

AGUISÍN D

Plean Forbartha Chontae Dhún na nGall

2006-2012

Straitéis Mhiondíola



CLÁR

1.	RÉAMHRÁ	2
2.	ATHBHREITHNIÚ AR AN PHOLASAÍ MIONDÍOLA AGUS TREOCHTAÍ MIONDÍOLA REATHA	3
3.	ATHBHREITHNIÚ AR AN DÉIMEAGRAFAIC AGUS SPÁSANNA URLÁIR ATÁ AR FÁIL	25
4.	ATHBHREITHNIÚ AR SCRÚDÚ SLÁINTE	27
5.	CAITEACHAS AR FÁIL	30
6.	AN STRAITÉIS FORBARTHA	40
7.	POLASAITHE AGUS MOLTAÍ MIONDÍOLA AR LEITH	58
8.	MÓRATHRUITHE Ó STRAITÉIS MHÍONDÍOLA AN CHONTAE 2002	69

1.0 RÉAMHRÁ

Chuir na 'Treoirlínte Pleanála Miondíola do Rialtais Áitiúla (An Roinn Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil (RCRA), 2002) d'iallach ar Rialtais Áitiúla polasaithe miondíola a ullmhú dá gceantar riaracháin. Dúradh go sonrath sna treoirlínte go gcaithfidh iad seo a leanas a chur san áireamh i ngach uile Phlean Forbartha a bheadh a ullmhú sa todhchaí:

- i.) Deimhniú ar an ghrádlathas miondíola, ról na n-ionaid agus méid chroílár na mbailte
- ii.) Sainmhíniú ar chríocha an lárcheantair siopadóireachta i lár na mbailte
- iii.) Measúnacht leathan den riachtanas atá ann do thuilleadh spás urláir mhiondíolaíochta.
- iv.) Treoir straitéiseach ar lonnú agus scála na bhforbairtí.
- v.) Ullmhú polasaithe agus tionscnaimh gníomhaíochta ar mhaithe le feabhsú lár na mbailte a ghríosadh.
- vi.) Critéir a aithint i gcomhair measúnacht a dhéanamh ar fhorbairtí miondíolaíochta.

De réir na dtreoirlínte, caithfear measúnacht leitheadach a dhéanamh ar an riachtanas d'fhorbairt bhreise a bheadh in oiriúint don spéis sa mhargadh a léiríonn an pobal áitiúil agus an gá atá le deiseanna maithe a chur ar fáil do sholáthar miondíola le freastal ar na príomh lárionaid daonra sa Chontae. Lena chois sin, deir na treoirlínte gur chóir go mbeifí in ann polasaithe agus critéir oiriúnacha chun deileáil le forbairtí úra a chur le chéile de bharr na measúnachta seo.

Mar fhreagra ar an treoir thuas, d'fhoilsigh an Chomhairle Chontae an Straitéis Mhiondíola a bhí ann roimh seo (Straitéis Mhiondíola Chontae Dhún na nGall 2002-2011) mar athrúchán le Plean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2002.

Sa bhliain 2005, d'fhostaigh an Chomhairle Chontae an Grúpa RPS Plc, Sainchomhairleoirí Miondíolaíochta, le hathbheithniú a dhéanamh ar an straitéis mhiondíola a bhí ann sa dóigh go dtabharfaí suas chun dáta í agus go mbeifí ábalta Straitéis Mhiondíola úrnua, dar teideal Straitéis Mhiondíola Chontae Dhún na nGall 2006 – 2012, a chur in áit an chinn a bhí ann cheana. De réir na dTreoirlínte Pleanála Miondíola, déanann an Straitéis Mhiondíola seo iad seo a leanas:

- Grádlathas miondíola a shonrú don Chontae.
- Measúnacht leitheadach ar spás urláir breise do mhiondíolaíocht.
- Cuirtear ar fáil treoir straitéiseach do lonnú agus scála na bhforbairtí.
- Polasaithe mionsonraithe agus critéir aitheanta i gcomhair measúnacht a dhéanamh ar fhorbairt mhiondíolaíochta.

2.0 ATHBHREITHNIÚ AR PHOLASAÍ AGUS AR THREOCHTAÍ REATHA MIONDÍOLA

2.1 POLASAÍ NÁISIÚNTA

Treoirlínte Pleanála Miondíola (Leasaithe)

D'fhoilsigh an Roinn Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil (RCRA) na Treoirlínte Pleanála Miondíola a chéadúair i mí na Nollag 2000 agus rinneadh leasuithe orthu i mí Eanáir 2005 ar mhaithe le freagairt breise polasaí a leagan amach ar bhonn náisiúnta don éileamh breise ar fhormaidí stórais miondíola le níos mó spáis urláir. Tugann Treoirlínte Pleanála Miondíola é seo a leanas faoi deara:

'Tá fianaise ann d'éileamh caiteora in Éirinn ar chineálacha nuálacha de thádstórais miondíola ollmhóra atá ábalta réimse leathan d'earraí a thaispeáint faoi dhíon amháin in éineacht le réimse áiseanna custaiméara'

Ina dhiaidh sin is uile, ní bhaineann na Treoirlínte Pleanála Miondíola leasaithe leis an staidéar seo mar go mbaineann siad go díreach le Pleananna Cónasctha Limistéir (PCL). Is ionann PCL agus:

'na ceantair uirbeacha sin a bhfuil an gá is mó agus an acmhainn is mó iontu don athnuachan'

Cinnigh an tAire nach gcuirfí an teorainn de 6000m² do stórais mhiondíola aonaracha i bhfeidhm i gceantair atá faoi réir PCL. Ós rud é nach bhfuil aon phlé ar aon PCL molta i *bPlean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2006 - 2012* don cheantar i gceist, meastar nach bhfuil na Treoirlínte Pleanála Miondíola leasaithe ábhartha sa chás seo.

2.2 COMHTHÉACS PHOLASAÍ RÉIGIÚNDA

Straitéis Réigiúnach agus Treoirlínte Pleanála Réigiúnacha do Réigiún na Teorann, 2004.

Is ceann d'ocht n-údarás réigiúnach é Údarás Réigiúnach na Teorann (URT) a bunaíodh sa bhliain 1994. Iarradh ar gach ceann de na húdaráis áitiúla Treoirlínte Pleanála Réigiúnacha a ullmhú agus a ghlacadh chun creatlach pleanála straitéiseach fadtéarmach a chur ar fáil do chur i bhfeidhm an SSN ar Leibhéal Réigiúnach. Cuimsíonn an URT na contaethe seo a leanas: Dún na nGall, Sligeach, Liatroim, An Cabhán, Muineachán agus An Lú.

Is é cuspóir na dTreoirlínte Pleanála Réigiúnacha ná chun creatlach pleanála straitéiseach fadtéarmach a chur ar fáil fá choinne fhorbairt Réigiúin na Teorann sa tréimhse 20 bliain le teacht. Leagann an creatlach pleanála seo amach cur i bhfeidhm an Straitéis Spásúil Náisiúnta ar leibhéal réigiúnach.

Maidir le miondíol, is í an aidhm seo a leanas atá ag an Údarás Réigiúnach:

- Tacaíocht a thabhairt don earnáil mhiondíola sa Réigiún.
- Aghaidh a thabhairt ar aon thoise miondíola idir-chontae nó réigiúnach i gcomhthéacs an Réigiúin seo chomh maith le réigiún atá ag críochantacht leis, Tuaisceart Éireann san áireamh.

Tugtar faoi deara go bhfuil na príomh lárionaid mhiondíola i Réigiún na Teorann faoi réir ag iomaíocht trasteorann, siocair go bhféadfadh lárionaid mhiondíola i dTuaisceart Éireann

siopadóireacht níos comparáidí agus níos éifeachtúla ó thaobh costais a chur ar fáil. Tá sé seo fíor go speisialta sna ceantair thart ar Iúr Cinn Trá, Inis Ceithleann agus Doire, cionn is go bhfuil sprioc-cheantair shiopadóireachta na mbailte seo i Réigiún na Teorann.

'Téann saobhadh airgeadais i bhfeidhm ar thimpeallacht mhiondíola fosta i Réigiún na Teorann, agus in ainneoin na ndifriochtaí sa ráta malairte, tá praghasanna earraí i dTuaisceart Éireann fós an-iomaíoch'.

2.3 PLEANANNA CONTAE AGUS CEANTAIR ÁITIÚLA

Plean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2006 - 2012

Bhí sé mar aidhm ag an Dréachtphlean Forbartha aghaidh a thabhairt ar na saincheisteanna príomha seo a leanas:

- Meath na dtionscal traidisiúnta agus an gá atá le héagsúlú tuaithe agus le forbairt ar ghnónna dúchasacha.
- Dul i ngleic le ráta ard leanúnach difhostaíochta agus an gá le dul san iomaíocht do fhostaíocht náisiúnta agus idirnáisiúnta.
- Easpaí infreastruchtúracha agus nascadh ionaid laistigh den Chontae le hionaid réigiúnacha lasmuigh den Chontae agus i dTuaisceart Éireann.
- An struchtúr uirbeach lag a fheabhsú agus ról na lárionad, le pobail móra tuaithe, a láidriú.
- Dul i ngleic le meath sa daonra tuaithe agus tacú leis an Ghaeltacht.

Struchtúr Spásúil.

Cuireadh Struchtúr Spásúil an Dréachtphlean Forbartha le chéile le soláthar an SSN agus Treoirilnte Pleanála Réigiúnacha do Réigiún na Teorann a chomhlánú. Taispeánann anailís go bhfuil an príomhcheantar de mhéadú uirbeach sa Chontae fós lonnaithe ar chúltír Leitir Ceanainn-Doire in oirthuaisceart an Chontae. Tá an dara sraith de mhéadú uirbeach lonnaithe ar an ais iompair N15 a ritheann feadh oirthear an Chontae agus Bun Dobhráin, Béal Átha Seanaidh, Bealach Féich / Srath an Urláir agus Baile Dhún na nGall san áireamh. Tá bailte beaga níos lú suite ar imeall iarthar an Chontae agus iad ag freastal ar chúltiortha fairsinge.

Is é grádlathas na forbartha seo an príomhthionchar ar an struchtúr spásúil a moladh sa Dréachtphlean. Ar a bharr sin, tá Leitir Ceanainn – Doire aitheanta ag an SSN mar Geatabhealach nasctha a spreagfadh an fhorbairt sa Chontae agus sa réigiún. Cuireann an SSN béim ar thábhacht lonnaíochtaí cóngaracha eile fosta a mbeadh ról comhlánaithe acu don Gheatabhealach agus seirbhísí áitiúla agus fostaíocht á soláthair ag na bailte beaga eile do na ceantair tuaithe. Leathnaíonn na Treoirilnte Pleanála Réigiúnacha fhorálacha an SSN agus leagann siad amach straitéis lonnaíochta il-leibhéal fo-réigiúnach mar a leanas:

- Geatabhealach Leitir Ceanainn – Doire.
- Bailte meánmhéide agus bailte beaga (Láidriú Uirbeach).
- Bailte móra agus sráidbhailte gar do Gheatabhealaí (Tacaíocht Uirbeach).
- Lonnaíochtaí níos lú.
- Bailte móra agus sráidbhailte na Gaeltachta (Tacaíocht Uirbeach).
- Bailte le Feidhmeanna Speisialta.

