CAIBIDIL 5 TITHÍOCHT

5.1 CÚLRA

Is Contae tuaithe den chuid is mó é Dún na nGall, le 68% den daonra ina gcónaí i sráidbhailte le daonra de 600 nó níos lú, nó i gceantair tuaithe, i gcomparáid le 32% i gCeantair an Oirthir agus an Deiscirt, mar atá taispeánta sa Straitéis Spásúil Náisiúnta 2002. De réir ráta náisiúnta fáis, tá go leor ceantair tuaithe i nDún na nGall ina bhfuil an daonra ag titim i gcónaí, mar gheall ar bhogadh chun na bailte móra nó an gá atá le dul amach as an Chontae ar lorg fostaíochta agus oideachais tríú léibhéal. I gceantair tuaithe Dhún na nGall, tá éagsúlacht pobail agus tírdhreacha, le brúnna agus deacrachtaí taobh le taobh le mórán deiseanna. Mar thoradh air sin, tá strúchtúr aoise mífhabhrach i go leor ceantar tuaithe, easpa infheistíochta agus drochthionchair imeallachta. Baintear an bonn ó struchtúr eacnamaíoch an Chontae de bharr an spleáchais ar fheirmeoireacht pháirtaimseartha agus ar thurasóireacht shéasúrach fá choinne postanna, agus easpa éagsúlacht fostaíochta ar fud an Chontae uilig, le cois imirce na ndaoine le hardoideacahas, agus leanfaidh sé seo ar aghaidh[3].

Tá caighdeán timpeallachta ard ag Dún na nGall, idir an timpeallacht nádúrtha agus tógtha, maraon le tírdhreach thar a bheith álainn, a chaithfear a bhainistiú go cúramach. Tá cothromaíocht dheaslámhach de dhíth, idir fhás leanúnach inmharthana agus caomhnú socmhainní timpeallachta agus oidhreachta.

Tá ceann de na Gaeltachtaí is mó sa tír in iarthar Dhún na nGall, le cultúr dearfach, ach an-imeallach. Tá easpa áiseanna, soláthar oideachais, agus deiseanna fostaíochta sna ceantair seo a chuireann bac ar fhorbairt iomlán. Tá gá le ceantair Ghaeltachta a chaomhnú mar áiteanna labhartha Gaeilge, agus leis an chultúr suntasach atá iontu a chosaint.

Aithníonn an Straitéis Spásúil Náisiúnta[4] (SSN/SSN) go soiléir go bhfuil éagothromaíocht structúrtha i nDún na nGall, ó thaobh bunsraith lag talmhaíochta agus struchtúr lag uirbeach, a chuireann leis an laghdú daonra atá luaite thuas agus an méadú atá tagtha ar an mheath eacnamaíoch atá ag tarlú ar fud an Chontae le tamall anuas. Tá Dún na nGall ainmnithe mar fho-réigiún le cúlchríoch a shíneann isteach go tuaisceart Liatroma agus Shligigh agus go ceantar thiar thuaidh Thuaisceart Éireann. Is é an eochairáitreabh san fhó-réigiún seo ná Geatabhealach Ceangail Leitir Ceanainn/Doire. Tháinig brú ó thaobh tithíochta ar go leor bailte agus sráidbhailte timpeall áitribh uirbeacha cosúil le Leitir Ceanainn le roinnt blianta anuas. D'aithnigh an SSN an gá atá le ceantair laga a neartú go struchtúrtha, go háirithe bailte agus sráidbhailte sna ceantair seo. Aithnítear san SSN go dtáinig patrúin sáiniúla lonnaíochta chun tosaigh go háirithe in áitribh bheaga tuaithe, agus go bhfuil gá le haird a tharraingt ar an ghné seo ach ag an am chéanna go gcaithfear acmhainní tírdhreacha tábhachtacha a chosaint agus pobail tuaithe a athfhorasú. Mar sin de, má déantar forbairt ar na ceantair laga, is féidir coinníollacha níos tarraingtí a chrúthú, a mheallfas isteach infheistíocht i gcomhair forbairt tuaithe sa todhchaí agus chun cuidiú le hinbhuaine na gceantar agus na bpobal sin. Mar an gcéanna, spreagfar ceantair láidre chun tuilleadh forbraíochta a dhéanamh ar mhaithe le cothú a dhéanamh ar na pobail atá ina gceantair faoi láthair, le cois na glúnta atá le theacht, agus ar na buntáistí a thagann uaidh sin ó thaobh seirbhísí agus infreastruchtúr do na ceantair tuaithe níos laige máguaird.

[3] Plean Forbartha Náisiúnta na hÉireann, 2000-2006
[4] An Straitéis Spásúil Náisiúnta

Beidh sé mar chuspóir ag an Údarás Pleanála, trína gcuid polasaithe pleanála a chur i bhfeidhm, díriú ar cheisteanna mar bhánú na tuaithe, meath na Gaeltachta, agus an meath eacnamaíochta. Chuige sin, spreagfar forbairt a dhéanamh ar bhailte agus sráidbhailte tuaithe mar phríomháitribh a dhéanann freastal ar riachtanais fisiciúla, sóisialta agus eacnamaíocha na ndaoine sna bailte agus sráidbhailte seo agus sna ceantir tuaithe máguaird. Sna ceantair seo, deánfaidh Pleananna Ceantair Áitiúla talamh a chriosú laistigh de bhailte agus sráidbhailte fá choinne tithíochta, fostaíocht, caitheamh aimsire agus áiseanna pobail, agus araile.

Tá traidisiún fada cónaithe faoin dtuath i nDún na nGall, agus meastar go leanfaidh an claonadh sin ag fás. Tacaíonn an tÚdarás Pleanála le Treoracha Tithíochta Tuaithe Inmharthana an Aire Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, i gcomhar leis an aidhm atá ag an Straitéis Spásúil Náisiúnta a deireann go dtabharfar deis do gach duine sna ceantair tuaithe cónaí go lánaimseartha sa cheantar inar rugadh nó inar tógadh iad, agus/nó atá mar chuid de agus ag cur leis an phobal tuaithe. D'aithin an SSN fosta go bhfuil forbairt at teacht ar Thithíocht Tuaithe a d'Eascair as Bailte Móra, agus atá lonnaithe sa taobh tíre tuaithe in aice le Lárionaid agus Geatabhealaí aitheanta (SSN). Ba cheart forbairti a eascraíonn as brú uirbeach, a bheith coinnithe taobh istigh de cheantair atá faoi fhoirgnimh cheana féin nó ar thalamh atá aitheanta sa Phlean Forbartha fá choinne forbairtí imeasctha inmharthana ina bhfuil na seirbhísí go léir. Ba cheart é a bheith mar aidhm ag forbairtí úra sna ceantair seo timpeallacht chónaithe d'ardchaighdeán agus úsáid de chóras iompair poiblí feabhsaithe a chur chun cinn in áit an spleáchas ar ghluaisteáin. Cé go bhfuil sé thar a bheith tábhachtach smacht a choinneáil ar an tionchar mhífhabhrach atá ag tithíocht eascraithe ó na bailte móra ar an tuath, tabharfar éisteacht do dhaoine a bhfuil gaol acu leis an cheantar, agus ar mhian leo cónaí sna ceantair seo atá faoi bhrú uirbeach. Tá sé thar a bheith tábhachtach fosta go gcinntíonn an Polasaí Tithíochta Tuaithe go bhfuil gach forbairt úr tithíochta suite go haonarach ina shuíomh tuaithe féin, agus ag teacht leis de thoradh dearadh agus láithreánú maith. Is forbairt ar thithe aonaracha amháin a ba cheart a bheith faoin dtuath. Molfar go mbeadh ilteaghaisi (2 nó níos mó) suite i mbailte nó sráidbhailte.

SPRIOC

Tacaíocht agus áisitheoireacht ar sholáthar caighdeán sásúil tithíochta do phobal Dhún na nGall i mbailte agus sráidbhailte, áit gurb fhéidir seirbhísí agus infreastruchtúr riachtanach a choinneáil nó a chur ar fáil go héasca. Freastal ar riachtanais tithíochta dhaoine i gceantair tuaithe a léiríonn gá le tithíocht bhuan, agus áisitheoireacht ar fhorbairt thithíocht saoire oiriúnach, ach ag cinntiú cothromaíocht le tithíocht bhuan.

