cuspóirí le cur chun cinn na cosanta comhshaoil agus a shásaíonn riachtanais áirithe eile, achomharc a dhéanamh ar chinneadh an údaráis pleanála gan aighneachtaí nó tuairim a bheith tugtha acu ar an iarratas pleanála.

3 Sa chás ina ndéanann duine, a bhfuil leas acu i dtailte cóngaracha a bhfuil cinneadh le cead a bhronnadh déanta ina leith, iarratas leis an mBord ar chead le hachomharc a dhéanamh ar chinneadh an údaris phleanála agus tugtar cead dóibh achomharc a dhéanamh (Féach Ceist 18).

3. An bhfuil teorainn ama le hachomhairc?

Ní mór achomhairc a dhéanamh laistigh de cheithre seachtaine (28 lá) ag tosú ar an dáta a rinne an t-údarás pleanála an cinneadh, ní gá gurb é sin an dáta ar an tugadh fógra faoi gcinneadh don iarrthóir. Mar shampla, más rud é go ndearna an t-údarás pleanála an cinneadh Dé Máirt an 1ú lá de mhí, is é an lá deiridh chun achomharc a chur isteach Dé Luain an 28ú lá den mhí chéanna. Má thugtar cead achomhairc do dhuine, ní mór don Bhord an t-achomharc a fháil laistigh de dhá sheachtain ón uair a fhaigheann sé/sí fógra faoi sin. Cloítear go docht leis an teorainn ama sin. Tá achomharc a chuirtear sa phost in am ach a fhaightear taobh amuigh den am neamhbhailí. Má thiteann an lá deiridh le hachomharc a dhéanamh ar lá saoire bainc, lá saoire bainc nó deireadh seachtaine nó aon lá eile ar bhfuil oifigí an Bhoird dúnta, ní mór an t-achomharc a fháil ar an gcéad lá eile ar a bhfuil oifigí an Bhoird ar oscailt.

Cuirtear an tréimhse ón 24 Nollaig go 1 Eanáir (agus an dá dháta sin san áireamh) (i.e. 9 lá) as an áireamh chun críche na dtréimhsí ama go léir a ríomh i dtaca le hachomhairc phleanála. Mar sin, má thiteann an lá deiridh den tréimhse ceithre seachtaine chun achomharc a dhéanamh sa tréimhse ón 24 Nollaig go 1 Eanáir (agus an dá dháta sin san áireamh), déantar an lá deiridh chun achomharc a dhéanamh a shíneadh.

4. Cad is gá dom a chur san áireamh le m'achomharc?

- D'ainm agus seoladh. Má dhéanann gníomhaire an t-achomharc ar do shon, ní mór dó/dí a (h)ainm agus seoladh a thabhairt, agus d'ainm agus seoladh.
- Ábhar an achomhairc. Ní mór duit mionsonraí imleor a thabhairt le cur ar chumas an Bhoird an t-iarratas is ábhar d'achomharc a aithint (e.g. cóip de chinneadh an údaráis phleanála, nó mionsonraí faoi nádúr agus láthair na forbartha beartaithe, nó ainm an údaráis phleanála agus uimhir thagartha an chláir phleanála a bhaineann leis an gcinneadh a bhfuil achomharc á dhéanamh agat ina choinne).
- Bunús an achomhairc agus ábhar agus argóintí tacaíochta, Ní féidir leis an mBord a chur san áireamh aon chúis achomhairc nó eolas a chuirtear isteach i ndiaidh an achomhairc (seachas eolas a lorgaíonn an Bord go sonrach) agus ní féidir leis ceisteanna neamh-phleanála a mheas.
- An **táille cheart**. Tá sonraí faoi na táillí a bhaineann ar fáil ón mBord, a shuíomh gréasáin nó d'údarás pleanála áitiúil.
- I gcás achomhairc tríú páirtí, an admháil tugtha ag an údarás pleanála go bhfuair sé an aighneacht nó tuairim a thug an duine.