Rinne an Straitéis Spásúil i nDréachtphlean Forbartha Chontae Dhún na nGall na lárionaid uirbeacha a ghrádú mar a leanas:

- Geatabhealach Nasctha Leitir Ceanainn-Doire a chur chun cinn
 - Comhshaol miondíola atá forbartha go maith (le fócas ó áitiúil go réigiúnach).
 - Forbairt chomhordaithe ar leathnú lár-baile.
- Láidriú Uirbeach ar an Struchtúr Uirbeach ag Leibhéal Fo-Gheatabhealaigh (Ard an Rátha, Bealach Féich-Srath an Urláir, Béal Átha Seanaidh, Ceann an Droichid, Bun Cranncha, Bun Dobhráin, Carn Domhnach, Caisleán na Finne, Conmhaigh, Baile Dhún na nGall, An Clochán Liath/An Bun Beag/Doirí Beaga, An Fál Carrach, Na Gleantaí, Na Cealla Beaga, Cill Mhic Réanáin, Baile na nGallóglach, An Baile Nua, Ráth Mealtain, Ráth Bhoth).
 - Feidhmeanna tábhachtacha miondíola a sholáthar ag an leibhéal fo-Gheatabhealaigh.
 - Tacú leis an Straitéis Mhiondíola Contae.
 - Geilleagar na tuaithe a éagsúlú.
 - Athnuachan ar cheantair atá i léig.
 - Córas iompar poiblí agus naisc idir lárionaid a fheabhsú.
- Tacaíocht Uirbeach do Bhailte agus Sráidbhailte in aice leis na Geatabhealaí (Bun na hAbhann, Fathain, Cill Fhéich, Mainéar Uí Chuinneagáin, Magh).
 - Fás teoranta nódach ag ionad réamhsháinthe, cur le mais chriticiúil an Gheatbhealaigh de bharr forbairt a threorú laistigh de na hionaid réamhsháinthe seo.
 - Bun Cranncha, An Baile Nua agus Ceann an Droichid mar na príomh lárionaid do láidriú uirbeach, agus ina mbeidh feidhmeanna miondíola tábhachtacha don Gheatabhealach go ginearálta.
 - Beidh róil fheidhmiúcháin do Bhainistiú Fáis ag lárionaid eile chun an gá le forbairt scoite tuaithe a laghdú.
 - An timpeallacht thógtha a fheabhsú, ceantair atá i léig a athnuachan agus comhdhlúthú a dhéanamh ar struchtúr uirbeach na lárionad.
 - Uasghrádú ar infreastruchtúr ar mhaithe le níos mó nasc agus forbraíochta a chur ar fáil idir na lárionaid seo agus an Geatabhealach.
 - Feidhm mhiondíola na lárionad seo a fheabhsú.
- Tacaíocht do Shráidbhailte agus Pobail Tuaithe.
 - Feidhmeanna miondíola a fheabhsú.
 - Fás na tithíochta tuaithe a dhírú in aice sráidbhailte ar mhaithe le héileamh seirbhíse a choinneáil agus a mhéadú.
 - An timpeallacht thógtha a fheabhsú agus ceantair atá i léig a athnuachan.
- Tacaíocht do Cheantair Ghaeltachta.
 - An timpeallacht thógtha a fheabhsú agus ceantair atá i léig a athnuachan.
- Lárionaid le Feidhmeanna Speisialta (Leifear, Na Dúnaibh, Ráth Maoláin, Ros Neamhlach, Gleann Cholm Cille, Gort an Choirce, An Caisleán Nua, Bun an Phobail, Na Cealla Beaga, Ailt an Chorráin, Gaoth Dobhair).
 - An timpeallacht thógtha a fheabhsú agus ceantair atá i léig a athnuachan.

Dorchla Leitir Ceanainn – Doire: Forbairt Nódach Teoranta

De réir mar a fhorbraítear Leitir Ceanainn – Doire mar Gheatabhealach Nasctha, déanfar brúnna forbartha a mhéadú fosta maidir leis an dorchla idir an dá ionad. Táthar ag súil an fhorbairt seo a bhainistiú i ndóigh inchothaithe chun mais chriticiúil iomlán a mhéadú, chun nascanna an Gheatabhealaigh a neartú, chun feidhmeannais a mhéadú agus sochair an Gheata a scagadh síos an grádlathas tuaithe / cathrach.

Feabhsúcháin ar Bhonneagar Bóithre

Thug an Dréachtphlean Forbartha faoi deara gur tugadh tosaíocht do roinnt bóithre sa Chontae sa Phlean Forbartha Náisiúnta 2000 – 2006 le haghaidh feabhsúcháin. Ina measc sin tá:

- N2 (Baile Átha Cliath – Leitir Ceanainn – Doire)
- N2 (Inis Ceithlín – Baile Seannaidh)
- N13 (Doire – Leitir Ceanainn – Srath an Urláir)
- N14 (Leifear – Leitir Ceanainn)
- N15 (Sligeach – Baile Dhún na nGall – Srath an Urláir – Leifear)
- N56 (Leitir Ceanainn – An Clochán Liath – Dún na nGall)
(Liostaithe faoi Bhóithre Náisiúnta den Dara Grád)

Chomh maith leis seo, cuideoidh an Chomhairle Contae le forbairt bhealach isteach áitiúil trí fhorbairt chóras bainistíochta comhtháite, seachróid, bóithre fóirithinte inmheánacha, carrchlóis as sráid agus bearta cheansú tráchta mar a sonraítear iad.

Beidh impleachtaí ag baint leis na forbairtí seo maidir le suíomh forbairtí miondíola sa Chontae sa todhchaí i dtéarmaí insroicteacht méadaithe.

Dorchlaí Forbraíochta

Thacaigh Polasaí EED2 (Fostaíocht agus Fiontar) de Dhréachtphlean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2005 le coincheap de thrí dhorchla forbraíochta ar fud an Chontae:

- (1) Leitir Ceanainn – Doire.
- (2) Dorchla Eacnamaíoch Deisceartach (ó Shligeach trí Bhun Dobhráin, Béal Átha Seannaidh, Baile Dhún na nGall, Bealach Féich/Srath an Urláir, Leifear agus Leitir Ceanainn).
- (3) Bóthar N56 ó Leitir Ceanainn trí phríomhlonnaíochtaí Iarthar Cho. Dhún na nGall go Baile Dhún na nGall.

Bonneagar agus Tithíocht

Táthar ag brath go gcruthóidh insroicteacht méadaithe agus feabhsaithe bonneagair (bóithre, seachróid, banda leathan, gás srl) idir ionaid feadh gach aon dorchla níos mó fás agus forbairt agus go mbeidh tionchar dearfach acu ar fhéidearthachtaí miondíola nua.

Thacaigh an Rannóg Tithíochta den Dréachtphlean go follasach le forbairt leanúnach na mbailte móra agus na sráidbhailte trí athnuachan uirbeach agus trí achair forbartha nua leis an mais chriticiúil a sholáthair atá riachtanach chun na feidhmeannais ionaid seirbhíse a choiméad agus a leathnú, agus miondíol san áireamh.

Athnuachan Uirbeach agus Sráidbhaile

Faoi láthair tá Clár Athnuachana Cathrach agus Sráidbhaile ann do Chontae Dhún na nGall a bheidh i bhfeidhm suas go 2007. Tá Oibreacha Feabhsú Timpeallachta pleanáilte (fóntais a chur faoi thalamh, soláthar troscán sráide, obair talaimh, carrchlóis as sráid agus athnuachan láir na mbailte) do na hionaid a leanas suas go 2007 (féach thíos). Táthar ag súil go ndéanfaidh na feabhsaithe seo na hionaid seo níos tarraingtí d'infheistíocht agus go mbeidh siad mar chatalaíoch d'fhorbairt eacnamaíoch agus sóisialta, agus féidearthachtaí d'fhorbairt miondíola breise san áireamh.

Tábla 2.1 Clár Athnuachana Cathrach agus Sráidbhaile do Cho. Dhún na nGall suas go 2007

2005	2006	2007
Rath Maolain	Conmhaigh	Carn Domhnach
Ard an Rátha	Na Cealla Beaga	Leifear
Bin an Phobail	Ráth Bhoth	Leitir Ceanainn
Béal Átha Seanaidh	Caisleán na Finne	Na Gleanntaí
Baile na nGallóglach		
Cill Chárthaigh		
Baile Dhún na nGall		
Bun Cranncha		
Bun Dobhráin		

Cuirfear Clár Athnuachana Uirbeach agus Sráidbhaile breise i bhfeidhm idir 2007 – 2012 agus beidh roinnt príomhthionscnaimh ann ag Ráth Mealtain, An Clochán Liath, Ard an Rátha, Carn Domhnach, Leifear, Srath an Urláir agus Béal Átha Seanaidh.

Plean Forbartha Leitir Ceanainn agus a Chúlchríocha 2003 – 2009

Is é Leitir Ceanainn an príomhbhaile i gContae Dhún na nGall agus aithnítear é san SSN mar Gheata nasctha le Doire agus feictear go mbeadh forbairt ar an “ais” seo rí-thábhachtach maidir le nascanna níos tréine a fhorbairt leis an Tuaisceart agus “geilleagar uile-oileán” a chruthú sa tréimhse 25 bliain le teacht. Mar fhreagairt don stádas Gheatabhealaigh seo, ainmníodh bóthar Leitir Ceanainn – Ceann an Droichid ina dhorchla “d’fhorbairt eacnamaíochta” ag Plean Forbartha Chontae Dhún na nGall agus ag Plean Forbartha Leitir Ceanainn. Ach in ainneoin a stádas mar Gheatabhealach, tugann Plean Forbartha Leitir Ceanainn faoi deara nach bhfuil an chuid is mó de bhonneagar Leitir Ceanainn oiriúnach do mhórfhorbairt a sheirbheáil faoi láthair.

Cé go raibh méadú suntasach i ndaonra Leitir Ceanainn, bhí an chuid is mó den fhorbairt tithíochta seo taobh amuigh de cheantar riaracháin Chomhairle Bhaile Leitir Ceanainn. Rinneadh níos mó ná 1,000 acra laistigh de limistéar an Plean a chriosú mar saincheantar i bPlean Forbartha Leitir Ceanainn agus táthar ag súil go mbeadh daonra de 50,000 duine bainte amach ag an bhaile faoi chuspóirí an SSN thar an 25 bliain atá le teacht. Is í an straitéis fáis ná chun forbairt a dhaingniú agus a mhéadú laistigh de na saincheantair talaimh agus béim a chur ar chaighdeán na timpeallachta cathrach, ar fhorbairt talaimh folamh gar do lár an bhaile agus ar dhaingniú lár an bhaile é féin.

Miondiol

Mar chuid dá ról réigiúnach, is é Leitir Ceanainn an príomh-ionad miondiola do Chontae Dhún na nGall agus siopadóirí ag teacht fosta ó Dhoire agus ó Thír Eoghain. Ina dhiaidh sin is uile, cé go bhfuil an chuid is mó de spás urláir an Chontae ann, níl ach 30% den spás urláir comparáideach san iomlán don Chontae aige, rud atá íseal i gcomparáid le príomh-ionaid eile ar fud na tíre. Níl an candam de spás urláir ann faoi láthair le dul i gceann na faidhbe seo. Tá méid beag ag suímh agus ag spásanna urláir faoi láthair. Tá gá le méadú i méid an spás urláir den ord ard suas go 25,000 m² (comhlán) le riachtanais na n-ollmhargai móra agus na stórais ilranna a shású agus chun infheistíocht bhreise sa bhaile a mhealladh.

Aithníonn Plean Forbartha Leitir Ceanainn na bagairtí atá ann, mar Dhoire, agus na laigí móra atá le sárú ag Leitir Ceanainn, ina measc insroicteacht, carr-pháirceáil, easpa spás urláir miondiola, caighdeán an bhaile-dhreach, easpa spásanna poiblí agus easpa príomhthionscnamh

turasóireachta agus cuairteora. Is é laige eile ná nádúr scaipthe na ngníomhaíochtaí miondíola sa bhaile, sa cheantar lárnach agus ar na príomhbhealaí isteach sa bhaile.