AIDHMEANNA

- Tacaíocht agus spreagadh a thabhairt do fhorbairt bailte, a fheidhmíonn mar ionaid seirbhísí don cheantar tuaithe máguaird, agus a bhfuil de chumas iontu feidhmiú mar chroílár forbartha uirbeach.
- An dlús criticiúil bailte agus sráidbhailte a ardú, mar iarracht ar bhánú na tuaithe a laghdú agus na háiseanna tábhachtacha a dhéanann freastal ar an phobal iomlán a choinneáil agus a fheabhsú.
- Liosta bailte a aithint, atá faoi bhrú ó thaobh tithíochta mar thoradh ar thionchair uirbeacha, a thiocfaidh isteach faoi Chlár an Phlean Ceantair Áitiúil le riachtanais

speisialta cheantair áitiúla tuaithe a chur san áireamh, agus le cinntiú go mbeidh dáileadh cothrom ar phleanáil áitiúil.

- Cinntiú go bhfuil smacht ar fhorbairt ribíneach in aice le bailte agus sráidbhailte.
- Cinntiú go bhfuil forbairtí úra tithíochta i mbailte agus sráidbhailte ar ardchaighdeán scála, leagan amach agus deartha, agus ag teacht le carachtar agus íomhá an áitribh atá i gceist.
- Áisitheoireacht, más féidir, ar láidriú sráidbhailte a bhfuil an cumas acu seirbhísí áitiúla a chur ar fáil.
- Cur le buanú agus coinneáil infreastrúchtúr sóisialta i gceantair tuaithe.
- An daonra tuaithe a dhaingniú, go háirithe i gceantair atá faoi bhrú ó fhorbairt tithíocht saoire, agus an mealladh imtharraingthe isteach go bailte móra cosúil le Leitir Ceanainn.
- Cur le hinmharthanacht bailte agus sráidbhailte, a bhuí don Chlár Athnuachana Bailte agus Sráidbhailte, go háirithe tré fhoirgnimh thréigthe agus láithreáin fholmha agus líontach a úsáid.
- An bhuntáiste is mó a bhaint as infheistíocht reatha, agus infheistíocht atá beartaithe, in infreastrúchtur poiblí.
- Meas a bheith ar charachtar tírdhreacha an Chontae agus ar an oidhreacht nádúrtha, tógtha agus seandálaíochta, agus cur le timpeallacht tógtha den chaighdeán is airde.
- Cúlsoláthar talún atá oiriúnach do thithíocht sóisialta a chur le chéile, agus áisitheoireacht ar fhorbairt tithíochta ag na hearnálacha príobháideacha agus deonacha.
- Soláthar cóiríochta a chur ar fáil don lucht siúil, agus láithreáin faoi leith a úsáid faoina choinne sin.
- Cuidiú le hiarrthóirí atá ag lorg forbairtí cónaithe buana i gceantair tuaithe.
- Forbairt áiseanna agus seirbhísí áitiúla, ceangail infreastruchtúir agus córais taistil poiblí leis na háitribh mhóra uirbeacha chun cuidiú pobail tuaithe a chothú.
- Tacú le hinmharthanacht agus bríomhaireacht bailte agus sráidbhailte, go háirithe i gceantair talmhaíochta, turasóireachta, agus iascaireachta agus na pobail atá iontu a choinneáil, ag an am chéanna ag caomhnú na gceantar agus an úsáid talún atá oiriúnach don tuath agus do cheantair cósta.
- Cinntiú go bhfuil meas a thaispeáint ag aon fhorbairti úra tithíochta ar acmhainní nádúrtha tábhachtacha mar oidhreacht chultúrtha, nádúrtha agus tógtha agus caighdeán tírdhreacha.
- Cosaint a dhéanamh ar shuímh oidhreachta ainmnithe, cosúil leis na Limistéir Oidhreachta Nádúrtha atá beartaithe, na Limistéir Speisialta Caomhantais ionchasacha agus na Limistéir faoi Chosaint Speisialta ionchasacha.
- Cosaint a dhéanamh ar iomláine ceantair agus tírdhreacha soghonta a fheictear a bheith leochaileach, agus bealaí áilne a gcuirtear isteach orthu de bharr a radharcanna galánta.
- Cosaint a dhéanamh ar acmhainní nádúrtha tábhachtacha, mar uisce dromchla agus uisce faoin talamh, agus cúlchiste mianraí agus greanmheall.
- Cosaint do bhealaí iompair thábhachtacha a chinntiú, le haire faoi leith do na Príomhbhóithre Náisiúnta agus Bóithre Náisiúnta den dara grád.
- Cinntiú go bhfuiltear ag cloí le caighdeáin fisiciúla, ó thaobh theacht ar sholáthar uisce caighdeánach agus ithir shásúil do dhiúscairt ceart eisilte.
- Cinntiú go bhfuil infreastruchtúr oiriúnach ann chun freastal ar fhorbairtí.
- Cinntiú go bhfuil forbairtí úra tithíochta ag cloí leis na Treoirlínte Forbartha agus Caighdeáin Theicniúla atá sonraithe in Aguisín A.
- Fiosrú faoi agus úsáid a bhaint as fuinneamh inathnuaite sa chlár tithíochta atá i bhfeidhm faoi láthair.
- Fiosrú faoi agus úsáid a bhaint as modhanna agus ábhair inmharthanacha tógála m.sh. úsáid uisce fearthainne, sa chlár tógala atá i bhfeidhm faoi láthair.

5.2 POLASAITHE AGUS MOLTAÍ

5.3 POLASAÍ UB1: TITHÍOCHT UIRBEACH

Díríonn an Polasaí um Láithreánú Uirbeach ar fhorbairt úr tithíocht taobh istigh de na pointí rialacháin do bhailte agus sráidbhailte (mar atá léirithe sa Leabhrán Léarscáileanna, Aguisín F, "Pointí Rialúcháin do Bhailte agus Sráidbhailte" nó mar atá sonraithe sna Pleananna Ceantair Áitiúla ar glacadh leo) de réir mar atá sonraithe chun críche an Phlean seo. Ní cheadófar forbairtí iolracha ard-dlúis ach amháin laistigh de na pointí rialúcháin aitheanta, a chruthaíonn críoch forbartha do gach áitreabh. Tá na críocha forbartha seo aitheanta mar phointí ar na príomhbhealaí isteach sna háitribh, agus ní mar chlós thart ar an áitreabh. Mar sin, beidh áisiú ar shólúbthacht, ach go gcaithfear clói níos doichte leis na pointí rialúcháin díreach in aice leis na bealaí isteach, agus ceadófar forbairtí níos leitheadaí taobh amuigh de na pointí rialúcháin, níos faide ar shiúl ó na bealaí. Mar sin féin, caithfidh moltaí chun forbraíochta, a bhaineann tairbhe as an sólúbthacht, a chinntiú go bhfuil an bealach isteach chuig an fhorbairt le cois mórchuid den fhorbairt, lonnaithe taobh istigh de na pointi rialúcháin. Ar mhaithe le bheith soiléir, tugtar faoi deara go nglacann pointí rialúcháin tús áite thar Limistéir Conláiste Ardscéimhe.

Chun polasaí na bpointí rialúcháin a chur i bhfeidhm, beidh an bealach isteach chuig an fhorbairt, maraon le hiomlán na forbraíochta, suite laistigh de na Pointí Rialúcháin. Ach má tá an t-iarratasóir ábalta a thaispeáint go bhfuil suíomh na forbraíochta atá beartaithe ag críochantacht le gnéithe nádúrtha agus/nó tógtha (i.e. aibhneacha, gnéithe topagrafaíochta, claíocha, crainn, ballaí), d'fhéadfaí suas le 10% den fhorbairt iomlán a cheadú lasmuigh de na Pointí Rialúcháin. I ngach cás, beidh sé riachtanach go mbeadh an bealach isteach agus 90% den suíomh forbraíochta iomlán lonnaith go follasach laistigh den Phointe Rialúcháin.

Le héascú a dhéanamh ar sholáthar méadaithe tithíochta, cuirfear na beartanna rialtais atá ann faoi láthair i bhfeidhm sna bailte agus sráidbhailte cuí trí

- An Tionscnamh um Thalamh Seirbhísithe
- An Scéim Tithíochta Inacmhainne
- Scéim Athnuachaint Bailte

Beidh bainistiú déanta ar fhorbairtí móra tithíochta sna bailte beaga agus sráidbhailte, le cinntiú go bhfuil áiseanna caithimh aimsire, oideachais, sláinte agus tráchtála sásúla curtha ar fáil le freastal ar riachtanais an daonra mhéadaithe, maraon le riachtanais fisiciúla mar bhóithre, uisce agus séarachas. Caithfidh moltaí i gcomhair forbairtí móra tithíochta, go háirithe do bhlocanna móra árasán, i mbailte beaga agus sráidbhailte, caithfidh siad a bheith ar scála agus ar chuma atá in oiriúint do charachtar na háite.