Más rud é nach sásaíonn an t-achomharc na riachtanais dlíthiúla go léir, beidh sé neamhbhailí agus ní dhéanfaidh an Bord é a mheas.

5. An féidir liom comhad an údaráis phleanála a fheiceáil roimh achomharc?

Sea. Cuirfidh an t-údarás pleanála an t-iarratas pleanála aon aighneacht nó tuairimí a fuarthas faoin iarratas ar fáil go poiblí ag a oifigí. Laistigh de thrí lá oibre óna chinneadh, cuirfidh an t-údarás pleanála na doiciméid seo a leanas ar fáil freisin ag a oifigí nó ar líne:

- an t-iarratas iomlán agus aon eolas breise curtha ar fáil ag an iarrthóir;
- tuarascálacha teicniúla (lena n-áirítear tuarascáil an phleanálaí) ar an iarratas; *agus*
- mionsonraí an chinnidh agus fógra faoi seo leis an iarrthóir agus aon duine eile a rinne aighneachtaí nó tuairimí i dtaca leis an iarratas.

Fanfaidh comhad an údaráis phleanála ar oscailt le haghaidh scrúdaithe poiblí ar feadh tréimhse seacht mbliana ar a laghad i ndiaidh cinnidh ar an iarratas. Is féidir cóipeanna de na doiciméid a dtagraítear dóibh thuas a cheannach ón údarás pleanála ar chostas réasúnta nó a fheiceáil ar líne saor in aisce.

6. An féidir liom mo thuairimí a thabhairt don Bhord gan achomharc a dhéanamh?

Sea. Má tá achomharc déanta cheana, is féidir le duine eile bheith ina 'breathnaitheoir' agus aighneachtaí nó tuairimí a thabhairt ar an achomharc. Is féidir cóip den achomharc a fheiceáil ag oifig an údaráis phleanála. Is í an teorann ama d'aighneachtaí nó tuairimí den chineál sin ceithre seachtaine ón dáta ar a bhfaigheann an Bord an t-achomharc (nó an t-achomharc deiridh má tá níos mó ná ceann amháin déanta), más rud é gur iarr an Bord ar an iarrthóir fógra láithreáin nó nuachtáin breise a fhoilsiú, ceithre seachtaine ón dáta ar a rinnneadh an fógra a fhoilsiú/chur in airde. Má dhéanann duine an t-achomharc (nó na hachomhairc go léir má tá níos mó ná ceann amháin ann) a tharraingt siar, seasfaidh cinneadh an údaráis phleanála agus teipfidh ar d'aighneacht.

Ní mór do *'bhreathnaitheoir'* a c(h)uid aighneachtaí nó tuairimí a chur isteach i scríbhinn agus ní mór iad a sheoladh sa phost nó a sheachadadh de lámh chuig fostaí de chuid an Bhoird ag oifigí an Bhoird le linn uaireanta oifige leis an táille riachtanach.

7. Cad is gá dom a chur san áireamh le m'aighneachtaí nó tuairimí?

Ní mór d' aighneachtaí nó tuairimíí a bheith á dtionlacan ag:

- d'ainm agus seoladh. Má dhéanann gníomhaire an t-achomharc ar do shon, ní mór dó/dí a (h)ainm agus seoladh a thabhairt, agus d'ainm agus seoladh;
- ábhar an achomhairc. Ní mór duit mionsonraí imleor a thabhairt le cur ar chumas an Bhoird an t-iarratas/achomharc a aithint e.g. cuir isteach cóip de chinneadh an údaráis phleanála nó uimhir thagartha an achomhairc;
- bunús iomlán na n-aighneachtaí nó tuairimí agus ábhar agus argóintí tacaíochta, Ní féidir leis an mBord a chur san áireamh aon aighneachtaí, tuairimí nó eolas eile breise a chuirtear isteach i ndiaidh na haighneachtaí nó tuairimí breise

a bheith curtha isteach (ach amháin eolas a lorgaíonn an Bord go sonrach) agus ní féidir leis ceisteanna neamh-phleanála a mheas; *agus*

- an **táille cheart** (ach amháin i gcás comhlachtaí forordaithe áirithe). Tá mionsonraí faoi tháillí ar fáil ón mBord agus ar a shuíomh gréasáin www.pleanala.ie agus ó d'údarás pleanála áitiúil.