Is í aidhm pholasaí Phlean Forbartha Leitir Ceanainn ná chun timpeallacht a chruthú do lár an bhaile atá slán, insroichte agus tarraingteach, le bainistíocht coisithe agus feithiclí, le bearta páirceála, insroichteacht méadaithe agus le cosaint agus méadú na hoidhreachtá tógtha agus an bhaile-dhreach. Chomh maith le croílár stairiúil an bhaile a choiméad, tá sé d'aidhm ag an Pholasaí lár an bhaile a shíneadh ó dheas agus táthar ag súil go mbeadh sé seo ina mhaolú ar aon chall le forbairtí miondíola taobh amuigh de lár an bhaile. Dá bhrí sin, pléifear le miondíol de réir oird le hinmharthanacht agus le beogacht lár an bhaile a chinntiú. Caithfidh aon mholadh do thograí lasmuigh den lár measúnú tionchar miondíola a dhéanamh le haon tionchar dóchúil ar mhiondíol lár an bhaile a thaispeáint.

Is féidir lár an bhaile a roinnt sna ceantair a leanas:

(1) Ceantar na Príomhshráide

Tá polasaí miondíola dírithe ar chosaint agus ar mhéadú lár stairiúil an bhaile agus a mheascán d'úsáidí agus dearadh d'ardchaighdeán. Baineann an bac is mó d'fhorbairt miondíola leanúnach sa cheantar seo le hinfhaighteacht agus oiriúnacht suímh, insroichteacht, bainistíocht tráchta agus sábháilteacht coisithe agus droch-dheighilt. Ina theannta sin, is dócha go mbeidh réitigh dearaidh mothálacha agus Measúnú Tionchar Tráchta de dhíth ar shuímh sonraithe.

Is fearr le Plean Forbartha Leitir Ceanainn moltaí do roinnt sráide seachas an príomhshráid a dhruid go hiomlán d'fheithiclí. Tá dhá cheantar i lár an bhaile ainmnithe mar Ceantair Caomhantais Ailtireachta, áit a mbeidh sé riachtanach d'fhorbairtí nua carachtar agus cuma an CCA a chaomhnú agus a mhéadú maidir le scála, toirt, coibhneas, dearadh, gnéithe seachtracha agus ábhar. Taispeánann Plean Forbartha Leitir Ceanainn go ndéanfar machnamh ar Bhainisteoir Lár an Bhaile a cheapadh sa todhchaí.

(2) Leathnú Lár an Bhaile.

Mar gheall ar srianta na príomhshráide, forbraíodh áiseanna miondíola agus tráchtála de réir a chéile thart ar Shráid an Phiarsaigh taobh ó dheas de lár an bhaile. Ach bhí an fhorbairt seo trína chéile agus neamhaird á thabhairt ar línte tógála agus ar mheascán úsáidí. Dá bhrí sin, tá meascán d'úsáidí sa cheantar seo agus miondíol, tionscal éadrom, tithíocht, dáileadh agus díoltóirí gluaisteáin i dtimpeallacht droch-thógtha. Chomh maith leis seo, cé go bhfuil insroichteacht go leor ann do thrácht fheithicleach, tá nascanna coisithe le lár an bhaile agus iompar poiblí go dona.

Is cúis buartha é pleanáil giota i ndiaidh giota mar seo do shuímh aonaracha gan aon straitéis d'fhorbairt an cheantair san iomlán. Tá sainceisteanna ar leith i gceist maidir leis an láthair in aice leis an abhainn i dtaca le sceitheadh, le háiseanna agus le héadan-achar.

Is é an polasaí ginearálta do leathnú fadtéarmach an choda seo de lár an bhaile ná chun struchtúr foirmeálta feidhmiúil a chruthú le dul i gceann spásanna poiblí nua, abhainn na Súilí agus nascanna le lár stairiúil an bhaile. Ba fhorbairt tosaigh tábhachtach amháin ná Sráid an Phiarsaigh a athrú mar chuid de shíneadh lár an bhaile. Tá páirc líneach inmhianaithe laistigh de leathnú lár an bhaile le spás oscailte agus acmhainn stórais fá choinne sceithidh sa todhchaí.

Beidh forbairt miondíola ar mhorchóir suite sa cheantar chomh maith le háiseanna cathartha, oideachasúla, gnó, tráchtála, cónaithe, turasóireachta agus caithimh aimsire. I measc na ndreasachtaí atá molta chun forbairt cheart a spreagadh sa cheantar seo, tá páirtneireachtaí poiblí / príobháideacha, scéim síntiús breise d'fhorbróirí le bonneagar agus áiseanna pobail sa cheantar a mhaoiniú, cuidiú le dearadh agus le hobair talaimh ón údarás pleanála sa todhchaí agus straitéisí margaíochta.

Siopaí Comharsanachta

Aimsíodh ceithre phíosa talaimh cónaithe le haghaidh forbartha agus iad ar imeall an bhaile agus is féidir iad a fhorbairt le haghaidh áiseanna áitiúla, seirbhísí agus nascanna níos fearr le lár an bhaile. Ó thaobh an mhiondíola de, glacfar le siopaí áisiúla áitiúla ag na suímh seo.

Glacfar go ginearálta le siopaí nua suas le 300m² (glan) nó le for-shiopa nach mó ná 50% de siopa atá ann cheana féin le riachtanais chomharsanachta a sheirbheáil laistigh de cheantar cónaithe taobh amuigh de limistéar sonraithe lár an bhaile, chomh fada agus go mbeidh an moladh den scála cuí dá shuíomh, nach mbeidh aon tionchar diúltach aige ar thimpeallacht nó ar iompar agus nach gcuirfidh sé le caillteanas siopaí nó seirbhísí eile sna comharsanachtaí.

Saincheantair Fostaíochta

Tá bunús tionsclaíochta láidir éagsúil ag Leitir Ceanainn tacaithe ag tionscail traidisiúnta. Meastar i bPlean Forbartha Leitir Ceanainn go bhfuil go leor talaimh faoi shaincheantair fostaíochta ó phleananna forbartha roimh ré le déaláil le forbairt atá ag dul ar aghaidh faoi láthair. Tá stua talaimh soir ó lár an bhaile ina shaincheantar “fostaíochta ghinearálta” le haghaidh moltaí forbartha fostaíochta nua nó le haghaidh síntí do scéimeanna forbartha fostaíochta atá ann cheana féin. Cuireann cuspóir an saincheantair gníomhaíochtaí tráchtála, tionsclaíochta agus neamh-mhiondíola san áireamh. Cuirfear le hinsroicteacht na láithreán seo nuair a cuifear críoch leis an bhóthar fóirithinte molta ón Dry Arch go Windyhall.

Laiistigh den shaincheantar ag Bóthar an Phoirt idir Droichead an Phoirt agus an Stáisiún Bus tá meascán d'úsáidí faoi láthair agus aonaid fiontair, miondíoltóirí mórchóir, garáistí agus tionscal éadrom san áireamh. Ós rud é go ndeirtear sa pholasaí gur féidir macnamh a dhéanamh ar úsáidí atá fóirsteanach don cheantar i gceist sa saincheantar seo, b'fhéidir trádastóráil miondíola a fhorbairt ar an láithreán seo, go speisialta lena shuíomh ar imeall shíneadh lár an bhaile. Deireann an polasaí go ginearálta nach gceadófar siopaí agus gníomhaíochtaí miondíola eile atá dírithe ar an phobal cé go nglacfar le miondíol trádála nó miondíol neamh-phríomhúil a bhaineann le tionscal nó le gnó tráchtála.

Tráchtáil

Tá roinnt suíomh taobh amuigh de lár an bhaile ina saincheantair “tráchtála” le haghaidh úsáidí tráchtála nach bhfuil chomh dian leis na cinn atá aimsithe don saincheantar “fostaíochta ghinearálta”.

Suímh Féidearthachta

Tá 12 suíomh féidearthachta thart faoi lár an bhaile atá mar shaincheantair “suímh féidearthachta” le haghaidh féidearthachtaí forbartha sonracha. Tá cuspóirí le haghaidh fhorbairt miondíola i leagain éagsúla ag baint leis na suímh a leanas:

Plean Cheantar Áitiúil Bhealach Féich / Srath an Urláir 2005 – 2011

Is lonnaitheacht chathrach líneach iad an dá bhaile nasctha Bealach Féich / Srath an Urláir. Suite mar atá siad ar ar bhóthar N15, mhéadaigh daonra an bhaile go suntasach ó 3047 i 1996 go 3603 i 2002, méadú de 18.25%, mar thoradh ar an líon mór d'fhorbairtí tithíochta móra le blianta beaga anuas. Taispeánann an fás céanna sa chúltír tuaithe go mbeidh éileamh an-ard sa bhaile ar sheirbhísí agus ar áiseanna breise.

Cuirtear síos ar an bhaile sna Treoirínte Pleanála Réigiúnda mar “bhaile meánmhéide fá choinne láidriú uirbeach agus a mbeidh ról tábhachtach aige i bhforbairt chomhpháirt spásúil áirithe leis féin nó i ngrúpaí”. Tá Bealach Féich / Srath an Urláir suite go straitéiseach ar an Dorchla Iompair Náisiúnta a cheanglaíonn Geataí Leitir Ceanainn agus Shligigh. Déantar an baile a rangú mar Ionad Ord Níos Airde Grád 3 ag an Straitéis Miondíola 2002 le gnéithe de Mhór-ionaid Grád 2 aitheanta aige.

Tá lár Bhealach Féich / Srath an Urláir leagtha amach go soiléir le gnéithe sráide suntasacha agus le roinnt foirgnimh atá cláraithe mar Fhoirgnimh Cosanta. Ainmníodh na bailte faoin Scéim Athnuachana Baile a dhéanann forbairt mhothálach de bhearnaí i lár na mbailte a chur chun cinn. Cé go ritheann an scéim dreasachta cánach go dtí 31 Iúil 2006 caithfidh iarratais pleanála a bheith curtha istigh roimh 31 Nollaig 2004. Laistigh den Plean Cheantar Áitiúil tá cuspóir a deireann go gcaithfidh aon fhorbairt laistigh d'ionad Siopadóireachta Bhealach Féich coincheap dearaidh a sholáthar mar chuid de mháistirphlean feabhsaithe éadain siopa. Tá Céim III de Scéim Feabhsú Timpeallachta ar siúl i lár an bhaile agus feabhsaithe timpeallachta éagsúla ar na sráideanna ó Pháirc Mhic Chumhaill go Droichead na Finne.

Tá Comhairle Chontae Dhún na nGall agus UBN ag ullmhú scéime do sheachród N15/N13 don bhaile. Ní cheadófar aon fhorbairt laistigh de 50 méadar ón bhealach atá curtha in áirithe agus nuair atá deireadh leis ní cheadófar aon bhealach isteach nua. Tá moltaí ann fosta do roinnt bóithre nasctha, do dhroichead nasctha nua agus ceansú tráchta laistigh den bhaile chomh maith le feabhsaithe do choisithe agus do rothaithe chomh maith le críochnú carrchlós Srath an Urláir.

Glactar sa Plean Cheantar Áitiúil go mbeidh fás ard sa bhaile agus 925 heictéar talaimh tugtha le haghaidh fhorbairt tithíochta. Ar bhonn mhéandlúis de 20 teach an heictéar, is féidir 13,220 teach nua a chuimsiú laistigh de limistéar an Plean ar an talamh atá dírithe go hiomlán ar thithíocht nua (661 heictéar) agus cuir i gcás go mbeidh 2.8 duine an teach, dhéanfadh sé seo daonra an bhaile a mhéadú go 40,619, gan a chur san áireamh talamh ar fáil laistigh de lár an bhaile atá dírithe ar fhorbairt tithíochta nua nó ar athrú úsáide/athdheisiú/fo-roinnt.