Beidh tacaíocht ar fáil do scéimeanna tithíochta do chónaí buan, tré Chomhaontú faoi Alt 47, ag rialú seilbhe agus ag ceadú suas le 30% de thithe ainmnithe a bheith ligthe ar chíos.

Beidh gach uile cheantar cónaithe laistigh de phointí rialúcháin, diomaite de Dhroin Eochaill, faoi réir cuóta tithíochta agus ní cheadófar do na haonaid tithíochta úra dul thar 50% de lion na n-aonaid tithíochta atá ann cheana féin agus atá ceadaithe laistigh de na pointí rialúcháin ag an am ar glacadh leis an phlean. Cuirfear an polasaí i bhfeidhm fosta laistigh den cheantar riaracháin sin de chuid Chomhairle Contae Dhún na nGall atá suite idir an chríoch i ndáil le Comhairle Baile Bhun Cranncha agus pointí rialúcháin Bhun Cranncha agus fosta idir an chríoch i ndáil le Comhairle Baile Bhun

Dobhráin agus pointí rialúcháin Bhun Dobhráin. I dtaca le Droim Eochaill, ní cheadófar de líon na n-aonad tithíochta úr laistigh de na pointí rialúcháin dul thar líon iomlán de 75 teach úrnua.
Ní chuireann an polasaí seo san áireamh lonnaíochtaí a bhfuil glactha acu le Plean Ceantair Áitiúil nó na cinn sin a ghlacfas le Plean le linn fad saoil an Phlean Forbartha Contae.

Nuair atá pointe rialúcháin lonnaithe laistigh de cheantair atá deartha mar 'Tithíocht Tuaithe ó Fhorasú Uirbeach' (Féach Polasaí RH4: UGRH), beidh ar iarratasóirí atá ar lorg cead pleanála a thaispeáint cén dóigh a mbeidh siad in ann cur le soláthar fadtéarmach de sheirbhísí agus d'infreastruchtúr laistigh den phointe rialúcháin. Má tá easpa de sheirbhísí agus d'infreastruchtúr oiriúnacha ann, measfar go bhfuil an fhorbairt róluath. Chun cur leis an pholasaí seo, déanfar straitéis fadtéarmach do sholáthar seirbhísí agus infreastruchtúr laistigh de na ceantair ainmnithe mar 'Tithíocht Tuaithe ó Fhorasú Uirbeach' a chomhordú tríd an Stiúrthóireacht d' Fhorbairt Pleanála agus Geilleagraí i gcomhar leis an Stiúrthóireacht do Sheirbhísí Uisce, Timpeallachta agus Éigeandála, an Stiúrthóireacht Bóithre agus Iompair, an Stiúrthóireacht Tithe agus Foirgníochta agus an Stiúrthóireacht Pobail, Cultúir agus Fiontair. Sa tréimhse idir glacadh leis an Phlean agus cur i bhfeidhm na straitéise fadtéarmaí, rachaidh iarratasóirí (ar ilfhorbairtí) i gcomhairle le gach Stiúrthóireacht atá luaite thuas sula a gcuireann siad iarratas faoi bhráid. Eolach ar pholasaí na Comhairle Contae maidir le ceantair atá sannta mar 'Tithíocht Tuaithe ó Fhorasú Uirbeach', áit a bhfuil an Chomhairle ag díriú ar fhorbairtí úra de thitíocht cónaithe i mbailte agus sráidbhailte, cinnteoidh an polasaí seo go gcuirfear ar fáil soláthar cóir pleanáilte de na seirbhísí go léir a bheas in oiriúint don fhás cónaithe úrnua.

Maidir le tograí chun tithe buanchónaithe aonaracha a thógáil do dhaoine ón phobal áitiúil, déanfar éascú orthusan lasmuigh de shrianta an pholasaí seo i ndáil le soláthar infreastruchtúir agus seirbhísí. Má shroichtear an cuóta tithíochta roimh athbhreithniú ar bith, ceadófar do dhaoine ón phobal áitiúil tithe buanchónaithe a thógáil fiú má théitear thar an cuóta laisitigh den phointe rialúcháin.

Beidh iarratais den tsórt seo faoi réir Comhaontú Alt 47. Socróidh an Oifig Pleanála an bonnlíne den líon aonad atá laistigh de phointí rialúcháin ag an am a nglacfar le Plean Forbartha an Chontae.

Deánfar athbhreithnú ar an pholasaí taobh istigh de bhliain iar glacadh leis an phleangach dhá bhliain i ndiaidh glacadh leis, agus má thaispeánann an ráta forbartha in aon áitreabh gur cheart athruithe a dhéanamh ar an chuóta, deánfar iad seo tré Phlean Ceantair Áitiúil.

Áit a méadófar an cuóta, beidh ar na forbróirí an costas iomlán eacnamaíoch a íoc ar na seirbhísí breise, seirbhísí sóisialta ina measc.

Laistigh den chóras cuóta, ní bheidh cead ag aon fhorbróir amháin forbairtí níos mó ná 20% den chuóta iomlán tithíochta úr a thógáil.

Áit a bhfuil an cuóta tithíochta sroite roimh aon athbhreithnú, ceadófar tithe aonaracha buanchónaí thar an chuóta do bhaill den phobal áitiúil taobh istigh de na pointí rialúcháin.

Is é polasaí an Chomhairle a chinntiú go roghnófar ainmneacha do eastáit tithíochta úra i gcomhar leis an Choimisiún Ainmniúchán Bailte Fearann, agus léireoidh an t-ainm an baile fearainn trí úsáid a bhaint as an leagan Gaeilge nó ainm pointe fócasach áitiúil.

Neartófar athnuachaint sráidbhailte de thairbhe an pholasaí tithíochta a imeascadh leis an Chlár Athnuachana Bailte agus Sráidbhailte.

Beidh ceannacht agus forbairt de láithreáin thréigthe fá choinne forbairtí beaga tithíochta a chur ina n-áit (idir thograí poiblí agus príobháideacha), mar chuid den chur chuige, maraon le spreagadh chun athfhorbairt a dhéanamh ar fhoirgnimh atá ansin cheana féin. Déanfar measúnú ar láithreáin atá ar Liosta Foirgnimh Thréigthe an Chomhairle, le deimhniú ar cheart na foirgnimh sin a cheannacht agus a fhorbairt i gcóir tithíochta chun cloí le pleanáil agus forbairt fhóirsteanach don cheantar.

I bhforbairtí ilteaghaisí i gceantair uirbeacha, ní cheadófar do bhealach isteach chuig aon fhorbairt amháin freastal ar níos mó ná 100 teach/aonad cónaithe.

Deánfar monatóireacht ar fhorbairtí tithe saoire i mbailte agus i sráidbhailte, le cinntiú go bhfuil cothromaíocht cheart coinnithe idir tithe saoire agus tithe cónaithe lánaimseartha. Chuige seo, cuirfear na polasaithe atá sonraithe ó RH6-1 go RH6-5, faoi seach, i bhfeidhm.

5.4 POLASAÍ UB 2: SOLÁTHAR TITHÍOCHT POIBLÍ AGUS CÚLSOLÁTHAR DE THALAMH TITHÍOCHTA

Beidh soláthar tithíochta poiblí faoi stiúir ag clár tógála chúig bliana, a bheas bunaithe ar mheasúnú riachtanas agus tosaíocht tithíochta i ngach toghcheantar. D'fhéadfadh na haonaid tithíochta a bheith tógtha go díreach ag an Chomhairle í féin nó ceannaithe ón earnáil phríobháideach. I mbailte beaga agus i sráidbhailte, beidh an bhéim ar scéimeanna ar scála bheag a bheas fite isteach sna bailte agus sráidbhailte in áit scéimeanna móra ar pháirceanna glasa neamhfhorbartha.

Leanfaidh an Comhairle le clár cothabhála eagraithe dá stoc tithíochta féin, le béim láidir ar chothú na dtionóntaí.

