Treoir don Fhorfheidhmiú Pleanála in Éirinn

Bileog Phleanála 6

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 Fhorfheidhmiú Pleanála i Éirinn

Treoir phraiticiúil is ea an bhileog seo le tuiscint conas a chuirtear dlí pleanála i bhfeidhm. Tugtar eolas agus treoir ann dóibh siúd atá ag tabhairt faoi fhorbairt, nó dóibh siúd a bhféadfadh imní a bheith orthu go bhfuil sáruithe tarlaithe ar riachtanais pleanála. Níl an bhileog seo ceaptha le bheith ina léirmhíniú ar dhlí pleanála. Chun tuilleadh eolais a fháil moltar duit dul i dteagmháil le d'údarás pleanála áitiúil (comhairle cathrach nó contae).

1. Cad is pleanáil ann?

Tá ról tábhachtach ag pleanáil inár sochaí, Cuireann sé ar ár gcumas an úsáid is fearr a bhaint as ár n-acmhainní agus ligeann sé d'fhorbairt riachtanach agus fhiúntach dul ar aghaidh. Déanann sé deimhin de freisin go gcosnaítear timpeallacht agus oidhreacht ár mbailte, cathracha agus tuath. Déanann údaráis phleanála rialú ar shuíomh, suim agus cineál na forbartha trí chinntí a dhéanamh faoi iarratais phleanála. Tá ceart ag gach duine tráchtaireacht a dhéanamh ar chúrsaí pleanála agus pleanáil agus forbairt a limistéir a mhúnlú.

2. What is forfheidhmiú pleanála ann?

Tá cinntí maithe pleanála ríthábhachtach dár gcaighdeán maireachtála. Le forfheidhmiú pleanála déantar deimhin de go ndéantar cinntí maithe, a ghlactar ag céim an iarratais phleanála, a chur i gcrích san fhoirgneamh nó forbairt chríochnaithe. Déileálann sé leo siúd a sháraíonn an dlí trí neamhaird, nó gan cloí leis an bpróiseas pleanála.

3. Cé tá freagrach as pleanáil agus forfheidhmiú pleanála?

Tá údaráis áitiúla (comhairlí cathrach nó contae) freagrach as an gcóras pleanála. Áirítear lena ról forfheidhmiú a bhaineann le sáruithe ar reachtaíocht pleanála agus gníomh a dhéanamh maidir le forbairt neamhúdaraithe. Féadfaidh údaráis áiitiúla iarratas a dhéanamh leis na cúirteanna chun orduithe dlí a fháil le cosc a chur ar fhorbairt neamhúdaraithe.

4. Cad is forbairt neamhúdaraithe ann?

Aon fhorbairt a bhfuil cead pleanála de dhíth air nó forbairt a sháraíonn coinníollacha a chead pleanála, rangaítear mar 'fhorbairt neamhúdaraithe' í.

Cuimsíonn an téarma 'forbairt' raon leathan de ghníomhaíochtaí lena n-áirítear oibreacha a dhéanamh (tógáil, leagan, leasú) ar, in, os cionn mó faoi thalamh nó foirgnimh ar bith agus athrú ábhartha (i.e. suntasach) a dhéanamh ar úsáid struchtúir nó talún.

Is cion é forbairt neamhúdaraithe a dhéanamh agus is féidir aon duine a rinne forbairt neamhúdaraithe a bheith faoi réir ag imeachtaí forfheidhmithe. Is é forfheidhmiú an bealach ina ndéanann an t-údarás pleanála deimhin de go n-éiríonn forbairt neamhúdaraithe comhlíontach leis an dlí pleanála.

Ní féidir gníomh forfheidhmithe a thógáil ach amháin nuair atá forbairt déanta gan an cead pleanála cuí. Tá sé tábhachtach a nótáil nach féidir gníomh forfheidhmithe pleanála a dhéanamh más rud é nach bhfuil cead pleanála de dhíth ar an obair atá déanta amhail:

- athrú úsáide ar struchtúr nach bhfuil ábhartha; *nó*

- forbairt de chineál mion. amhail síneadh beag ar theach nó painéil gréine a shuiteáil ar an díon. Leagtar amach tairsigh áirithe sa dlí pleanála do mhionoibreacha. Má sháraítear na tairsigh, níl feidhm leis na díolúintí a thuilleadh.