Le forbairt chomhleanúnach an talaimh seo a chinntiú i dtéarmaí ceart pleanála déantar an talamh atá dírithe ar thithíocht amháin (661 heictéar) a roinnt amach i 3 céim:

Céim	Heictéar	Líon Iomlán Tithe	Líon Iomlán Daonra
A	300	6,000	16,800
B	254	5,080	14,224
C	107	2,140	5,992
Iomlán	661	13,490	37,016

Táthar ag súil go gcuirfear Céim A ar fáil le haghaidh fhorbairt láithreach agus go gcuirfear Céimeanna B agus C ar fáil ina dhiaidh sin. Aithnítear sa Phlean Ceantair Áitiúil gur cuireadh bac ar acmhainn forbartha an chuid is mó den talamh seo mar gheall ar fhás tithíochta aonuaire feadh bealaí isteach chun an bhaile. Mar sin, aimsítear príomhphointí rochtana agus cuspóirí nasctha na mórbealaí le forbairt an chúltaimh seo a chosaint don todhchaí. Deirtear sa Phlean Ceantair Áitiúil go mbeidh síntí agus athchóiriú den chóras séarachais de dhíth le héascaíocht a dhéanamh d'fhorbairt sa todhchaí mar tá cuma air go bhfuil sé thar a acmhainn faoi láthair.

Níl aon chuspóirí sa Phlean Ceantair Áitiúil d'fhorbairt miondíola ar mheán-chóir nó ar mhór-chóir nó le cruthú ionad comharsanachta sna saincheantair seo ach deirtear go ginearálta go ndéanfar machnamh ar úsáidí eile nach dtiocfadh salach ar fhorbairt iomlán an talaimh do thithíocht agus go ndéanfar machnamh orthu ar bhonn cás le cás.

Níor éirigh leis an bhaile le déanaí maidir le forbairtí déanta fostaíochta. Mar sin féin, go traidisiúnta bhí an earnáil mhiondíola go láidir mar gheall ar stóras ilranna McElhinney agus roinnt asraon miondíola níos lú. Cuimsíonn stóras McElhinney 5,174m² de spás urláir iomlán 8,833m² an bhaile. Dá bhrí sin, is é miondíol comparáide an phríomhúsáid den spás urláir seo. Seachas stóras McElhinney áfach, níl aon spás urláir miondíola nua á chruthú sa bhaile. Is é aidhm an Phlean Ceantair Áitiúil ná chun earnáil mhiondíola Bhealach Féich / Srath an Urláir a ardú ó leibhéal níos airde Grád 3 go Grád 2.

Deireann polasaí miondíola an Phlean Ceantair Áitiúil go ndéanfar measúnú ar fhorbairtí comparáideacha agus áise de +500m² (comhlán) in éadan réimse critéir atá leagtha amach i Straitéis Miondíola an Chontae. Cuirfear an Cur Chuige Comhleanúnach i bhfeidhm maidir le forbairtí miondíola nua agus glacfar le lár an bhaile de rogha suímh eile.

Beidh forbairtí miondíola laistigh de láir bhailte faoi réir na coinníollacha a leanas:

- Ábaltacht le comhtháthú go héifeachtach le carachtar agus le scála an timpeallachta thógtha máguaird.
- Spásanna páirceála go leor a chur ar fáil.
- Seirbhéail sásúil a chinntiú.

Tá dhá cheantar i lár an bhaile atá ina saincheantair mar suímh féidearthachta le haghaidh forbairt inlíonta sa Phlean Ceantair Áitiúil (Páirc na Finne agus an Cúlhbhóthar) agus déanfar iad a fhorbairt trí phróiseas ardhphlean do mheascán úsáidí agus tráchtáil, miondíol agus tithíocht san áireamh.

Bhí cailiteanas fostaíochta suntasach in earnálacha fostaíochta eile sa bhaile le blianta beaga anuas, go speisialta sa tionscal teicstíle. Dá bhrí sin, tá feidhmeannas an bhaile bunaithe níos mó ar chomaitéirí, de réir mar a choinníonn forbairtí tithíochta ag fás ach faightear seirbhísí agus áiseanna in ionaid níos mó. Tá 6 ceantar taobh amuigh den bhaile ina saincheantair '*Fostaíocht agus Geilleagar*' le cóir a chur ar na hearnálacha tráchtála, tionscail éadroim, tionscail trom agus miondíola as baile agus le láithreáin fabhracha a chur ar fáil d'infheisteoirí ó thaobh suímh, méid, insoicteachta agus in-áisiúlachta.

Ina theannta sin, cuireadh dhá achar mór gar don bhaile atá níos mó ná 65 heictéar san iomlán i leataobh le haghaidh ardhphlean cuimsitheach d'fhorbairt sa todhchaí. Déanfar ceann de na suímh seo a fhorbairt do thithíocht nó d'aidhmeanna caitimh aimsire amháin agus beidh an Chomhairle Contae i mbun an máistirphlean. Is Limistéar Caomhantais Speisialta cuid mhór den talamh eile agus táthar ag súil go mbainfidh an chuid is mó den fhorbairt le sport, le caitheamh aimsire agus le spás oscailte.

Plean Ceantair Áitiúil Dhún na nGall 2005 – 2011

Is ionad seirbhísí, miondíola agus fostaíochta é Baile Dhún na nGall do dheisceart Cho. Dhún na nGall atá suite níos lú ná uair a chloig ó Gheataí Leitir Ceanainn agus Shligigh. Aithnítear é mar 'baile meánmhéid' agus acmhainn ann do láidriú uirbeach. Mhéadaigh daonra Thoghroinn Dhún na nGall 9% sa tréimhse idir-dhaonáireamh 1996 – 2002 agus d'fhás daonra an bhaile é féin 6.8% sa tréimhse chéanna go 2,453 duine.

Is ceann scríbe turasóireachta tábhachtach é fosta an baile agus le plódú isteach an tsamhraidh fásann daonra an bhaile go 5,000 duine.

Le hoscailt seachróid an bhaile, tháinig féidearthachtaí agus srianta maidir le miondíol. Sa chéad cás tá an baile agus an réigiún níos insroichte anois ach ós a choinne sin tá sé níos éasca anois an baile a sheachaint go hiomlán.

Bhí forbairt tráchtála agus miondíola suntasach sa bhaile ó chuireadh Plean Forbartha Dhún na nGall le chéile i 1999. Ach diúltaigh An Bord Pleanála dhá iarratas ar fhórbairtí - úsáid mheasctha agus miondíol san áireamh - ag Droim Lonnachair agus ag Ruibh Linn¹, go príomha ar chúinsí go mbeadh tionchar diúltach acu ar bheogacht agus ar mharthanacht lár an bhaile agus i dtaca le forbairt Ruibh Linn ar chuntas go raibh teacht amach ag an suíomh ar bhóthar náisiúnta taobh amuigh de luas-teorainneacha an bhaile, rud a bhí contrártha le polasaí náisiúnta an UBN.

Thug an próiseas comhairliúcháin poiblí den Phlean Cheantair Áitiúil chun suntais cé chomh teoranta agus a bhí soláthair áiseanna siopadóireachta caoithiúlacht nua-aimseartha sa bhaile agus dúirt a lán cónaitheoirí go ndeachaigh siad go bailte móra eile le siopadóireacht a dhéanamh. Aithníodh miondíol turasóireachta mar ghné eacnamaíoch thábhachtach don bhaile ach ní raibh sé ábalta freastal ar riachtanais laethúil / seachtainiúil dhaonra an bhaile

Meastar nach gceadófar forbairtí miondíola aon áit eile agus ní dhéanfar machnamh ar aon suíomh eile le haghaidh fhorbairt miondíola (seachas trádstóráil miondíola agus forbairt ionaid comharsanachta).

Cuirtear fáilte roimh moltaí athnuachana don bhaile fosta agus aimsíodh an Croí Miondíola a chuimsíonn talamh ag Baile an Mhuilinn (An Margadh, Bosco, taobh thiar Mhonarcha Mhig Aoidh agus in aice le hAbhainn Iascaigh) mar cheantair tréigthe a bhfuil neamart déanta air. Is féidir é a athfhorbairt le haghaidh úsáidí miondíola agus feabhsaithe áiseanna pobail, timpeallachta agus talaimh san áireamh. Déanfar an talamh seo a fhorbairt faoi réir Mháistirphlean.

Deirtear sa Phlean Ceantair Áitiúil nach cúis é plódú tráchta in aghaidh fhorbairt miondíola ag láithreáin lár an bhaile nuair is féidir iompar poiblí, bearta chun plódú a mhaolú agus nascanna coisithe a chur ar fáil.

Tá roinnt suíomh fosta atá ina saincheantair do "Úsáidí Measctha" laistigh de limistéar riaracháin an bhaile. Cuirtear fáilte roimh réimse leathan de chineálacha forbartha don saincheantar seo agus tionscal éadrom, mórdhíol, aonaid fiontair agus seirbhísí agus aonaid miondíola nach mbaineann le bia idir 700m² agus 5,000m² san áireamh.

¹ Ba é an fhorbairt ag Ruibhlín, le Keeney Construction Teo, ná ollmhargadh de 3,300m² (2,230m² glan), caife, 264 spás pairceála, agus oibreacha coimhdeacha. Ba é an fhorbairt ag Droim Lonnachair ná aonaid monarchan (2,184m² glan), oifigí (3,484m² comhlán) agus stóras cóir / comparáideach 92,997m² glan), 2 ATM agus oibreacha coimhdeacha.

Maidir le polasaí tráchta agus iompair, aithnítear go bhfuil fadhbanna ann maidir le cúrsaíocht agus le forbairt sa toadhcháir mar gheall ar an ghréasán bóithre measartha cúng chomh maith le heaspa spásanna páirceála. Meastar ag réamh-meastacháin do 2010 go mbeidh 400 spás breise de dhíth ar an bhaile le freastail ar an bhuaic-éileamh. Mar fhreagairt ar seo, tá píosa talaimh idir Sráid an Chaisleáin agus an Diamant atá ainmnithe ina shaincheantar le haghaidh charr-chlós agus forbairtí miondíola agus turasóireachta. Deirtear sa Phlean Ceantair Áitiúil fosta go gcuirfear srianta ar bhealaí isteach nua agus ar fhorbairt bhealaí isteach atá ann cheana féin ar sheachród Bhaile Dhún na nGall.

Plean Forbartha Bhun Cranncha, 2002

Is é Bun Cranncha an dara bhaile is mó i gContae Dhún na nGall agus an baile is mó i leathinis Inis Eoghain dá gcuireann an baile réimse leathan de sheirbhísí agus d'áiseanna ar fáil. Tá sé suite 20 km ó Dhoire agus 48 km ó Leitir Ceanainn agus tá acmhainn aige le comhtháthú le forbairt an Gheata nasctha sa toadhcháir. Cuirtear síos ar Bhun Cranncha mar "bhaile meánmhéide do láidriú uirbeach" sna Treoirínte Pleanála Réigiúnda. Mhéadaigh daonra Bhun Cranncha agus a thimpeallacht ó 4,805 duine i 1996 go 5,271 duine i 2002, méadú de 9.7%. Tharla an chuid is mó d'fhorbairt tithíochta ar imeall an bhaile gan mórán fhorbairt inlíoanta.

Maidir le fostaíocht ghinearálta bhí an fostóir is mó sa Chontae sa bhaile, Fruit of the Loom, le 1300 fostaí aige sa bhaile. Ach ó cuireadh Plean Forbartha 2002 le chéile, dhuid an mhonarcha seo agus chuir sé seo go mór le rátaí dífhostaíochta a bhí faoi dhó chomh mór leis an mheán náisiúnta roimhe sin. Is í aidhm an Phlean Forbartha fás a spreagadh sna tionscail ardteicneolaíochta agus tá dhá achar ina saincheantair sa bhaile. Glacfar le cur chuige solúbtha maidir le moltaí in áiteanna eile sa bhaile agus is dócha go mbeidh aon fhorbairt mar sin lonnaithe ar thaobh Dhoire an bhaile.