Cuirfidh an Chomhairle tús le clár ceannachta do Chúlsoláthar Talún le freastal ar na riachtanaisí seo a leanas:

- Soláthar Tithíochta Inacmhainne
- Áisitheoireacht ar fhorbairtí Tithíochta Deonacha
- Clár Tithíochta Sóisialta
- Áisitheoireacht ar fhorbairtí tithíochta príobháideacha
- An úsáid is fearr a bhaint as foirgnimh thréigthe

Beidh ceannacht ar thalamh cúil i mbailte agus sráidbhailte i gceist ar mhaithe le húsáid inmharthana talún a chur chun cinn. Is é polasaí an Chomhairle féachaint le forbairt a dhéanamh ar scéimeanna beaga tithíochta de chuid an Rialtais Áitiúil (seachas scéimeanna Eochróra) agus ar thithíocht sóisialta ar thailte in aice le scoileanna tuaithe ar mhaithe lleis an pobal áitiúil. Táthar ag súil go gcuideoidh a leithéid sin le coinneáil agus cothabháil scoileanna tuaithe.

Áit a gceannófaí suíomh níos lú ná 0.75 heicteár, is féidir suas le 35% den talamh a chur ar leataobh le freastal ar riachtanaisí Tithíochta Sóisialta, agus an fuílleach a choinneáil fá choinne meascán de thithíocht inacmhainne, deonach agus príobháideach, nó díolta arís fá choinne forbairt phríobháideach.

Díreoidh an Chomhairle ar cheannaitheoirí do na tithe seo, macasamhail

- Daoine atá ina dtionóntaí faoi láthair, a bheadh sásta bogadh áit éigin eile do thithíocht phríobháideach oiriúnach
- Páistí as eastáit de chuid an Rialtais Áitiúil sa cheantair, nuair atá siad d'aois chun teaghlaigh a bhunú.
- Daoine úra a bhogann isteach sa cheantar, a bhfuil fonn orthú cónaí go lánaimseartha sa sráidbhaile.

Allúntas Tithíochta i gceantair Gaeltachta

I gcás na gCeantar Gaeltachta:

- Lorgóidh an Chomhairle áisitheoireacht ar sholáthar tithíochta ag Cumainn Tithíochta agus eagraíochtaí mar iad, dóibh siúd a úsáideann an Ghaeilge mar a dteanga cumarsáide príomha.
- Deánfaidh an Chomhairle athbhreithnú ar thosaíochtaí liginte ar cíos do dháileadh tithe taobh istigh de bhliain amháin i ndiaidh glacadh leis an phlean, agus beidh cúram tugtha do chosaint oidhreacht teanga agus cultúr na Gaeltachta.

5.5 POLASAÍ UB 3: CLÁR FORBARTHA CAIPITIÚIL DON CHLÁR ATHNUACHANA BAILTE & SRÁIDBHAILTE 2005-2007

Clár Athnuachana Bailte agus Sráidbhailte

Cuireann an Stráitéis Spásúil Náisiúnta 2002-2020 béim faoi leith ar thimpeallacht chónaithe d'ardchaighdeán a chruthú, tré aire a thabhairt do mhionsonraí dearaidh uirbeach, iomlánú taitneamhachtaí, áiseanna do pháistí, do sheandaoine, agus do dhaoine sa phobal le riachtanaisí spesialta. Tá an aidhm seo aistrithe isteach sa Phlean Forbartha Contae fríd an Chlár Athnuachana Bailte agus Sráidbhailte.

D'aontaigh an Roinn Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil an Doiciméad um Chreatlach Stráitéiseach don Chlár Athnuachana Bailte agus Sráidbhailte i nDún na nGall 2000-2006, curtha faoi bhráid i mí na Bealtaine 2001. Leagann an Doiciméad seo amach an clár do bhailte agus do shráidbhailte ar fud fad an Chontae uilig, ar a mbeidh obair athnuachana dírithe thar thréimhse an chláir.

Tá infheistíocht de €6m. measta don am atá fágtha sa chlár seo, a chuirfeas feabhas suntasach timpeallachta agus obair athnuachana i go leor bailte agus sráidbhailte. Ag cur san áireamh an infheistíocht substaintiúil atá de dhíth leis an chlár oibre seo a chriochnú, go háirithe sna ceantair uirbeacha, ceaptar go leanfaidh an clár go deireadh na bliana 2007. Tá sonraí na n-ionad a bheas san áireamh ó 2005-2007 tugtha thíos.

Is í obair fheabhsúcháin timpeallachta is mó a bhíonn i gceist i dtograí Athnuachana Bailte agus Sráidbhailte, agus a fheidhmíonn mar chatalaíoch chun athnuachana eacnamaíoch agus shóisialta. Tá Obair Fheabhsúcháin Timpeallachta ag teastáil fosta i gcomhar le mórthograí infreastrúchtúrtha i mbailte i.e. uisce, fuílluisce, bóithre, agus araile. I measc na n-oibreacha seo, áirítear iad seo a leanas:

- Trealamh do fhóntais poiblí a chur faoi thalamh.

- Soláthar de throscán sráide.
- Obair gharradóireachta tírdhreachach.
- Athnuachaint lár baile agus páirceáil ar shiúl ón tsráid.

Ar mhaithe leis an chlár leitheadach seo a chur i bhfeidhm go héifeachtach, cuirtear na láithreacha uirbeacha/bailte ar chlár bliantúil mar tagann cuid den mhaoiniú do na scéimeanna seo as an Bheart d'Athnuachaint Bailte agus Sráidbhailte, den Chlár Réigiúnach 2000-2006, agus caithfear iad a bheith aontaithe roimh ré. Tá na sráidbhailte curtha in ord tosaíochta de réir chritéir atá aontaithe ag Comhaltaí an Chomhairle Contae ar bhonn bliantúla, nó ag brath ar airgeadú atá ar fáil as roinnt foinsí, ina measc An Roinn Gnothaí Pobail, Tuaithe agus Gaeltachta, Peace II, I.F.I. Údarás na Gaeltachta agus araile.

Clár Bailte agus Sráidbhailte 2005-2007

FO-CHLÁR PRÍOMH-IONAID

2005	2006	2007
Ráth Maoláin **Ard an Rátha** **Bun an Phobail** **Béal Átha Seanaidh** **Baile na nGallóglach** **Cill Chartha II** **Baile Dhún na nGall (STI)** **Bun Crannca (STI)** **Bun Dobhráin (STI)**	**Conmhaigh** **Na Cealla Beaga** **Ráth Bhotha** **Caisleán na Finne**	**Carn Domhnach** **Leifear** **Leitir Ceanainn** **Na Gleanntaí**

STI = Tionscnamh na mBailte Cósta .

<u>Clár Athnuachaint Bailte agus Sráidbhailte 2007 - 2012</u>

Beidh clár eile Athnuachaint Bailte agus Sráidbhailte curtha i bhfeidhm sa tréimhse 2007-2012. Beidh an Clár aontaithe ag an Chomhairle Condae taobh istigh de bhliain i ndiaidh glacadh leis an bPlean. Cuirfidh an Chomhairle tús le roinnt mórthionscadail eiseamláracha le linn thréimhse an Phlean. In éineacht leis na cinn atá thíosluaite, d'fhéadfaí tograí eiseamláracha eile a thionscnamh.

Clár Caomhnaithe agus Athnuachana (2007 - 2012)

<u>Ainm Togra</u>	**Costas Measta**
Togra Caomhnaithe Eiseamlárach Ráth Mealtain	€2 milliún
Cladach an Chlocháin Léith (Athnuachaint)	€2 milliún
Togra Pobail Ard an Rátha	€1 milliún
Carn Domhnach (Cnoc na Beairice),Togra athnuachana	€2 milliún
Togra Athnuachana an Choimín Leifear,	€2 milliún
Príomhláthair Foirfeachta Spóirt agus Chaithimh Aimsire, Srath an Urláir	€2 milliún
Athnuachaint ar Lár an Bhaile , le carrchlós úr, i mBéal Átha Seanaidh	€2 milliún
Clár Athnuachana Sráidbhailte Cósta	€5 milliún

5.6 POLASAÍ UB4: CÓIRÍOCHT DON LUCHT SIÚIL

Tá "Clár Cóiríochta don Lucht Siúil" don tréimhse 2005-2008, cinnithe ag an Chomhairle Contae agus beidh athbhreithnú deánta air sin roimhe dheireadh 2008.