5. Creidim gur tharla forbairt neamhúdaraithe, conas a dhéanaim gearán?

Má cheapann tú go bhfuil duine ag forbairt nó ag úsáid talún gan chead pleanála nó i gcoinne cead pleanála, an chéad chéim ná dul i dteagmháil leis an údarás pleanála. Agus é seo á dhéanamh agat ní mór duit a leagan amach i scríbhinn cén fáth a cheapann gurb amhlaidh atá an scéal. Agus sárú amhrasta ar rialú pleanála á thuairisciú, is cuidiú é a mhéid eolais agus is féidir a sholáthar lena n-áirítear:

- an seoladh cruinn,
- dátaí agus/nó amanna ar a thosaigh gníomhaíochtaí,
- nádúr na n-oibreacha nó na húsáide foirgnimh, *agus*
- ainmneacha, seoltaí agus sonraí teagmhála na n-úinéirí aithnid nó daoine eile freagrach.

Moltar, nuair a scríobhann tú chuig an údarás pleanála, go ndeir tú go bhfuil aighneacht scríofa á dhéanamh agat faoi Alt 152 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh. B'fhéidir go mbeidh faisnéis agus eolas úsáideach ag baill an phobal agus eagraíochtaí amhail grúpaí cónaitheoirí. Aon eolas a sholáthraíonn tú, cuirfear é leis na taifid pleanála atá ag an údarás pleanála cheana. I gcoitinne caitheann údaráis áitiúla le haighneachtaí dá leithéid faoi rún.

6. Cad a dhéanfaidh an t-údarás pleanála nuair a fhaigheann sé mo ghearán?

Nuair a fhaigheann údarás pleanála gearán, i gcoitinne déanfaidh sé an scéal a fhiosrú.

Féadfaidh an t-imscrúdú seo cigireachtaí láithreáin agus fiosruithe leantacha a áireamh. Má fhaightear amach go bhfuil gearán bailí, féadfaidh an t-údarás pleanála liitir rabhaidh a eisiúint. Féadfaidh an t-údarás pleanála cinneadh freisin go bhfuil an gearán baoth nó gan substaint. Is ag an údarás pleanála amháin atá an lánrogha é seo a chinneadh.

Cuireann litir rabhaidh in iúl don duine lena mbaineann go bhfuil an t-údarás pleanála ar an eolas go mb'fhéidir go bhfuil forbairt neamhúdaraithe ar siúl acu. Tugtar tréimhse ceithre seachtaine don duine lena mbaineann le freagra a thabhairt don litir rabhaidh.

Nuair atá litir rabhaidh eisithe, ní mór don údarás pleanála imscrúdú a dhéanamh ar an bhforbairt neamhúdaraithe líomhnaithe. Má chinneann an t-údarás pleanála gur tharla forbairt neamhúdaraithe, ní mór dó a chinneadh freisin cé acu an bhfuil riachtanais na litreach rabhaidh sásaithe roimh ghníómh breise a dhéanamh.

Ma chinneann an t-údarás pleanála, i ndiaidh imscrúdaithe, go bhfuil forbairt neamhúdaraithe nach bhfuil neafaiseach nó mion á cur i gcrích, agus nár leigheas an duine atá i mbun na forbartha an scéal (e.g. trís an fhorbairt fhabhtach a bhaint nó trí chead pleanála a fháil) ní mór do údarás pleanála tuilleadh gnímh a dhéanamh. De réir an dlí pleanála, ní mór cúis láidir a bheith ag an údarás pleanála gan tuilleadh gnímh a dhéanamh i gcás mar sin.

De ghnáth is éard a bheidh i gceist le gníomh breise ná fógra forfheidhmithe a éilíonn afr an duine lena mbaineann an scéal a réiteach. Ba chóir don údarás pleanála, más féidir, a chinneadh a dhéanamh maidir le tuilleadh gnímh laistigh de 12 sheachtain ón litir rabhaidh a sheoladh.