8. An féidir liom éisteacht ó bhéal a lorg?

Is féidir le duine a dhéanann achomharc nó duine a dhéanann tuairim ar achomharc éisteacht ó bhéal a lorg, ar an gcoinníoll go n-íocann siad an táille cheart neamh-in-aisíoctha chomh maith leis an táille achomhairc. Ní mór don duine a dhéanann an t-achomharc an t-iarratas a dhéanamh laistigh den tréimhse leis an achomharc a chur isteach. Is féidir le duine a dhéanann tuairim ar achomharc éisteacht ó bhéal a lorg freisin ach ní mór dóibh é seo a dhéanamh laistigh den tréimhse le tuairim a chur isteach. Má lorgaíonn tú éisteacht ó bhéal, ní mór duit cúis d'achomhairc a lua go hiomlán agus cloí leis na riachtanais dlíthiúla eile nuair atá d'achomharc á chur isteach. Tá lánrogha ag an bBord éisteacht ó bhéal a eagrú, ar iarratas nó gan iarratas ó pháirtí, agus is féidir leis iarratas ar éisteacht ó bhéal a dhiúltú. I gcoitinne ní eagróidh an Bord éisteacht ó bhéal ach amháin má chuideoidh sé seo le tuiscint an Bhoird ar chás atá an-chasta nó má mheasann an Bord go bhfuil saincheisteanna suntasacha náisiúnta nó áitiúla i gceist.

9. Cad a tharlaíonn ansin?

Cuireann an Bord cóip den achomharc chuig an údarás pleanála agus, i gcás achomhairc tríú páirtí, chuig an iarrthóir. Tá ceithre seachtaine ag na páirtithe seo le freagra lena dtuairimí/freagra a thabhairt. Ní féidir leis an mBord aon tuairimí a fhaightear déanach a mheas. Níl cead ag páirtí ar bith tuilleadh a rá faoina t(h)uairimí i scríbhinn nuair atá siad curtha faoi bhráid an Bhoird.

10. Conas a dheimhníonn an Bord cothrom na Féinne do chách?

Má mheasann an Bord go bhfuil sé cuí chun leasa an chirt, is féidir leis iarraidh ar pháirtí, breathnóir nó aon duine nó comhlacht eile aighneachtaí nó tuairimí a thabhairt ar aon ábhar atá tagtha chun cinn san achomharc. Cuirfidh sé seo ar chumas an Bhoird, mar shampla, tuairimí a lorg maidir le haon ábhar suntasach nua ag teacht chun cinn san achomharc. Tá cumhachtaí ag an mBord freisin éileamh ar pháirtí ar bith aon doiciméad, eolas etc, a chur isteach a mheasann sé a bheith riachtanach. Sonróidh an Bord teorainn ama (dhá sheachtain ar a laghad) chun an t-ábhar atá iarrtha a chur isteach agus cuirfear an teorainn seo i bhfeidhm go docht.

11. An féidir leis an mBord tuilleadh a dhéanamh ná cinneadh an údaráis phleanála a athbhreithniú?

Sea. I gcoitinne, ní mór don Bhord an fhorbairt atá beartaithe a mheas as an nua. Dá réir sin, déanann an Bord machnamh ar na saincheisteanna pleanála ábhartha go léir a bhaineann leis an iarratas chun an cás a chinneadh, cé acu ar ardaíodh iad ag an

údarás pleanála, na páirtithe nó breathnóirí. Mar a luadh thuas, má thagann saincheisteanna nua chun cinn i gcoitinne tabharfar deis do na páirtithe agus breathnóirí tuairim a thabhairt ina leith sin.