Chun críocha an chláir thuasluaite, is é seo a leanas an riachtanas tithíochta atá ann faoi láthair, mar atá aitheanta sa Mheasúnacht ar Riachtanais an Lucht Siúil a rinneadh i mí Iúil 2004:

Toghcheantar	Láithreáin Staid	Tithíocht Scéime	Grúp-thithíocht	Teach Sonrach(S.I.)	Iomlán
Leitir Ceanainn (Baile)	0	20	3	0	23
Leitir Ceanainn (Tuath)	0	0	0	1	1
Baile Dhún na nGall	2	11	2	0	15
Baile na nGallóglach	1	3	0	1	5
Inis Eoghain	0	2	0	0	2
Na Gleanntaí	0	0	0	0	0
Srath an Urláir	0	1	0	0	1
Iomlán	**3**	**37**	**5**	**2**	**47**

Léiríonn na spriocanna atá leagtha amach sa chlár go bhfuil sé ar intinn ag an Chomhairle Contae cóiríocht cónaithe oiriúnach a chur ar fáil do na teaghlaigh dúchasacha go léir a aithníodh sa Mheasúnacht ar Riachtanaisí an Lucht Siúil i mí Iúil 2004, thar thréimhse an chlár seo. Meastar go gcuirfear na saghasanna cóiríochta seo a leanas ar fáil thar na ceithre bliain seo romhainn:

- Buanláithreáin Staid
- Cás Sonrach (S.I.) /Tithe aonaracha
- Grúpthithíocht
- Tithíocht Scéime

Tá na 47 teaghlach a bhfuil riachtanas tithíochta acu faoi láthair curtha san áireamh sna spriocanna atá le baint amach thar na ceithre bliana atá amach romhainn.

Bliain	Buanláithreáin Staid	Tithíocht Scéime	Tithe Sonracha (S.I.) / Tithe Aonaracha	Grúp-Thithíocht	Iomlán
2005	1	8	1	3	13
2006	2	8	1	2	13
2007	0	10	0	0	10
2008	0	11	0	0	11
Iomlán	3	37	2	5	47

Aithníonn an Clár fosta go bhfuil gá le trí bhuanláthair staid díomuaine sa Chontae, ar a laghad, le linn an Chláir Chóiríochta seo, agus ceann amháin acu seo le bheith críochnaithe roimh dheireadh 2006.
Bainfear úsáid as modh oibre atá leagtha amach i gCuid 7 den Chlár Cóiríochta don Lucht Siúil ar mhaithe le suímh/aonaid tithíochta a aithint.

Cheana féin, tá aimsiú déanta ar dhá shuíomh oiriúnach do staid díomuaine tríd an mhodh oibre seo agus beidh siad faoi réir nósanna imeachta Pháirt 8 (an tAcht um Phleanáil & Forbairt 2000-2004) agus comhairliúchán poiblí. Tá suíomh amháin díobh seo ag Big Isle, Leitir Ceanainn, agus an ceann eile in Elaghbeg, Bun na hAbhann. Thionóil an Chomhairle cruinniú poiblí ar an suíomh ag Big Isle nuair a osclaíodh é mar shuíomh éigeandála i dtús báire sa bhliain 2001.
Reáchtáil an Chomhairle cruinniú eile i mí Iúil 2005 le daoine a chur ar an eolas faoina gcuid pleananna do bhuanláthair staid díomuaine. Is féidir cóip de mhiontuairiscí an chruinnithe i mi Iúil 2005 a fháil ó Stiúrthóireacht na dTithe/Seirbhísí Tógála. Ó tharla nár tionóladh cruinnithe poiblí ar bith nuair a d'oscail suíomh Elaghbeg, mar shuíomh éigeandála sa bhliain 2001, beidh an cruinniú i ndáil leis an suíomh sin a reáchtáil i gcomhthéacs an chomhairliúcháin leanúnach poiblí a bhaineann le hullmhú an Phlean Forbartha seo. Cé go bhfuil sé riachtanach mionsonraí faoi shuímh díomuaine a chur san áireamh sa Phlean seo, meastar nach bhfuil gá le tithíocht grúpa ar scála beag/ dhá stad aonarach nó teach cónaithe aonair a liostáil go sonrach sa Phlean seo. Maidir leis an cheann deireanach, cuirtear na gnáthchritéir i bhfeidhm

Chun críche an chláir, cuirfear an modh oibre seo a leanas i bhfeidhm sa dóigh go bhféadfar láithreáin/aonaid tithíochta a fhorbairt :

- Láithreáin le bheith scrúdaithe le deimhniú go bhfuiltear ag cloí le riachtanais agus coinníollacha an Chláir Cóiríochta an Chomhairle don Lucht Siúil.
- Ag éirí as toradh an scrúdaithe sin, ní mór sonraí an láithreáin a chur faoi bhráid an Choiste Toghcheantair, an Coiste Comhairleach Áitiúil do Chóiríocht don Lucht Siúil, an Coiste um Pholasaí Straitéiseach Tithíochta, agus ar deireadh, an Comhairle Contae agus an Comhairle Baile.
- I ndiaidh pleannana mionsonraithe den fhorbairt atá beartaithe a réiteach, rachfar ar aghaidh leis an gnáthphróiséas comhairliúcháin poiblí de réir na rialacha pleanála atá i bhfeidhm faoi láthair.
- Cuirfear an tuairisc faoin phróiseas comhairleach sin faoi bhráid Chomhaltaí an Chomhairle chun cinneadh a dhéanamh cé acu a rachfar ar aghaidh leis an fhorbairt atá beartaithe nó a mhalairt.

5.7 POLASAÍ RH1: TITHÍOCHT TUAITHE

Tacaíonn an Chomhairle Contae leis na Treoracha do Thithíocht Tuaithe Inbhuanaithe a mhol an tAire Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, maraon leis an aidhm atá sa Stráitéis Spásúil Náisiúnta, a deir go mbeidh deis ag gach duine i gceantair tuaithe cónai ar bhonn lánaimseartha sa cheantar inar rugadh agus/nó tógadh iad, agus ina bhfuil siad siad ag déanamh a gcion féin don phobal áitiúil. Cé go nglacann an Chomhairle Contae leis go bhfuil ceantair láidre agus ceantair laga tuaithe ann atá faoi thionchar tithíocht uirbeach, de réir threoracha an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, is é dearcadh an Chomhairle Contae gur cheart amharc ar cheantair láidre agus laga mar aonad amháin ó thaobh forbairt tithíocht tuaithe. I gcomhthéacs an Chontae ina iomláine, meastar go bhfuil an difríocht idir ceantair tuaithe láidre agus laga róbheag le hidirdhealú a dheánamh eatarthu.

Sainmhínítear ceantair tuaithe mar ceantar ar bith atá lasmuigh de na pointí rialúacháin agus na teorainneacha atá deimhnithe do bhaile agus a chúltíre (más ábhartha). Tabharfar tosaíocht sna ceantair seo d'fhorbairt nua tithíochta lánaimseartha.

5.8 POLASAÍ RH2: CEANTAIR TUAITHE LASMUIGH DE BHAILTE AGUS SRÁIDBHAILTE

Is é polasaí an Chomhairle ná tithe aonaracha buanchónaithe d'ardchaighdeán a chur chun cinn, do iarrthóirí a chruthaíonn 'riachtanas' *bona fides* tithíochta, agus is é an bhárúil atá ann ná go gceadófar cead pleanála ina leithéid de chás ach amháin sna cásanna go mbeadh an fhorbairt ina cúis leis na fadhbanna seo a leanas:

1. Forbairt amscaí a chruthú, nó
2. Forbairt ribíneach nach inmholta a chruthú, nó;
3. Dochar a dhéanamh do tírdhreach d'ardscéimhe nó do cheantar sonraithe [i.e. LSC(*SAC*), LCS(*SPA*) agus LON(*NHA*)], le radharcanna áilne: nó
4. Go dtarlódh truailliú nó dochar d'fhoinsí uisce; nó
5. Go mbeadh an fhorbairt ina dainséar do shábáilteacht bóithre; nó
6. Go mbrisfeadh an fhorbairt na caighdeáin i ndáil le suíomh, láithreánú agus dearadh atá fóirsteanach don tírdhreach ina bhfuil an fhorbairt le bheith suite.

Seo a leanas macasamhail na ndaoine a nglacfar leo sna critéir a léiríonn 'riachtanais' tithíochta i gceantar tuaithe:

1. A bheith mar chuid intreach den phobal tuaithe , mar shampla
   - Daoine atá ina gcónaí sa cheantar tuaithe, ina bhfuil siad ag iarraidh tithe a thógáil, agus atá ina mbaill de phobal seasmhach tuaithe m.sh feirmeoirí agus a dteaghlaigh, daoine ag glacadh seilbh ar nó ag bainistiú feirme,
   - Daoine as ceantair tuaithe nach feirmeoirí iad .
   - Imircigh atá ag pilleadh ar a gceantar dúchais lena dteaghlaigh.