I dtéarmaí miondíola, níor éirigh go maith le Bun Cranncha go traidisiúnta mar gheall ar thionchar agus ar ghaireacht Dhoire. Níl an réimse nó an méid d'áiseanna miondíola aige a bheadh ar fáil i mbaile den mhéid chéanna. Níl a chúltír miondíola ach rud beag níos mó ná an daonra uirbeach agus tá sé d'aidhm ag an Phlean Forbartha an baile a athbhunú mar ionad miondíola tábhachtach.

Féachann an Plean Forbartha le gníomhú in éadan an chlaonadh atá ann le siopadóireacht a dhéanamh i nDoire agus roinnt cuspóirí a bhunú don bhaile aige:

- Fócasú fhorbairt miondíola laistigh de lár an bhaile agus gníomhú in éadan miondíola ar mhór-chóir ar imeall an bhaile.
- Oscailt achair talamhiata in aice leis an phríomhshráid.
- Méadú ar thimpeallacht fisiciúil lár an bhaile.
- Feabhsú insroichteachta agus spásanna páirceála.

Cé go bhfuiltear i bhfabhar forbairt mhiondíola laistigh de lár an bhaile a spreagadh, deirtear sa Phlean Forbartha gur chóir fosta go bhfeabhsódh a leithéid cuma ginearálta an bhaile, go speisialta trí athúsáid seanfhoirgnmh, trí athfhorbairt suímh tréigthe agus trí meas a thabhairt don sráid-dhreach traidisiúnta. Tá ceantar ó dheas de lár an bhaile thart fán seanstáisiún traenach ina limistéar caomhantais.

Amach as lár an bhaile is iad na suímh fabhracha eile le haghaidh forbairt mhiondíola ná sa chúltalamh ó thuaidh agus soir ón príomhshráid uachtarach agus soir ón príomhshráid íochtarach a bhí talamhiata i 2002. Táthar ag súil le meascán d'fhorbairt tithíochta, miondíola agus turasóireachta ar an talamh seo. Beidh obair forbartha le déanamh maidir le insroichteacht coisithe agus feithiclí chomh maith le spásanna páirceála má tá an talamh seo le bheith comhtháite agus insroichte le lár an bhaile mar atá sé. Tugann an Plean Forbartha chun suntais an gá le Bóthar Fóirithinte Inmheánach a thógáil soir ó lár an bhaile a chuirfeadh go mór le hoscaill an chúltalaimh. Tá an slí curtha in áirithe i bpleananna ó 1968 agus tá sé molta sa Plean Forbartha reatha go ndéanfaí an cúrsa seo a fhorbairt le sráid-dhreach seachas seachród. Dá bhrí sin, san fhadtéarma, beidh seachród ceart de dhíth ar an bhaile agus tá measúnú déanta cheana féin i dtaca leis seo. Ámh, feictear seo mar chuspóir fadtéarmach agus is dócha nach mbeidh aon éifeacht ar pholasaí miondíola sa ghearrthéarma.

Plean Forbartha Bhun Dobhráin 2004 – 2010

Tá Bun Dobhráin suite go straitéiseach ar an N15, 20 míle ó dheas de bhaile Dhún na nGall, 20 míle ó thuaidh de Shligeach agus 10 míle siar ó theorainn Fhear Manach. San am a chuaigh thart bhí Bun Dobhráin déanta suas de dhá sráid – An Sráid Singil ina raibh Éireannaigh dúchasacha ina gcónaí agus an Ceann Iartharach ina raibh uasalaimche an bhaile ina gcónaí. Le teacht an iarnróid sna 1860idí cuireadh an dá bhaile beag le chéile le lár singil an bhaile a chruthú.

San am atá ann faoi láthair, tá daonra cultúire de 10,000 ina gcónaí i raon 10 míle ón bhaile agus tá 120,000 breise ina gcónaí laistigh de raon 30 míle. Sa bhaile é féin bhí laghdú daonra ann idir 1996 agus 2002 ó 1,707 go 1,678 – laghdú de 3.3%. Ach sa tsamhraidh bíonn daonra de 15,000 sa bhaile.

Ó dheas de lár an bhaile, tá roinnt maith de chúltalamh neamhfhorbartha atá ina shaincheantar agus é taobh thiar den struchtúr cathrach. Le forbairt na n-oifigí Cathartha agus an phictiúrlann ar bhóthar an Stáisiúin, osclaíodh an talamh seo trí bhealach isteach a sholáthar agus tá féidearthachtaí forbartha nua ar fáil i suímh an-lárnach.

Mar gheall ar shuíomh nádúrtha iontach Bhun Dobhráin ar an chósta Atlantach in aice le Binn Ghulbain agus Sléibhte Dartraí, tá an geilleagar bunaithe go príomha ar thurasóireacht, gan mórán gníomhaíochta in earnálacha eile. Má tá Bun Dobhráin le fás ó thaobh eacnamaíochta de, tá sé riachtanach earnálacha eile mar mhiondíol a leathnú amach. Tá bunús miondíola teoranta ag an bhaile agus bíonn 28% de na siopaí folamh sa gheimhreadh, rud a thaispeánann cé chomh tábhachtach agus atá an turasóireacht don bhaile. Aithnítear sa Plean Forbartha *an gá leis an gheilleagar a éagsúlú agus a neartú ar son bheogacht lár an bhaile le fás agus marthanacht mhuintir an bhaile a chinntiú.*

De réir Threoirilinte Straitéise Miondíola 2002, is Ionad Grád 3 é Bun Dobhráin agus tá sé sa cúigiú áit sa Chontae maidir le spás urláir miondíola. Tá gá le hathúsáid agus le hathfheabhsú talaimh agus foirgnimh tréigthe a spreagadh le haghaidh forbairtí miondíola laistigh de lár an bhaile. Tá an chuid is mó de na foirgnimh tréigthe lonnaithe i gceantar an Chinn Iartharaigh agus gar d'aghaidh na farraige. Is féidir fosta suímh achar donn a athfheabhsú, agus tá cuid mhaith acu laistigh de lár an bhaile. Déanfaidh réimse leathan d'fhorbairtí miondíola agus gnó sa bhaile cumas iomaíochta an bhaile a mhéadú in aghaidh na bpríomhionaid mar Sligeach, Leitir Ceanainn agus Doire.

Is ceann de príomh-pholasaithe an Plean Forbartha ná chun *forbairt lár sonraithe an bhaile a chur chun cinn mar príomh-shuíomh le haghaidh úsáidí miondíola, turasóireachta, gnó, cultúrtha agus úsáidí nach iad.* Leis seo a dhéanamh aithnítear sa Plean Forbartha go bhfuil gá le

máistirphlean don cheantar agus le máistirphlean fosta d'aghaidh na farraige. Tá Máistirphlean Cheathrú Lár an Bhaile suite gar do agus ó dheas de lár an bhaile agus tá sé mar aidhm aige *cuidiú le cruthú cheathrú lár an bhaile nua bríomhar éagsúil a chuireann le beogacht agus le bríomhaireacht lár sonraithe an bhaile san iomlán.*

Plean Ceantair Áitiúil Chaisleán na Finne 2005 – 2011

Tá Caisleán na Finne suite ar an N15 leath bealaigh idir Leifear agus Bealach Féich / Srath an Urláir agus d'fhás a dhaonra 12.2% sna blianta idir-dhaonáireamh 1996 – 2002 go 783 duine. Is iad a phríomhfheidhmeanna na feidhmeanna tráchtála, miondíola, oideachasúil, reiligiúnda, sóisialta agus caithimh aimsire, cé nach bhfuil seirbhísí mór-scála i láthair mar gheall ar a dhaonra beag.

Tá an-éileamh leanúnach ar thithíocht sa bhaile agus ina thimpeallacht agus tá 48.5 heictéar aimsithe mar saincheantar le haghaidh aidhmeanna tithíochta éagsúla. Féachann an Plean le seirbhísí agus féidearthachtaí breise a bhunú sa bhaile. Níl aon ghníomhaíocht tionsclaíochta nó déantúsaíochta sa bhaile faoi láthair ach creidtear go bhféadfaí an baile a fhorbairt le haghaidh gnó agus tionsclaíochta mar gheall ar a shuíomh straitéiseach, a nascanna bóithre agus acmhainneacht lucht saothair. Tá sé molta ag an UBN fosta an bhaile a sheachaint mar chuid d'aillíniú Leifir – Srath an Urláir.

Tá roinnt siopaí grósaera sa bhaile chomh maith le haonaid miondíola eile. Ach níl aon aonad miondíola comparáide ann mar chógaslann, stóras éadaí nó bróg, cé go bhfuil siad ag teastáil.

Is é polasaí Phlean Forbartha an Chontae 2000 forbairtí miondíola nua a cruthaítear ag brúnna éilimh Chathair Dhoire a lonnú laistigh de lonnaíochtaí in oirthear Dhún na nGall. Tugfar tacaíocht d'fhorbairt miondíola nua laistigh de lár an bhaile go príomha. Ach déanfar machnamh ar mholtaí atá mí-oiriúnach do lár an bhaile ó thaobh nádúir nó scála a lonnú taobh amuigh den bhaile chomh fada agus atá siad de réir Straitéis Miondíola an Chontae. Is féidir talamh nach bhfuil ina shaincheantar le haghaidh forbairt miondíola a chuimsiú nuair a chuirtear an prionsabal " comharsa mhaith" i bhfeidhm maidir le ceantair cóngaracha.

Sonraítear 3 suíomh féidearthachta laistigh den bhaile – (1) Monarcha Nena atá i léig, (2) Eaglais Naomh Mhuire agus (3) suíomh 2.44 heictéar soir ón bhaile. Cé go bhfuil suíomh (3) aimsithe le haghaidh forbairt tithíochta, tá acmhainn fhorbairt miondíola ag suimh (1) agus (2) ach is dócha go dtiocfadh coinníollacha suimh sonracha salach air seo – táthar ag súil go gcoinneofar an foirgneamh monarchan mar atá sé d'athúsáid agus is Foirgneamh Cosanta í Eaglais Naomh Mhuire agus bheadh athfhorbairt mhothálach de dhíth uirthi. Cuireann an Plean fáilte roimh choinneáil agus athúsáid foirgnimh ar fud an bhaile le haghaidh úsáidí gníomhacha.

Plean Ceantair Áitiúil Mhagh 2004 – 2010

Cuirtear síos ar an Mhagh mar bhaile beag laistigh d'achar comaitéireachta Dhoire (4 km) sa Dréacht-Threoirliinte Pleanála Réigiúnda do Chontaethe na Teorann agus táthar ag súil go gcuirfeadh sé le mais chriticiúil Gheatabhealach nasctha Leitir Ceanainn – Doire agus mar sin de go ndéanfadh sé lonnaíocht tuaithe scaipthe a mhaolú.