Ba chóir don údarás pleanála freisin eolas a thabhairt don duine a rinne an gearán faoi ngníomh atá á dhéanamh, Tugtar achoimre ar an bpróiseas sa tábla thíos:

Amscála do Phróiseas Litreach Rabhaidh

Gníomh	Amscála
Faigheann an t-údarás pleanála gearán scríofa	Tús
Eisítear litir rabhaidh	Laistigh de shé seachtaine
Freagra ón bhforbróir neamhúdaraithe líomhnaithe	Laistigh de cheithre seachtaine eile
Freagra seolta chuig an ngearánaí ag an údarás pleanála	Laistigh de dhá sheachtain eile
Cinneann an t-údarás pleanála cé acu an bhfuil tuilleadh gnímh de dhíth	Laistigh de 12 sheachtain más féidir

I gcúinsí ina gcreideann an t-údarás pleanála go bhfuil gá le gníomh práinneach, féadfaidh sé fógra forfheidhmithe a eisiúint gacn litir rabhaidh a eisiúint. Sna cúinsí seo, cuirfear in iúl don duine a rinne an gearán laistigh de dhá sheachtain ó eisiúint an fhógra.

7. Cad atá i bhfógra forfheidhmithe?

De ghnáth, déanfaidh fógra forfheidhmithe:

- a ordú nach mór d'aon fhorbairt atá á dhéanamh gan cead pleanála stopadh;
- a ordú má tá cead pleanála ag an bhforbairt ach nach bhfuil obair á dhéanamh de réir coinníollacha an cheada, na céimeanna nach mór a ghlacadh lena chinntiú go bhfuil an fhorbairt i gcomhréir leis an gcead pleanála;
- á chur in iúl cad iad na bearta nach mór a dhéanamh laistigh de thréimhse shonraithe. D'fhéadfaidís seo a áireamh struchtúr a bhaint nó a athrú, úsáid talún a stopadh, nó talamh a chur ar ais chuig an riocht a bhí air sular thosaigh an fhorbairt neamhúdaraithe *agus*
- a léiriú más rud é nach ndéantar na bearta sin laistigh den tréimhse atá ráite, go bhféadfaidh an duine a bheith ciontach as cion agus go bhféadfaidh an t-údarás pleanála dul isteach ar an talamh agus an obair a dhéanamh é féin. Beidh ar an úinéir nó forbróir íoc as costas na hoibre seo. B'fhéidir go mbeidh ar an úinéir nó forbróir speansais ábhartha eile a íoc freisin amhail costais dlí.

8. Cén pionóis atá i bhfeidhm mura gcomhlíonann tú leis an bhfógra forfheidhmithe?

Mura gcomhlíonann tú le fógra forfheidhmithe, féadfaidh an t-údarás pleanála an scéal a thabhairt chun cúirte. Leagtar síos pionóis as dlí pleanála a shárú sna Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, mar a leasaíodh. Brathann na pionóis sin ar nádúr an chiona ach, má fhaightear ciontach thú, féadfar ciontú coiriúil agus fíneáil agus/nó téarma príosúin a ghearradh ort.

9. An bhfuil aon bhealaí eile chun forbairt neamhúdaraithe a stopadh?

In gcásanna níos tromchúisí, nó i méadú ar chásanna forfheidhmithe atá ann cheana, féadfaidh údarás pleanála iarratas a dhéanamh leis an gCúirt Chuarda nó an Ard-Chúirt ar 'urghaire' le cosc a chur ar fhorbairt neamhúdaraithe ag tosú nó ag leanúint. Is féidir le daoine aonair nó grúpaí iarratas a dhéanamh ar urghaire freisin, fiú mura bhfuil an beart seo déanta ag an údarás pleanála.

10. Táim éiginnte cé acu an bhfuil gá ag m'fhorbairt le cead pleanála, conas is féidir liom bearta fhorfheidhmithe a sheachaint?

Tá cineálacha áirithe forbartha díolúinte ó rialú pleanála, mar sin níl gá acu le cead pleanála. Sna rialacháin pleanála tá liostaí d'fhorbairtí nach bhfuil gá acu le cead pleanála.

Ach má tá tú fós éiginnte cé acu an bhfuil gá ag forbaurt áirithe le cead pleanála, is féidir leat iarraidh ar an údarás pleanála freagra scríofa a thabhairt faoin bpróiseas 'Dearbhú Alt 5' (féach Bileog Phleanála 1 – "An Córas Pleanála – Buntreoir" le haghaidh tuileadh eolais faoin bpróiseas seo). Caithfidh tú gach eolas riachtanach a thabhairt agus táille ainmniúil a íoc as an tseirbhís seo. Mura bhfuil eolas breise de dhíth ar an údarás pleanála, ní mór dó freagairt duit laistigh de cheithre seachtaine ag tabhairt cúiseanna lena chinneadh.