2. Daoine atá ag obair go lánaimseartha, nó go páirtaimseartha, i gceantair tuaithe
   - Daoine atá ag obair go lánaimseartha i dtalmhaíocht, foraoiseacht, nó i slite beatha a bhaineann le huiscí intíre nó leis an fharraige.
   - Daoine atá ag obair go páirtaimseartha i slite beatha a bhaineann go mórmhór le feirmeoireacht nó acmhainní nádúrtha.
   - Daoine, a bhfuil a gcuid oibre ceangailte leis an tuath, cosúil le múinteoirí i scoileanna tuaithe nó daoine eile a chaitheann an chuid is mó dá saol oibre i gceantar tuaithe.

3. Daoine ó laistigh de na pointí rialúcháin, ar mian leo teach a thógáil cóngarach den bhaile ina bhfuil siad ina gcónaí, agus atá ábalta a thaispeáint gur chónaigh siad laistigh den phointe rialúcháin ar feadh 7 mbliana ar a laghad. Ciallóidh an téarma 'cóngarach' ina leithéid de chás go bhfuil an suíomh atá beartaithe lonnaithe sa Toghroinn Ceantair in aice leis an phointe rialúcháin.

4. Daoine ar leo gnó laistigh de na pointí rialúcháin, agus gur mian leo teach a thógáil in aice leis an bhaile ina bhfuil a ngnó lonnaithe. Déanfar athbhreithniú ar an pholasaí seo laistigh de bhliain amháin i ndiaidh glacadh leis an Phlean. Ciallóidh an téarma 'cóngarach' ina leithéid de chás go bhfuil an suíomh atá beartaithe lonnaithe sa Toghroinn Ceantair in aice leis an phointe rialúcháin. Déanfar athbhreithniú ar an pholasaí seo laistigh de bhliain amháin i ndiaidh glacadh leis an Phlean.

5. Daoine (garbhaill teaghlaigh ina measc) ar leo talamh go dlíthiúil i gceantar tuaithe roimh 24ú lá de Mhárta 2000.

6. Daoine le riachtanaisí eisceachtúla sláinte – agus cruthú ó dhochtúirí cláraithe leighis agus eagraíocht mhíchumais iata leis – atá ag iarraidh cónaí i dtimpeallacht faoi leith nó in aice le tacaíocht teaghlaigh.

7. Imircigh a thagann ar ais (daoine atá ag pilleadh as taobh amuigh den Chontae san áireamh) ar mian leo teach a thogáil chun cónaí buan a dhéanamh ann. Roimh philleadh an imircigh (agus níl teora ama ar leis seo), is feidir an teach a úsáid le ligint ar cíos le daoine ón cheantar áitiúil nó mar an dara baile ag an imirceach atá ag pilleadh. (Beidh Comhaontú faoi Alt 47 i bhfeidhm). Féach 'Sainmhínithe' ag 5.15, ag deireadh an chaibidil seo, fá choinne sainmhíniú a fháil ar imirceach atá ag pilleadh.

8. Daoine, imircigh atá ag pilleadh abhaile san áireamh, ar mian leo tithe a thógáil le ligint ar chíos le daoine as an cheantar tuaithe áitiúil nó le daoine thuasluaite atá ag glacadh teach ar chíos go sealadach a fhad is atá a dteach féin á thógáil. (Beidh Comhaontú faoi Alt 47 i bhfeidhm).

Beidh ar iarrthóirí cloí leis na critéir seo a leanas:
- Dea-chleachtas i ndáil le Suíomh, Láithreánú agus Dearadh maith Teach Tuaithe (Féach Aguisín E: Láithreanú, Suíomh agus Dearadh: Tuaithe agus Uirbeach)
- Oiriúnacht Sláinte Poiblí
- Cúrsaí tráchta
- Aire do chúrsaí taitneamhachta
- Beidh gá le Comhaontú faoi Alt 47 de na hAchtanna um Phleanáil agus Forbairt 2000-2004 mar pháirt d'iomlán iarratais ar thithíocht úr.

5.9 POLASAÍ RH3: CEANTAIR TUAITHE SANNTA MAR LIMISTÉIR CONLÁISTE ARDSCÉIMHE

I gceantair tuaithe atá sannta mar Limistéir Conláiste Ardscéimhe, ní thabharfar éisteacht fhabhrach ach d'iarrthóirí a shásaíonn na critéir seo thíos:

1. Daoine (féach sainmhínithe) a bhfuil teach cónaithe buan de dhíth orthu ar thalamh an teaghlaigh, nó garbhaill teaghlaigh de na daoine sin a bhfuil teach cónaithe buan de dhíth orthu ar thalamh an teaghlaigh.
2. Daoine atá i bhfách le seanteach/teach tréigthe a athchóiriú ar mhaithe le cónaí buan a dhéanamh ann nó á úsaid mar theach saoire.

Caithfidh na hiarrthóirí thuasluaite Comhaontú faoi Alt 47 de na hAchtanna um Phleanáil agus Forbairt 2000-2004, a chomhlánú, síniú a chuireann dualgas dleathúil cónaithe ar an iarrthóir ar feadh seacht mbliana. Caithfidh siad a léiriú go mbeidh an teach atá beartaithe ag teacht leis an tírdhreach agus mar chuid de chlachan.

Beidh ar iarrthóirí cloí leis na critéir seo a leanas:
- Dea-rún i bhfoirm fianaise mhionnaithe ag taispeáint gur Garbhall Teaghlaigh an t-iarrthóir.
- Dea-chleachtas i ndáil le Suíomh, Láithreánú agus Dearadh maith Teach Tuaithe (Féach Aguisín E: Láithreanú, Suíomh agus Dearadh: Tuaithe agus Uirbeach).
- Oiriúnacht Sláinte Poibli
- Cúrsaí tráchta

- Comaoin do thaitneamhacht radhairc.

5.10 POLASAÍ RH4: TITHÍOCHT TUAITHE Ó FHORASÚ UIRBEACH

Ar na mallaibh, tá fás millteanach ag teacht ar fhorbairtí tithíochta i gceantair tuaithe atá díreach i ngar de chathracha agus bailte móra atá aitheanta mar lárionaid agus geatabhealaí príomha, mar atá leagtha síos sa Straitéis Spásúil Náisiúnta 2002-2020. Is iad na ceantair seo a léiríonn na brúnna forbartha is mó de bharr na dtoscaí seo a leanas:

- Tá siad suite i gceantair ina bhfuil brú mór ar fhorbairt tithíochta agus inrochtana, agus cóngaracht de, nó in éascaíocht taistil chuig bailte móra/sráidbhailte.
- Cóngaracht de bhealaí móra taistil, le hinsroichteacht éasca ar cheantair uirbeacha.

Dá bhrí sin, tá brú ar infreastruchtúr áitiúil agus spréann an baile amach faoin dtuath. I nDún na nGall, is iad na ceantair atá buailte ná:
- Na ceantair thart ar Leitir Ceanainn agus Cathair Dhoire. (Féach an Léarscáil faoi iamh)

Chun na treochtaí cónaithe seo a láimhseáil, maíonn an Straitéis Spásúil Náisiúnta go gcaithfidh Údaráis Áitiúla beartanna a chur i bhfeidhm le tarraingteacht bailte agus sráidbhailte a fheabhsú ar mhaithe le soláthar tithíochta ar chostas réasúnta, agus de chaighdeán deartha, a mhéadú i mbailte agus sráidbhailte. Ba cheart forbairt atá mar thoradh ar bhrú uirbeach dul ar aghaidh i mbailte nó ar thalamh atá aitheanta sa phróiséas pleanála fá choinne forbairt iomlán inmharthana le seirbhísí. Ba cheart go mbeadh sé d'aidhm ag forbairti úra timpeallachta cónaí d'ardchaighdeán agus méadú ar úsáid iompair poiblí in ionad ag brath ar ghluaisteáin, a chur chun cinn.