Bhí an-fhás daonra sa bhaile le blianta beaga anuas, ó 334 duine go 773 duine idir 1996 agus 2002 (+131.4%). Is forbairt líneach feadh an phríomshráid é bunús na forbartha, atá ina chroí miondíola den bhaile. Tá an chuid is mó de na cónaitheoirí nua tágtha as Doire mar gheall ar ghairneacht an bhaile, praghasanna ísle tithíochta agus ráta malairte euro / steirling. Mar sin féin,

táthar ag súil go mbeadh sé mar thoradh ar ainmniú achair mhóra mar saincheantair tithíochta i bplean forbartha Dhoire ná go mbeadh laghdú in éileamh tithíochta sa cheantar. Meastar sa Phlean Ceantair Áitiúil go mbeidh fás réasúnta daonra ann agus é ag méadú go 1,200 faoi 2010. Is é príomhaidhm an Phlean Ceantair Áitiúil ná chun croí an bhaile a dhaingniú agus forbairt a dhíriú laistigh de dhorchlaí / spásanna seirbheáilte agus forbairt céim i ndiaidh céime a spreagadh ón chroílár amach. Chomh maith leis an fás tithíochta suntasach, tá méadú fosta i soláthar miondíola agus tráchtála agus tá an chuid is mó den fhostaíocht sa bhaile sna hearnálacha seo. Is léir ón éagsúlacht miondíola agus líon íseal de shiopaí folmha go bhfuil croí an bhaile beo bríomhar. Féachann an Plean Cheantair Áitiúil le hearnáil miondíola agus seirbhíse éagsúil nuálaíoch a spreagadh chun tarraingt Dhoire a laghdú. Mar sin féin, cé go bhfuil gá le cógaslanna agus le gníomhairí eastáit, tá barraíocht siopaí áise agus stáisiúin peitрил sa bhaile faoi láthair. I mbeagán focal, ba mhaith leis an Phlean Ceantair Áitiúil rogha níos mó agus caighdeán níos airde d'earraí a spreagadh in ionad níos mó miondíola áise. Deirtear go follasach sa Phlean Ceantair Áitiúil nach gceadófar ionaid siopadóireachta réigiúnac ar mhór-chóir laistigh den bhaile.

Maidir le miondíol "as baile" tá dhá cheantar ainmnithe ina saincheantair ag an Phlean Ceantair Áitiúil le haghaidh Fostaíochta / Tionsclaíochta agus is féidir leo trádstóráil miondíola a chuimsiú chomh maith le fostaíocht a bhaineann le tionscal éadrom, fiontar, lárionaid glaonna, oifigí agus turasóireacht. Ach ní thacaíonn an Plean Cheantair Áitiúil le forbairt stáisiúin peitрил breise sa bhaile.

Cé nach bhfuil mórán baint ag Magh le turasóireacht, feictear a shuíomh ag bun leathinis Inis Eoghain mar fhéidearthacht chun é a fhorbairt mar shuíomh turasóireachta. Aimsíodh ocht suíomh féidearthachta sa bhaile le moltaí a spreagadh le tacú le turasóireacht mar ionaid oidhreachta nó miondíol turasóireachta.

Cuirfear slí timpeall ar an bhaile in áirithe mar "Bóthar Fóirithinte Seachtrach" don fhadtearma agus ní cheadófar aon fhorbairt sa dorchla seo le linn tréimhse an Phlean Ceantair Áitiúil.

Plean Ceantair Áitiúil Cheann an Droichid

Is baile teorann é Ceann an Droichid le daonra de 300 duine atá suite ar an N13 idir Leitir Ceanainn agus Doire. Ós rud é go bhfuil sé suite ar an teorainn, ag bun leathinis Inis Eoghain agus nascanna bóithre maithe aige, tá an baile tábhachtach go straitéiseach do Gheatabhealach nasctha Leitir Ceanainn – Doire mar a gcuirtear béim air sa Straitéis Spásúil Náisiúnta 2002 – 2020. Le méadú ar fhorbairt tithíochta d'ardchaighdeán tarraingníodh a lán daoine chuig an bhaile ach d'athraigh sé seo feidhmeannas an bhaile atá anois ina lonnaíocht comaitéireacht.

Tá feidhmeanna miondíola dírithe ar an stáisiún peitрил / siopa atá suite i leagan líneach taobh leis an N13 agus is é an príomhfhostóir sa bhaile. D'fhás an feidhmeannas seo le blianta beaga mar gheall ar phraghasanna peitрил níos saoire sa Phoblacht agus tagann cuid mhaith den ghnó seo ó Dhoire. Ach, theip ar chineálacha miondíola eile le fás sa bhaile agus caithfidh daonra an bhaile dul go Doire, Bun Cranncha agus Leitir Ceanainn le siopadóireacht áise / comparáide a fháil. I measc na stórais miondíola eile atá ann tá siopa earraí leictreachais agus siopaí áise beaga.

Bhí méadú suntasach i bhforbairt tithíochta i gCeann an Droichid agus mhéadaigh an líon tithe ó 114 go 189 idir 2000 agus 2004. Ach glactar le straitéis fáis réasúnta sa Phlean Ceantair Áitiúil agus dlús de 15 teach an heictéar. Tá 7.3 heictéar thar 4 suíomh ainmnithe mar saincheantair le haghaidh forbairtí tithíochta a chuimseoidh 109 teach.

Maidir le forbairt miondíola aithnítear sa Phlean Ceantair Áitiúil go bhfuil roinnt suíomh le hacmhainn forbartha ag Ceann an Droichid feadh an N13 mar gheall ar a shuíomh idir Leitir

Ceanainn agus Doire. Spreagann polasaí úsáidí miondíola a lonnú laistigh de lár tráchtála an bhaile agus ag suímh in nach mbeidh aon chontúirt ó thiontú tráchta do ghluais agus do shábhailteacht tráchta feadh an bhóthar náisiúnta nó do shábhailteacht an phobail.

Tá thart faoi 8 heictéar ainmnithe mar saincheantair Miondíola agus Tráchtála, an chuid is mó atá taobh leis an N13. Tá 6 suíomh féidearthachta de 22.78 heictéar san iomlán ainmnithe ina saincheantair déanta fostaíochta, go speisialta do ghníomhaíochtaí tionsclaíochta / fiontair, trádstórais miondíola, ionaid glaonna, oifigí agus gníomhaíochtaí turasóireachta. Tá an chuid is mó den talamh seo suite i Suímh 1,2 agus 3 (20.57 heictéar) soir ón bhaile agus táthar ag súil go spreagfaidh a ngaireacht don teorainn agus do Pháirc Ghnó Elagh ar thaobh Dhoire úsáidí oifige agus tionscal éadrom, agus go mbeidh féidearthacht de chomhcheangal an dá cheantar cathrach ar gach taobh na teorann sa todhchaí

Táthar ag súil le húsáidí tionsclaíochta / páirc ghnó a spreagadh do na suímh seo ach le méid na suíomh atá ann b'fhéidir go mbeadh sé oiriúnach d'fhorbairt miondíola agus do mhiondíol comparáideach.

Déanfar measúnú ar mholtaí do na suímh eile laistigh de chroí an bhaile ina n-aonar ar bhonn a bhfiúntais agus a gcomhoiriúnachta le úsáidí talaimh in aice leo. De réir polasaí, ámh, déanfar aon fhormaid stáisiún peitрил a athchomhairliú ag na suímh seo.

Plean Ceantair Áitiúil Ros Neamhlach 2005 – 2011

Is sráidbhaile é Ros Neamhlach in iar-dheisceart an Chontae, 8 km ó Bhéal Átha Seanaidh. De bharr a shuímh chósta is príomh-tharraingt turasóireachta é agus bíonn sé plódaithe i rith an tsamhraidh le cuairteoirí lae. Tá méadú i bhforbairtí tithíochta saoire i Ros Neamhlach fosta. Cuimsíonn Ros Neamhlach dhá lonnaíocht: Cúl Mór agus forbairt nua "Baile Saoire" soir ó Thrá Bhéal Ailt.

Cé go bhfuil daonra íseal de 250 duine ann, fásann an daonra seo go 6,000 sa samhradh nuair a bhíonn daoine ina gcónaí sna tithe saoire agus cé gur buntáiste é seo don gheilleagar áitiúil, cuireann sé brú ar an bhonneagar agus ar sheirbhísí teoranta an cheantair.

Molann straitéis an Phlean mean-leibhéal d'fhás inchothaithe don cheantar. Féachann sé go príomha forbairt a dhaingniú laistigh de limistéir lonnaíochtaí Chúl Mór agus an Bhaile Saoire, le síneadh de réir a chéile de na limistéir le haghaidh tithíochta breise, áiseanna agus seirbhísí mar is gá agus iad ag brath ar bhonneagar oiriúnach a bheith curtha in áit. Cuirfear i gcoinne forbairtí tithíochta iomadúla laistigh de Chúl Mór ach ceadófar forbairtí tithíochta iomadúla de cháilíocht mhaith laistigh den Bhaile Saoire ar bhonn teoranta.

Tá geilleagar miondíola seirbhíse measartha ag ceantar Ros Neamhlach faoi láthair agus roinnt siopaí grósaera beaga san áireamh. As seo amach, táthar ag súil le tacú le féidearthachtaí fostaíochta ó cheann ceann na bliana chun seirbhísí breise a chur ar fáil don daonra seasmhach agus chun acmhainn turasóireachta an cheantair a chur chun cinn. Féachann cuspóirí miondíola speisialta le feidhmeannas miondíola a mhaireann a chosaint sa dá ionad agus le forbairt miondíola breise ar mhionchóir a spreagadh chomh maith le síneadh na seirbhísí miondíola atá ann cheana féin laistigh de limistéir sonraithe an bhaile.

Moladh gurbh fhéidir roinnt foirgneamh atá i léig laistigh de Chúl Mór a athfhorbairt le haghaidh seirbhísí breise in ionad suímh sa chrios glas.

Aithnítear 5 suíomh féidearthachta sa cheantar le haghaidh fhorbairt nua. Maidir leis na suíomh seo, tá achmainn le haghaidh úsáidí turasóireachta ag Suíomh 1 (Teach Chúl Mór) agus miondíol mionchóir comporáideach san áireamh. Is suíomh é Suíomh 4 (gar don Bhaile Saoire) atá aimsithe d'fhorbairt lár an bhaile trí chur chuige ar bhonn céime agus máistirphlean. Cuimseoidh sé seo soláthair aonaid tráchtála (siopaí, óstáin agus bialanna).

Plean Ceantar Áitiúil Chill Fhéich 2004-2010

Is sráidbhaile é Cill Fhéich atá suite ar bhruach an Fheabhail ar an bhóthar réigiúnach idir Leitir Ceanainn agus Doire agus thart faoi 7 km siar ó dheas de Chathair Dhoire. Tá a shuíomh tábhachtach straitéiseach do Gheatabhealach Leitir Ceanainn – Doire mar atá leagtha amach i Straitéis Spásúil Náisiúnta d'Éirinn 2000-2020.

Tá an chuid is mó d'fhorbairt tithíochta suite ó thuaidh den sráidbhaile agus feadh an R237. De réir figiúirí 2002 an POS, bhí laghdú sa daonra de 14% ó 185 i 1996 go 158 i 2002. Mar sin féin, ón daonáireamh deireanach bhí méadú suntasach sa daonra, a thaispeántar sa mhéid forbairtí tithíochta ar mhórchóir atá á dtógáil faoi láthair. Faoi 2010 meastar go mbeidh daonra de 450 duine i gCill Fhéich agus a thimpeallacht.

Is sráidbhaile comaitéireachta é Cill Fhéich a sholathraíonn áit cónaithe idir Leitir Ceanainn agus Doire. Tá saol oibre agus sóisialta ag an chuid is mó de chónaitheoirí Chill Fhéich i nDoire nó i Leitir Ceanainn agus dá bhrí sin ní buntáiste sóisialta nó eacnamaíoch iad don bhaile. Is léir go bhfuil easpa áiseanna ann – áiseanna leighis, bainc, siopaí, bialanna srl – a mheallann daoine chuig lár an bhaile.

Is í aidhm Phlean Ceantair Áitiúil Chill Fhéich creatlach a leagan amach d'fhorbairt an bhaile sa toadhach le caighdeán saoil a fheabhsú do chónaitheoirí an bhaile. Maidir le miondíol is é cuspóir an PCA:

“ról sráidbhaile Chill Fhéich a neartú mar lonnaithe gineadóireachta fostaíochta agus le tógáil ar shuíomh an bhaile ar theorainn Thuaisceart Éireann agus le seans a thabhairt do chónaitheoirí an bhaile le hobair agus le cónaí sa cheantar céanna.”