12. An féidir leis an mBord an plean forbartha áitiúil a shárú?

Is féidir. Cé go bhfuil iallach ar an mBord aird a bheith aige ar an bplean forbartha áitiúil, is féidir leis é a shárú i gcúinsí áirithe. I gcúinsí ina gcinneann an t-údarás pleanála cead a dhiúltú toisc go ndéanann an fhorbairt bheartaithe sárú ábhartha ar an bplean forbartha, féadfaidh an Bord cead a bhronnadh ar achomharc, ach ar an gcoinníoll go measann sé:

- go bhfuil tábhacht straitéiseach nó náisiúnta leis an bhforbairt atá beartaithe;
- go bhfuil cuspóirí contrártha sa phlean forbartha nó nach bhfuil na cuspóirí ráite go soiléir, chomh fada is a bhaineann siad leis an bhforbairt atá beartaithe;
- gur chóir cead a bhronnadh ag féachaint don Straitéis Réigiúnach Spásúil agus Eacnamaíoch don cheantar, treoirlínte ón Aire, treoracha beartais ón Aire, oibleagáidí reachtúla aon údaráis áitiúil sa cheantar, agus aon bheartas ábhartha de chuidan rialtais, an Aire nó aon Aire Rialtais; *nó*
- gur chóir cead a bhronnadh ag féachaint le patrún na forbartha agus ceadanna a bronnadh sa cheantar ó rinneadh an plean forbartha.

Is féidir leis an mBord freisin cead a dhiúltú ar chúiseanna eile fiú dá mbeadh an fhorbairt atá beartaithe i gcomhréir leis an bplean forbartha áitiúil.

13. Cad í an teorainn ama le hachomhairc a chinneadh?

Tá an Bord faoi réir ag cuspóir reachtúil féachaint le hachomhairc a chinneadh laistigh de 18 seachtaine. Má chinneann an Bord nach bhfuil sé indéanta nó iomchuí teacht ar chinneadh laistigh de 18 seachtaine, tabharfaidh sé fógra do na páirtithe faoi na cúiseanna leis an moill agus déarfaidh sé cén uair a bhfuil sé ar intinn aige an cinneadh a dhéanamh.

Baineann eisiamh thréimhse na Nollag/ Athbhliana freisin le haon ábhar eile maidir le hachomharc má shonraítear tréimhse ama. Mar sin, má thiteann an lá deiridh den tréimhse cuspóra reachtúil 18 seachtaine inar chóir don Bhord achomharc a chinneadh laistigh de thréimhse na Nollag / na hAthbhliana, síntear an tréimhse leis an líon cuí laethanta.

14. An gcuirfear cinneadh an Bhoird in iúl dom?

Sea. I gcoitinnem déanfar cinneadh:

- cead/cead imlíneach a bhronnadh;
- cead/cead imlíneach a bhronandh le coinníollacha; *nó*
- cead/cead imlíneach a dhiúltú.

Tabharfar fógra do na páirtithe/breathnóirí go léir a bhfuil baint acu leis an achomharc.

Déantar cóip de thuarascáil an Chigire, treoir an Bhoird (e.g cé acu le bronnadh nó diúltú, cén choinníollacha, más ann dóibh, ba chóir a cheangal le cead, treoracha eile, etc.) agus ordú cinnidh an Bhoird a phostáil ar shuíomh gréasáin an Bhoird ag www.pleanala.ie. Cuirtear cúiseanna agus saincheisteanna do chinneadh an Boird san áireamh san ordú cinnidh.