Beidh ar iarrthóirí do **Thithíocht Tuaithe ó Fhorasú Uirbeach** na coinníollacha seo a leanas a chomhlíonadh -

- Caithfidh an t- iarrthóir a léiriú go bhfuil 'fréamhacha' aige/aice sa cheantar; mar sin de, cuideoidh sé sin le toradh dearfach a bheith ar iarratas do chead pleanala ó iarrthóirí atá ina gcónaí sa bhaile fearainn nó sa chomharsanacht cheana féin. Is é an chiall atá le 'fréamhacha' sa chás seo ná go raibh tuismitheoirí an iarrthóra ina gcónaí sa bhaile fearainn atá i gceist ag an am a dtáinig an t-iarrthóir ar an tsaol nó gur chónaigh siad ansin ar feadh tréimhse 7 mbliana ar a laghad nó go bhfuil siad ina ngarbhaill teaghlaigh de dhaoine atá ábalta a gcuid fréamhacha a chruthú. (Nóta: ní chuireann sé seo foráil ar fáil do na daoine 'fréamhacha' a chruthú ag suíomh atá measta a bheith taobh istigh de phointe rialúcháin).

Beidh ar iarrthóiri cloí leis na critéir seo a leanas fosta:

- Deá-rún i litir ó Chomhalta Tofa, nó doiciméadú ábhartha oiriúnach eile, ag cinntiú ceangal an iarrthóra leis an cheantar tuaithe .
- Na treoirlínte atá leagtha síos sa doiciméad dar teideal 'Láithreanú, Suíomh agus Dearadh: Tuaithe agus Uirbeach'.
- Oiriúnacht Sláinte Poiblí
- Cúrsaí tráchta
- Comaoin do thaitneamhacht radhairc
- Coinníoll cónaithe faoi Chomhaontú Alt 47

Ní cheadófar forbairt ar thithíocht saoire sna ceantair seo.

5.11 POLASAÍ RH5: AN GHAELTACHT

Is oidhreacht luachmhar shainiúil teanga agus cultúr na Gaeltachta, agus tá sé thar a bheith tábhachtach go bhfuil a leithéid sin caomhnaithe agus cosanta. Is í aidhm an Chomhairle Condae oidhreacht teanga agus cultúrtha na Gaeltachta a chosaint tré chur chun cinn na Gaelge mar theanga an phobail, le moltaí nuálaíocha polasaí, i gcomhar leis na húdaráis ábhartha reachtúla agus na pobail áitiúla i ngach ceantar agus Pleananna Ceantair Áitiúla a réiteach do gach ceantar Gaeltachta sa Chontae

Sa chás go gceapann an tÚdarás Pleanála go gcuirfeadh aon fhorbairt shuntasach laistigh nó in aice le haon cheantar Gaeltachta, isteach ar oidhreacht chultúrtha agus teanga na Gaeltachta, cur chun cinn na Gaeilge mar theanga pobail san áireamh, iarrfar ar an iarrthóir measúnú tionchair ar chosaint na teanga agus an chultúir a réiteach, agus beidh an measúnú seo mar fhachtóir ábhartha nuair a bheidh an t-iarratas pleanála faoi bhráid an Údaráis Pleanála. Beidh sé mar pholasaí fosta ag an Chomhairle Contae, má léirítear tionchar mhór, go molfar céimeanna leis an tionchar sin a mhaolú.

5.12 POLASAÍ RH6: FORBAIRT TITHE SAOIRE

Beidh an Chomhairle Contae ar lorg cur chuige cothrom i ndáil le forbairtí ar thithe saoire i gContae Dhún na nGall tre pholasaí struchtúrtha a chur i bhfeidhm trína gcoinneofar cothromaíocht leanúnach idir tithe saoire agus tithe buanchónaithe. Déanfar athbhreithniú ar an pholasaí seo laistigh de bhliain i ndiaidh glacadh leis.

RH6 –1: Forbairt Tithe Saoire
Do chuspóirí an pholasaí seo, sainmhínítear teach saoire mar a leanas: 'Dara teach cónaithe nach ionann é agus an teach cónaithe príomha. Ní áirítear anseo an dara teach ina mbeadh cónaí ann ó am go ham ag imiricigh atá ag filleadh abhaile.

RH6-2: Teach Saoire i gceantair tuaithe
I gceantair tuaithe, déanfar breithniú ar theach saoire amháin leis féin (faoi réir ag Láithreánú, Suíomh agus Dearadh chomh maith le nascadh oiriúnach leis an tírdhreach) agus sa chás seo beidh an Chomhairle ag iarraidh cothromaíocht a chinntiú idir líon na dtithe saoire agus líon na dtithe buanchónaithe. Chun cothromaíocht a chur i bhfeidhm idir tithe saoire/tithe buanchónaithe, ní cheadófar teach saoire atá beartaithe dá gciallódh á thógáil go sárófaí an chothromaíocht de 20% teach saoire sa líon iomlán tithe laistigh den bhaile fearainn ina bhfuil an teach beartaithe. I gcás bhailte fearainn atá ag críochantacht le pointe rialúcháin ar leith, cuirfear an chothromaíocht agus an staitistic bonnlíne de 20% i bhfeidhm ar cheantar iomlán an bhaile fearainn a mheastar a bheith suite lasmuigh den phointe rialúcháin.

Ar mhaithe le soiléireacht, beidh scála sleamhnach i gceist leis an chothomaíocht idir tithe saoire/buanchónaithe rud a chiallaíonn go mbeidh an chothromaíocht i dtólamh ag athrú i dtaca leis na figiúirí. Socróidh an tOifig Pleanála na figiúirí bonnlíne agus déanfaidh sí na figiúirí a thabhairt suas chun dáta go rialta. Iarratas pleanála ar bith do theach saoire a cheadófar i gcomhthéacs na n-eisceachtaí atá leagtha síos in RH6-4, déanfar iad sin a chuntas isteach sa staitistic leanúnach. Iarrthóir ar bith a bhfuil staitistic aige/aici nach bhfuil ar aon dul leis an bhonnlíne san Oifig Pleanála, tabharfar deis dóibh cás a chur chun tosaigh le tacú lena n-iarratas. I gcás ar bith, b'fhéidir go n-iarrfaí ar an iarrthóir staitistic bonnlíne, i bhfoirm staitisticiúil agus i bhfoirm léaráide a chur faoi bhráid.

Ní cheadófar tithe saoire i gceantair tuaithe atá aitheanta mar cheantair ina bhfuil tithíocht tuaithe ó fhorasú uirbeach nó i gceantair sannta mar Limistéir Conláiste Ardscéimhe mura bhfuil an t-iarrthóir ábalta eisceacht, de réir RH6-5, a thaispeáint. Faoi choinne polasaithe ar leith a bhaineann le Limistéir Conláiste Ardscéimhe, léigh Polasaí RH4.

RH6-3 Tithe Saoire laistigh de Phointí Rialúcháin

I gceantair chónaithe laistigh de phointí rialúcháin, breathnófar ar thithe saoire, idir cinn aonaracha agus cnuasaigh, ar an choinníoll nach mbeadh sárú ar an chothromaíocht de 20% den líon iomlán tithe buanchónaithe agus tithe saoire atá cheana féin laistigh den phointe rialúcháin, mar thoradh ar an chead pleánala. Ar mhaithe le soiléireacht, beidh scála sleamhnach i gceist leis an chothomaíocht idir tithe saoire/buanchónaithe rud a chiallaíonn go mbeidh an chothromaíocht i dtólamh ag athrú i dtaca leis na figiúirí. Iarratas pleanála ar bith do theach saoire a cheadófar i gcomhthéacs na n-eisceachtaí atá leagtha síos in RH6-4, déanfar iad sin a chuntas isteach sa staitistic leanúnach nuair a thugtar cead pleanála do shuíomh atá faoi réir ag cothromaíocht 20% de thithe saoire/buanchónaithe. Iarrthóir ar bith a bhfuil staitistic aige/aici nach bhfuil ar aon dul leis an bhonnlíne san Oifig Pleanála, tabharfar deis dóibh cás a chur chun tosaigh le tacú lena n-iarratas. (Nota: Má tá Plean Ceantair Áitiúil nó Plean Forbartha, a glacadh leis faoi na nAchtanna um Phleanáil agus Forbairt, 2000-2004, i bhfeidhm laistigh de phointe rialúcháin i láthair na huaire, is iad na polasaithe atá leagtha síos sa phlean ábhartha sin a bheas i bhfeidhm. Beidh sé seo amhlaidh fosta de réir mar a ghlacfar le tuilleadh Pleananna Ceantair Áitiúla/Forbartha).