Tá earnáil tithíochta Chill Fhéich ag méadú agus de bharr sin tá éileamh follasach ar earnáil miondíola níos fearr. Faoi láthair, níl ach dhá shiopa áise ann atá lonnaithe sna stáisiún peitрил sa bhaile. Tá sé aitheanta ag an Chomhairle Contae go bhfuil áiseanna miondíola níos fearr ag teastáil ó na cónaitheoirí atá ann agus ó chónaitheoirí nua agus de bharr sin tá suíomh féidearthachta ainmnithe acu (imlínite mar RMD ar an léarscáil) mar saincheantar i lárbaile Chill Fhéich d'fhorbairt Úsáid Mheasctha/ Mhiondíola. Is suíomh oscailte é seo atá suite siar ó thuaidh de cheantar cónaithe agus cóngarach do stáisiún peitрил. Is suíomh den chéad scoth é seo chun ionad miondíola/ úsáid mheasctha a dtiocfadh leis *freastal ar bhun-riachtanais chónaitheoirí an bhaile agus taistealaithe ag taisteal tríd an bhaile a spreagadh chun úsáid a bhaint as an tseirbhís*. Déanfar machnamh ar fhorbairt stóras áise, siopa DIY, cógaslann, banc agus ATM, gruagaire/ bearbóir.

Tá achar i lár Chill Fhéich atá ainmnithe ina shaincheantar mar lár an bhaile. Cuimseoidh an cheantar seo forbairt úsáid measctha maidir le miondíol, gnó, áiseanna turasóireachta, seirbhís airgeadais srl.

Aithníodh ceantar Máistirphlean fosta le haghaidh forbartha. Tá an ceantar seo suite ó thuaidh den Bhóthar Réigiúnach agus de bharr sin tá sé réidh insroichte. Faoi láthair tá roinnt úsáidí ar an suíomh agus tithíocht, tionscal éadrom agus talmhaíocht san áireamh. De réir an PCA *ceadófar*

meascán d'úsáidí laistigh de cheantar an Mháistirphlean le haghaidh forbairtí tithíochta lomadúla (MRP) de Dhlús Íseal, Lárionad Bhaile, gnoithí Pobail, Sláinte agus Oideachais, Achar Chaitheamh Aimsire, Forbairt Miondíola Úsáid Mheasctha agus Forbairt Tionscail Éadrom.

Plean Ceantair Áitiúil Bhun na hAbhann 2004-2010

Tá sráidbhaile Bhun na hAbhann suite thart faoi 3 míle ó Dhoire ar bhóthar R238 ó Dhoire go Bun Chranncha. Tá Sliabh Scalp suite soir ó thuaidh den bhaile agus is ceann de phríomh-tharraingtí turasóireachta Bhun na hAbhann é. Tá mórchuid na bhforbairtí tithíochta suite taobh thoir den R238 agus tá an croí miondíola suite ar dá thaobh an bhóthair.

Maidir le daonra, bhí méadú de 7.1% ó 224 duine i 1996 go 240 i 2002. Cosúil le Cill Fhéich is dócha go bhfuil méadú ar an daonra seo ón Daonáireamh i 2002 mar tá na forbairtí tithíochta a bhí á dtógáil san am sin ina seilbh ag cónaitheoirí faoi láthair. Chomh maith leis seo, má bhaintear úsáid as an talamh atá ina shaincheantar tithíochta, táthar ag súil ar mhéadú de 588 duine.

Bhí ceardlann poiblí ag an Chomhairle Contae in Áras Pobail Bhun na hAbhann ionas go dtiocfadh leis na pobail áitiúla a gcuid buarthaí a thabhairt chun suntais. Cuireadh fáilte roimh aighnis scríofa ón phobal fosta. Ag éirí as na saincheistanna a ardaíodh maidir le miondíol, is í aidhm an PCA:

Éascaíocht a dhéanamh do sholáthar talamh ghineadóireachta fostaíochta le haghaidh cuspóirí miondíola agus tionsclaíochta le go mbeidh seans ag daoine le hobair agus le cónaí sa bhaile.

Faoi láthair tá siopa áise, cógaslann, garáiste, caife, seirbhís tacsáí agus gruagaire i sráidbhaile Bhun na hAbhann agus tugadh cead pleanála do stáisiún peitрил agus siopa laistigh de lár an bhaile a chuirfidh seirbhísí breise ar fáil a dhéanfas an geilleagar áitiúil a mhéadú. Cé nach bhfuil gach aon cheann acu suite laistigh de chroí an bhaile, is léir ón mhéid atá ann go bhfuil margadh ann le tacú leo. Leis an aidhm thuas a chur i bhfeidhm, aithníodh go gcaithfí achair a ainmniú ina saincheantair laistigh de limistéar an phlean nuair a shiltear go mbeadh forbairt miondíola breise ar mhion-chóir oiriúnach.

Níl aon lár ag sráidbhaile Bhun na hAbhann agus de bharr seo is é aidhm eile an PCA maidir le miondíola ná:

Chun lár an bhaile a aimsiú laistigh den phlean ina dtiocfadh leo forbairt miondíola agus tithíochta a spreagadh agus athfhorbairt fhoirgnimh i léig a chur chun cinn le croí beo taitneamhach a chruthú do chónaitheoirí an cheantair agus do chuariteoirí.

Tá suíomh féidearthachta aimsithe ag an Chomhairle Contae laistigh de lár an bhaile atá imlínte ar léarscáil an PCA mar Suíomh Féidearthachta 5. Faoi láthair tá aonaid tithíochta agus miondíola atá i léig nó folamh ar an suíomh seo agus iad ar aghaidh na príomhsráide. Mar gheall ar a shuíomh is láithreán den chéad scoth é le haghaidh forbairt miondíola agus tithíochta agus sa dóigh seo is féidir cónaitheoirí Bhun na hAbhann a mhealladh le teacht go lár an bhaile. Aithnítear ag an Chomhairle go dtabharfadh lár nua an bhaile mothú áite do chónaitheoirí Bhun na hAbhann.

2.4 CLAONTA MIONDÍOLA

Chonacthas rátaí fáis eacnamaíochta gan réamhshampla in Éirinn sa chuid is mó de na deich mbliana seo caite. Taispeánaíodh an fás seo san earnáil miondíola trí spás urláir méadaithe agus rátaí fáis de mhéid méadaithe. Tugann an earnáil miondíola 6% don Olltáirgeacht Bhaile i gcomparáid le 5% níos lú ná deich mbliana ó shin. Chomh maith leis an fás seo d'éirigh leaganacha nua de mhiondíol nach raibh riamh i margadh miondíola na hÉireann. Pléitear na príomh-nósanna thíos.

Fás i nDíolacháin Miondíola agus Spás Urláir

D'fhás spás urláir miondíola in Éirinn de mhéid iontach 22.4% ó 1988-1996. De réir figiúirí CSO 1988 ba iad riachtanais spás urláir miondíola le haghaidh miondíola áisé agus comparáideach ná 1,896,636m². De réir Treoirínte Pleanála Miondíola ba iad riachtanais spás urláir miondíola 1996 ná 2,320,810m². Taispeánann na figiúirí seo méadú de 424,174m² (22.4%). Meastar gur mhéadaigh spás urláir miondíola iomlán sa mhéid 35.2% ó 1996 go 2003, meán-ráta bliantúil de 4.4%. De réir Forfas agus Tuairisc Goodbody, d'fhás díolacháin miondíola le 60% sa tréimhse 1990-1996 agus le 42% ó 1996-2000.

Athruithe Struchtúracha

Tá ceithre chlaonadh tábhachtach sa mhiondíol idirnáisiúnta, atá ag dul i bhfeidhm ar Éirinn, aitheanta ag Forfas, an bord comhairliúcháin do thráchtáil, fiontar, eolaíocht agus teicneolaíocht :

- Claonadh le haonaid níos mó, go háirithe sa mhiondíol bia.
- Éagsúlú, go háirithe ag miondíoltóirí bia, isteach sna réimsí táirgí nua (mar shampla DIY, éadaí agus táirgí tí). Margáí geografacha nua agus gnó nua (mar shampla bogadh Marks & Spencers isteach sna seirbhísí airgeadais miondíola).
- Soláthair seirbhísí feabhsaithe do chustaiméirí mar scanadh ag cuntair amach, siopadóireacht baile agus seachadtaí baile agus gréasán sreang-soláthair láraithe

Claonta Idirnáisiúnta

Seo thíos, cuid de na claonta tábhachtacha is dócha a rachaidh i bhfeidhm ar mhiondíol in Éirinn.

Iontráil Miondíoltóirí SAM

Tá cuid mhaith de dhíoltóirí ar mhórchóir anois sa mhargadh miondíola Eorpach (mar shampla Wal-Mart, Toys 'R' Us) agus iad tagtha trí cheann de na margáí miondíola móra mar an Fhrainc, an Ríocht Aontaithe nó an Ghearmáin. Is é meán-mhéid ollmhargáí in SAM ná 2,600m². Tá Wal-Mart chun tosaigh sa mhargadh SAM agus i 1999 chuaigh sé isteach i Margadh sa Ríocht Aontaithe nuair a cheannaigh sé sreangshiopaí ASDA. Tá an chomhlacht an-ionsaitheach agus is minic a dhíolann sé níos saoire ná a chuid iomaitheoirí. Tá TK Maxx, an stórais lascaine éadaí, anois sa Ríocht Aontaithe agus in Éirinn.

Miondíol gan stóras

Tá athrú substaintiúil tágtha an mhargadh measartha aibí seo (mar shampla siopadóireacht phostdíol) mar gheall ar an fhás sa siopadóireacht idirlín agus teilifíse. Tá fás sa mhargadh seo suntasach ach rud beag briste, le cailleadh iontrálaithe nua agus roinnt miondíoltóirí traidisiúnta ag fáil greim coise. Tá athrú géar ar siúl sa mhargadh seo faoi láthair agus tá sé doiligh acmhainn fáis sa mhargadh a mheas. Ach is dócha go mbeidh sé substaintiúil ar bhonn fadtéarmach, go háirithe d'earraí neamh-thoirtiúla comparáideacha mar leabhair, dlúthdhioscaí agus bog-earraí ríomhaire. Is é réimse amháin ina bhfeicfear fás substaintiúil is dócha ná siopadóireacht 'sár-speisialtóireachta', nuair a cheadaíonn méid an mhargaí do dhíoltóirí – go speisialta díoltóirí nua sa mhargadh – speisialtóireacht a dhéanamh ar réimse táirgí níos cúinge ná stórais na príomhsráide ach a bhfuil doimhneacht níos mó aige. Thógfadh sé líon mór de mhiondíoltóirí mar seo sula mbeadh aon thionchar ar mhiondíol traidisiúnta lár an bhaile / as baile.

Teicneolaíocht Faisnéise

Tá forbairtí sa teicneolaíocht faisnéise agus cumarsáide (TFC) ag cuidiú le feabhsuithe i dtaighde agus in anailís an mhargaidh agus i mbainistíocht an tslabhra soláthar. Is cúis athraithe suntasach é seo maidir leis an slabhra soláthair idirnáisiúnta agus miondíoltóirí ag iarraidh éifeachtachtaí a aimsiú agus fardail a ísliú.

Fás na bhFormhargáí

Níl aon fhorhargáí in Éirinn faoi láthair ach de réir na gcoinníollacha daonra agus eacnamaíocha atá ann faoi láthair, is léir go mbeidh éileamh ar na haonaid seo sa todhchaí. Is dócha, mar sin féin, go gcúineoidh uasteorainneacha spás urláir fás sa chineál miondíola seo.