Tá cead an cinneadh a achomhairc leis an mBord Pleanála.

11. Tá fíor-bhotún déanta agam, an féidir forbairt neamhúdaraithe a dhéanamh rialta agus conas?

Is féidir fíorbhotúin a dhéanamh i dtaca leis an ngá le cead pleanála. Má fhaigheann tú amach go bhfuil forbairt neamhúdaraithe déanta agat, is féidir leat iarratas a dhéanamh ar chead chun é a choinneáil. Níor chóir brath ar an gcur chuige seo d'fhonn seachaint ar chead pleanála a lorg roimh thosú ar obair toisc go mb'fhéidir nach mbronnfar cead pleanála ort don choinneáil, nó go mbeidh ort leasuithe costasacha a dhéanamh. D'fhonn forbairt neamhúdaraithe a dhidhreasú, tá táillí iarratais pleanála do choinneáil i bhfad níos airde ná d'iarratas a dhéantar sula dtosaíonn an fhorbairt.

Chomh maith leis sin, má dhéantann tú iarratas ar chead le forbairt neamhúdaraithe a choinneáil ní chiallaíonn sé nach féidir tú a ionchúiseamh fós má tá tús curtha cheana féin le gníomh forfheidhmithe. Déanfar iarratas ar choinneáil a mheas 'de novo'. Ciallaíonn sé seo go ndéanfar é a mheas mar iarratas nua agus go gcloífear le gnáthchaighdeáin agus polasaithe. Níl iallach ar údarás pleanála cead a bhronnadh d'iarratas coinneála.

Tá sé tábhachtach a nótáil freisin nach bhfuil sé indéanta i gcónaí cead pleanála a lorg le forbairt neamhúdaraithe a choinneáil i gcúinsí ina bhfuil tionchair ar an dtimpeallacht tarluithe.

Mar shampla, i bhformhór na gcásanna, ní féidri le h údarás pleanála glacadh le hiarratas ar chead le forbairt a choinneáil a mbeadh gá aige le:

- measúnacht tionchair timpeallachta (EIA),
- cinneadh cé acu an raibh EIA de dhíth (i.e. scagthástáil do EIA), *nó*
- measúnacht chuí (AA) faoin Treoir maidir le Gnáthóga.

Tá forálacha na n-achtanna pleanála maidir lena bhfuil thuas fairsing agus casta. Mar sin, má chreideann tú go bhfuil d'fhorbairt in aon cheann de na catagóirí seo, moltar go láidir duit dul i gcomhairle le d'údarás pleanála áitiúil. Mura ndéanann, tá an riosca ann go mbeidh gníomh forfheidhmithe ann ag féachaint leis an talamh a athchóiriú.

12. An bhfuil aon chásanna ann nach féidir gníomh forfheidhmithe a dhéanamh i gcoinne forbartha neamh-údaraithe?

Ní mór gníomh dlí ar bith a dhéanann an t-údarás pleanála i gcoinne forbartha neamhúdaraithe, seachas oibriúcháin cairéalaithe agus baint operations and baint móna, tosú laistigh de sheacht mbliana den sárú ar an dlí pleanála a tharlú. Beag beann ar an am atá imithe, is féidir fogra forfheidhmithe a sheirbheáil, nó is féidir urghaire a lorg nuair atá teipthe ar dhuine coinníoll pleanála a shásamh i dtaca le húsáid talún. Mar chríoch, i gcásanna ina bhfuil feidhm leis an riail seacht mbliana agus nach bhfuil beart forfheidhmithe déanta ag an údarás pleanála laistigh den bhfráma ama sin; ní athraíonn sé seo stádas pleanála na forbartha i.e. ní dhéantar forbairt údaraithe de. Leanfaidh an fhorbairt de bheith neamhúdaraithe, cé go mbeidh sé saor ó ghníomh. Féadfaidh sé seo impleachtaí a bheith aige do dhíol na réadmhaoine sa todhchaí nó comhlíonadh le cóid reachtaíochta eile e.g. ceadúnú timpeallachta, rialachas foirgnimh.

13. Cén áit is féidir liom tuilleadh a fháil amach faoi fhorfheidhmiú pleanála?

Tá treoir úsáideoirí níos mionsonraí d'fhorfheidhmiú pleanála **(A Guide to Planning Enforcement in Ireland, Samhain 2012)** ar fáil ó shuíomh gréasáin na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta, www.gov.ie/housing. 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