RH6-4 Eisceachtaí

Déanfar éascú ar na heisceachtaí seo a leanas i ndáil le srianta ar thithe saoire:

1. Nuair is féidir leis an iarrthóir polasaí i leith 'tionscadail turasóireachta bunaithe ar acmhainní' a thaispeaint. Is féidir an polasaí seo a léiriú laistigh de phointí rialúcháin nó i gceantar tuaithe níos leitheadaí.
2. Nuair is féidir leis an iarrthóir a léiriú gur suíomh 'donn' atá i gceist, i gceantar uirbeach laistigh de phointe rialúcháin agus go mbeadh a fhorbairt mar theach saoire ar mhéid agus scála nach ndéanfadh dochar do charachtar na háite. Is ionann suíomh 'donn' agus suíomh ina raibh foirgneamh tógtha air cheana féin ach atá leagtha anois. Ní áiritear páirceanna, talamh do chaitheamh aimsire, spásanna oscailte príobhaideacha agus poiblí, cuibhrinn, tailte/foirgnimh foraoiseachta, tailte/foirgnimh talmhaíochta agus tailte a bhfuil an úsáid a bhaintí astu roimhe seo nasctha isteach sa tírdhreach anois nó go bhfuil siad criosaithe d'úsaid talaimh nó go bhfuil fiúntas caomhantais nó fóntais leo.
3. Nuair atá an t-iarratas i gcomhair cuspóirí cíosa amháin (uasmheid de 5 aonad) agus mar pháirt de phlean éagsúlachta feirme. Is féidir an polasaí seo a léiriú laistigh de phointí rialúcháin nó i gceantar tuaithe níos leitheadaí (seachas ceantair EHSA).
4. Nuair atá an t-iarratas i gcomhair forbairt ar suas le 5 aonad do chuspóirí cíosa amháin, in áit ar bith sa Chontae ina dtig leis an iarrthóir fréamhacha a chruthú agus ina raibh an talamh ina s(h)eilbh roimh an 24 Márta 2000 (seachas ceantair EHSA).
5. Nuair is faoi choinne an dara teach cónaithe do imirceach atá ag pilleadh abhaile. Níl foráil don chatagóir seo i bpolasaithe RH6 (1-4 faoi seach) ach déantar éascú air faoi pholasaí a bhaineann le daoine atá in inmhe a léiriú go bhfuil gá *bona fides* acu do theach sa cheantar tuaithe.
6. Nuair atá an t-iarratas do athchóiriú seanfhoirgnimh/foirgnimh thréigthe, cuirfear na forálacha atá i 5.14 thíos i bhfeidhm.

RH6-5 Láithreánú, Suiomh agus Dearadh
Beidh sé d'iallach ar fhorbairt thithe saoire ar bith, atá beartaithe faoin pholasaí atá leagtha síos in RH6-1 go RH6-4 faoi seach, cloí leis an Treoir do Láithreánú, Suíomh agus Dearadh. De réir na dtreoirlínte seo, ní cheadófar teach saoire in áit nach mbeadh sé in ann imeascadh isteach sa tírdhreach nó ina mbeadh droch thioncahr aige ar an tírdhreach.

5.13 DEARADH TITHÍOCHTA

Cuirfidh an Chomhairle Contae chun cinn, agus bhéarfaidh sí tacaíocht do ardchaighdeán dearadh tithíochta i nDún na nGall, ina clár tógala féin agus tríd an chóras bainistíocht forbraíochta.

Spreagann an Chomhairle Contae dearadh agus leagan amach láithreáin nuálaíocha i bhforbairtí iolracha, atá ag teacht leis an tírdhreach agus a chloínn le prionsabail pleanála chruthaithe. Beidh na prionsabail deartha atá leagtha amach sa "Treoir do Láithreánú, Suíomh agus Dearadh – Tuaithe agus Uirbeach' (Aguisín E) mar bhunús de chur chuige an Chomhairle i leith dearadh tithíochta i gceantair tuaithe.

Beidh treoracha do leagan amach scéim tithíochta ullmhaithe le linn thréimhse an phlean.

5.14 ATHNUACHAINT FOIRGNIMH i nDROCHBHAIL

I gceantair uirbeacha, ba cheart éascaíocht a dhéanamh ar athchóiriú tithe cónaithe a bhfuil drochbhail orthu, cé acu do chónaí buan nó mar thithe saoire. Caithfidh aon mholadh aire a thabhairt do scála an athchóirithe, agus caithfidh aon mhéadú teacht le taitneamhacht na bhfoirgneamh lena thaobh.

I gceantair tuaithe, seachas sna ceantair atá sonraithe mar Limistéir Conláiste Ardscéimhe (EHSA), ba cheart éascaíocht a dhéanamh ar athchóiriú foirgnimh a bhfuil drochbhail orthu, cibé do chónai buan nó mar thithe saoire, agus ar leathnuithe suas go méid de 125 méadar cearnach. Caithfidh méadú ar airde agus achar a bheith ag teacht le carachtar an tseantí.

Caithfidh athchóiriú ar sheantithe i ndrochbhail, atá suite ar thaobh príomhbhóithre, aire a thabhairt go háirithe do shábháilteacht tráchta agus áiseanna páirceála ar shiúl ón bhealach. Tá seans nach gceadófar athúsáid de sheantithe den chineál sin atá suite ar coirnéal dainséarach nó in áiteanna ina gcuirfeadh an t-athúsáid an timpeallacht i mbaol.

Measfar iarratas ar athchóiriú seantithe i ndrochbhail i gceantair atá sonraithe mar Limistéir Sárscéimhe (EHSA) fá choinne cónaí buan nó saoire, muna mbeidh aon mhéadú ar achar urláir níos mó ná 50% den seanurlár, suas go huasmhéid de 90 méadar cearnach, agus nach n-athródh aon mhéadú ar achar ná airde dín carachtar an tí.

5.15 SAINMHÍNITHE

1. Garbhaill teaghlaigh

- Mic, Iníonacha, Máithreacha, Aithreacha, Seanaithreacha, Seanmháithreacha.
- Deartháireacha agus Deirfiúracha d'úinéir na talún.
- Neachtanna agus Nianna

2. Teach Cónaíthe Buan

- An príomhtheach cónaíthe

3. Foirgneamh Tréigthe

- Go ginearálta, seo foirgneamh le mórchuid na mballaí seachtracha slán. Áit gur ballaí ísle is mó atá sna ballai seachtracha, scrúdófar gach cás leis féin ó thaobh áite agus suíomh.

4. Foirgneamh ar anchaoi

- Ballaí seachtracha agus díon páirt-slán

5. Ceantair Tuaithe ì Limistéir Conláiste Ardscéimhe

- Seo ceantair leis an tírdhreach den chaighdeán is airde sa Chontae, le tréithe fásaigh, agus beagán strúchtúr tógtha ag an duine. Ina measc, tá crios bheannach an chósta agus ceantair ard sléibhe.

6. Clachain atá ann faoi láthair

- Roinnt tithe agus/nó foirgnimh eile le clósanna in aice leo, nó in achar ghearr dá chéile, agus nach mbeadh aon fhorbairt breise ag dul i dtreo forbartha 'ribíneach' **.**

7. Forbairt 'Ribíneach'

- Go ginearálta, 5 cinn nó níos mó tithe ar thaobh amháin de 250 méadar de thaobh an bhóthar. (Féach Aguisín 4, Treoirlínte fá Thithíocht Tuaithe Inbhuanaithe d'Údaráis Phleanála /*Sustainable Rural Housing Guidelines for Planning Authorities*)

8. Imirceach ag Pilleadh Abhaile

- Duine a chónaí go buan sa cheantar ar feadh 10 mbliana ar a laghad agus atá ag pilleadh abhaile chun an dara teach nó teach buanchónaithe a thógáil sa cheantar ina ngnách leo cónaí. I measc imircigh a bheadh ag pilleadh, áirítear daoine ó lasmuigh den Chontae.

9. Teach Saoire

- Dara áit chónaithe nach ionann é agus an príomhtheach cónaithe. Níl dara theach ina mbeadh daoine a bheadh ag pilleadh abhaile ina gónaí ó am go ham i gceist anseo.

10. Suíomh 'Donn'

- Suíomh ina raibh foirgneamh, atá leagtha anois, tógtha air roimhe seo.

11. Daoine i gceantair atá sannta mar Limistéir Conláiste Ardscéimhe

- I gcomhthéacs Ceantair Tuaithe d'Ardscéimhe, is iad na daoine atá sainmhínithe ag Pointe 1 iadsan atá ina mbail fadtéarmach den phobal áitiúil.

5.16 MAITRÍS TITHÍOCHTA