15. An bhfuil cinneadh an Bhoird críochnúil?

Tá. Ní féidir an dúshlán a thabhairt do chinneadh an Bhoird ach amháin trí athbhreithniú breithiúnach san Ard-Chúirt laistigh d'ocht seachtaine ón uair a dhéanann an Bord an cinneadh. Ní athosclaíodh an chúirt fiúntaia phleanála an cháis ach machnamh a dhéanamh ar shaincheisteanna nóis imeachta agus dlíthiúla. Féadfaidh an chúirt an tréimhse a shíneadh le hathbhreithniú breithiúnach a lorg má fhaigheann sé go bhfuil cúiseanna maithe chun é sin a dhéanamh.

16. An féidir leis an mBord achomhairc a dhíbh?

Is féidir. Tá lánrogha ag an mBord achomharc a dhíbh má tá sé sásta go bhfuil an t-achomharc cráiteach, baoth nó gan

bhunús, nó má dhéantar an t-achomharc leis an aon rún le moill a chur ar fhorbairt nó le híocaíocht airgid, bronntanas, comaoiní nó dreasachta ag aon duine. Is féidir leis an mBord a dhearbhú go bhfuil iarratas pleanála nó achomharc tarraingthe siar má tá sé sásta go bhfuil sé tréigthe.

17. An féidir liom m'achomharc a tharraingt siar?

Is féidir. Is féidir le An hachomharcóir achomharc a tharraingt siar agus is féidir leis an iarrthóir an t-iarratas pleanála a tharraingt siar ag am ar bith sula gcinneann an Bord an cás. Má dhéantar achomharc a tharraingt siar (nó na hachomhairc go léir má tá níos mó ná ceann amháin), bíonn feidhm le cinneadh bunaidh an údaráis phleanála. Má tharraingíonn an t-iarrthóir an t-iarratas pleanála, ní féidir leis an údarás pleanála cead a bhronnadh.

18. An féidir liom achomharc a dhéanamh i gcoinne cinneadh údaráis phleanála más rud é nach bhfuil aighneacht/tuairim curtha agam chuig an údarás pleanála?

I gcoitinnem níl. Is í an t-aon eisceacht atá leis seo ná gur féidir le duine a bhfuil leas acu sa talamh cóngarach (e.g, úinéir talún/ áititheoir) nach ndearna aighneacht nó tuairim leis an údarás pleanála i dtaca leis an iarratas, iarratas a dhéanamh leis an mBord ar chead achomharc a dhéanamh, laistigh de cheithre seachtaine ó chinneadh údaráis phleanála le cead a bhronnadh.

Féadfaidh an Bord cead a thabhairt le hachomharc a dhéanamh má léiríonn úinéir na talún cóngaraí go bhfuil cinneadh an údaráis phleanála le cead a bhronnadh éagsúil go hábhartha ón iarratas, de bharr na gcoinníollacha atá ceangailte leis an gcead agus go mbeidh tionchar ábhartha ag na coinníllacha ar a t(h)aitneamh as an talamh nó go laghdófar luach na talún.

Amhail achomharc pleanála, ní mór don duine atá ag iarraidh ceada achomharc a dhéanamh a (h)ainm agus seoladh a lua, na cúiseanna ar a mbunaíonn sé/sí an cead le hachomharc a dhéanamh (féach thuas), cur síos ar a leas sa talamh agus, má shocraíonn an Bord táille, an táille chuí. Má bhronntar cead achomhairc ar dhuine, ní ór an t-achomharc pleanála a bheith faighte ag an mBord laistigh de dhá sheachtain ón uair a bhfaigheann sé/sí fógra i leith na fírice sin.

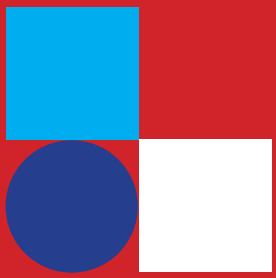
19. Cén áit is féidir liom tuilleadh eolais a fháil?

Tá tuilleadh eolais ar fáil ón mBord Pleanála, fón (01) 8588100, www.pleanala.ie or from 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 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.

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