Teacht chun cinn na 'Marfóirí Catagóire'.

Tá an claonadh do mhéideanna níos mó san earnáil miondíola ina chúis le teacht chun cinn san Eoraip ar a dtugtar 'marfóirí catagóire' orthu. De ghnáth, is ollsiopaí an-mhóra iad seo a chuireann réimse táirgí speisialtóireachta ar fáil. Mar shampla, tá Toys 'R' Us agus an miondíoltóir Sualannach IKEA ann. Go minic, is miondíoltóirí 'ceann scríbe' iad agus bíonn a gceantair miondíola níos mó ná na láir bhailte traidisiúnta.

Éagsúlú

Agus éileamh caiteora ag iarraidh níos sofaisticiúla, tá méadú substaintiúil le feiceáil le blianta beaga sna réimsí táirgí atá ar fáil sna stórais móra. Cuimsíonn sé seo leathnú isteach i réimsí táirgí eile chomh maith le leathnú na réimsí táirgí atá ar fáil. D'fhéach na stórais le coinneáil suas leis an éileamh seo agus béim á chur acu ar an chustaiméir a éascú agus ar an siopadóireacht a dhéanamh níos fusa.

Claonta Miondíola na hÉireann

Tá méadú suntasach i líon na stóras miondíola in Éirinn ó dheireadh na 1970í (39,692 i 1977 go 52,764 i 1998). Cé gur laghdaigh líon na siopaí grósaera agus éadaí, cútíodh seo ag

méadú líon na siopaí eile. Tá an méadú seo ina chúis leis na siopaí speisialtóireachta mar siopaí DIY, seodóirí agus siopaí gruagaire. Léiríonn laghdú i líon na miondíoltóirí grósaera an fás íseal i gcaiteachas na dtomhaltóirí chomh maith leis an iomaíocht idir miondíoltóirí.

Tá táthú le feiceáil sa mhiondíol bia in Éirinn. Tá thart faoi 22% den mhargadh ag Stórais Dunne agus ina dhiaidh sin Tesco le 16%. Is gné de na deich mbliana a chuaigh thart ná fás na siopaí siombail mar SuperValu, Spar agus Centra. Tá sciar an mhargaidh de 15% ag siopaí neamhspleácha agus léiríonn sé seo 87% de na siopaí miondíola.

Tá laghdú i líon na siopaí éadaí in Éirinn ó dheireadh na 1980í (4,766 i 1988 go 4,259 i 1998). Is iad na príomh-eagraíochtaí san earnáil seo ná Stórais Dunne agus Penneys a bhfuil 40 den mhargadh idir an bheirt acu.

Is iad na príomh-chlaonta miondíola in Éirinn, mar a bhaineann siad leis an staidéar seo, mar a leanas:

- Is dócha go mbeidh táthú níos mó san earnáil bia, go háirithe le teacht ollmhargaí eile ón Ríocht Aontaithe go hÉirinn. Tá Tesco sa mhargadh cheana féin; is féidir go dtiocfaidh miondíoltóirí eile mar Sainsbury, Safeways nó díoltóirí SAM mar Wal-Mart isteach sa mhargadh. Is dócha go mbeidh na teorainneacha pleanála a bunaíodh i 2000 ina gcosc suntasach do dhíoltóirí ón Ríocht Aontaithe san earnáil bia, mar cuireann siad cosc ar iad a bheith ag obair sna formáidí is fearr leo.
- Is dócha go mbeidh todhchaí níos fearr ag miondíoltóirí neamhspleácha in Éirinn ná in áit ar bith eile in Eoraip. D'éirigh le roinnt mhaith siopaí beaga áit sa mhargadh a choinneáil mar siopaí "earraí breise" suite gar do cheantair cónaithe agus iad ag díol réimse leathan d'earraí mar arán, bainne agus nuachtáin, agus deilí ag cuid acu ina ndíoltar bia bricfeasta agus lóin. Déanfaidh difríochtaí chultúrtha, dlúis daonra agus coisc ar iontráil ó ollstórais ón Ríocht Aontaithe agus ón Eoraip, déanfaidh sé seo a chinntiú go mbeidh todhchaí láidir ann do shiopaí neamhspleácha na hÉireann. Ach, is fadhb an-mhór fás sa siopadóireacht stáisiún peitрил agus de réir réamhaithrise leanfar ar aghaidh le laghdú i líon na ndíoltóirí neamhspleácha. Is é rogha eile do chuid acu ná dul leis na grúpaí siombail (Spar, Centra, SuperValu, Costcutter srl) mar dhóigh chun an cumas iomaíochta a choinneáil.
- Tugann táithí áiteanna eile san Eoraip le fios go bhféachfaidh díoltóirí ollmhargaí le formáidí nua a láinseáil le sciar an mhargaidh a mhéadú: siopaí earraí breise i láir na mbailte nó suímh áisé, dlúth-stórais ar imeall bhailte nó i suímh bailte margaidh: agus stórais stáisiún peitрил aonarach le réimse níos leithne d'earraí ná mar is gnáth.
- Tá miondíoltóirí lascaine Aldi agus Lidl sa mhargadh Éireannach ó dheireadh na 1990idí. Cé go raibh sceipteachas ann i dtús nach n-éireódh leis an fhormáid miondíola seo, taispeánann figiúirí le déanaí go bhfuil 5% den mhargadh á choinneáil acu. De ghnáth, déanann stórais lascaine speisialtóireacht ar earraí áirithe mar earraí tirim, bia peataí, milseogra agus táirgí glantóireachta agus daoine ag teacht leis na rudaí seo a cheannach ar an mhórchóir. Cé gur samhlaíodh i dtús go mbeadh siad comhlántach do na siopaí miondíola móra, tá samplaí ann le déanaí nuair a glacadh le stórais lascaine bia mar seirbhís miondíola áitiúil mar chuid d'fhorbairt úsáid mheasctha.
- Is coincheap atá ag fás go gasta in Éirinn, mar mhiondíol stáisiún peitрил, go háirithe le nascadh na gcomhlachtaí peitрил leis na grúpaí siombail (mar Maxol agus Mace). Tá polasaithe curtha i bhfeidhm ag a lán údaráis áitiúla le blianta beaga le méid a leithéid de shiopaí a rialú de réir mar a fheictear iad mar bhagairt do bheogacht agus do mharthanacht láir na mbailte.
- Tá méadú fosta sa tóir ar mhargaí feirmeora a dhiolann toradh úr mar glasraí agus torthaí, feoil agus táirgí déiríochta. Tá an claonadh seo suntasach ach go háirithe i

mBaile Átha Cliath agus sna ceantair cathracha móra. Bíonn Margadh Feirmeora ar siúl i Leitir Ceanainn ar an chéad agus an tríú Satharn de gach mhí.

- Táthar ag súil le táthú san earnáil éadaí faoi láthair. Tá Stórais Dunne agus Penneys i gceannas an mhargaidh seo. Is dócha go dtarlóidh táthú trí theacht isteach miondíoltóirí ón Ríocht Aontaithe agus ón Eoraip san earnáil Éadaí Éireannach. Is é an dóigh is fusa do na miondíoltóirí seo, mar Next, Monsoon agus Oasis, chun greim coise a fháil sa mhargadh ná trí oscailt ionaid siopadóireachta nua, an dóigh is saoire agus is éasca do na miondíoltóirí seo chun aonaid de mhéid oiriúnach a fháil. Tá an claonadh seo ag fás cheana féin, de réir mar a ghlacann miondíoltóirí idirnáisiúnta seilbh ar aonaid in ionaid siopadóireachta nua. Chuirfeadh scoilt seo na gcomhlachtaí ceannasacha ar chumas na miondíoltóirí neamhspleácha fanacht láidir, ach tá sé riachtanach nach mbeadh buntáistí ag na hionaid siopadóireachta nua seo (mar insroichteacht le gluasteáin) nó cuirfear siopadóireachta thraidisiúnta lár an bhaile faoi bhagairt in Éirinn mar a tharla sa Ríocht Aontaithe.
- Seachas sna hionaid siopadóireachta nua, is dócha go mbeidh sní isteach na miondíoltóirí ón Ríocht Aontaithe seo le feiceáil sna bailte agus sna cathracha is mó in Éirinn, áit a leathnóidh aonchineálachas phríomh-shráideanna na Breataine go dtí na suímh seo.
- Is dócha go leanfar leis an éileamh ar shiopaí monarchan miondíola in Éirinn, i ndiaidh fás ollmhór san earnáil seo sa Ríocht Aontaithe, agus mar gheall ar iarratais agus ceadanna in Éirinn le déanaí. Cuimsíonn na hionaid seo grúpaí de dhéantóirí a dhéanann trádáil ó aonaid aonaracha ar suíomh coitianta agus iad ag díol deirí línte nó earraí den dara grád ar phraghasanna ísle. Tá gné miondíola agus gné turasóireachta ag baint leis na hionaid seo ach is fearr le déantóirí go mbíonn siad suite as baile ionas nach mbíonn siad in iomaíocht le stórais a bhfuil táirgí lán-phraghas a dhíol ann ar an phríomhshráid. Measann Forfas nach bhfuil toilleadh in Éirinn ach do thrí nó do cheithre dá leithéid de shiopaí monarchan agus is dócha go mbeidh siad fós ina bhfadhbanna pleanála.
- Bhí fás ollmhór sna páirceanna ollstórais miondíola sa Ríocht Aontaithe sna 1980idí agus sna 1990idí. Ar na mallaibh, thosaigh á bhforbairt in Éirinn agus is dócha go mbeidh an-éileamh ar na páirceanna seo as seo amach. Go tipiciúil, is suímh iad do dhíol earraí toirtiúla nach féidir a cheannach ar an phríomh-shráid (DIY, earraí leitreacha bána agus cairpéid) ach cuimsíonn cuid mhaith páirceanna miondíola sa Ríocht Aontaithe miondíoltóirí éadaí.
- Tá nósanna siopadóireachta agus nósanna ullmhúcháin bia ag athrú. Ciallaíonn sé seo turas seachtainúil siopadóireachta go ceann de na stórais mhóra agus turais go dtí na siopaí áise beaga le haghaidh earraí breise.
- Is soiléir go bhfuil athruithe ann maidir le húinéireacht siopaí na príomh-shráide. Tá laghdú suntasach i líon na miondíoltóirí neamhspleácha beaga agus ina n-áit tá ionaid siopadóireachta móra. De réir AC Nielsen, bhí 9,387 siopa neamhspleách in Éirinn i 1988. Deich mbliana ina dhiaidh sin, thit sé seo go 7,872. De réir réamh-mheastachán, leanfar ar aghaidh leis an laghdú seo. Rachaidh cuid acu sna grúpaí siombail, b'fhéidir, mar dhóigh ar iomaíocht a choinneáil.

Teacht Chun Cinn Foirmeacha Nua Miondíola

Tá roinnt foirmeacha nua de mhiondíol ag briseadh isteach sa mhargadh Éireannach agus ollstóráil miondíola, páirceanna miondíola, ionaid siopaí monarchan agus miondíol leictreonach san áireamh. Déantar scrúdú ar na himpleachtaí seo mar a leanas.

Ollstórais miondíola agus Páirceanna Miondíola

Is iad páirceanna miondíola forbairt aonair de thrí ollstóras miondíola ar an laghad, cruinnithe i ngrúpaí thart ar charr-chlós coitianta. Is chineál miondíola é miondíol ollstórála a dhéanann speisialtóireacht ar dhíol earraí toirtiúla den chuid is mó. Oibríonn sé ar bhonn mharsantachta scrofa, a chiallaíonn go ndíoltar achán rud ó bhoinn ghluaisteáin go pónairí bruite. Díoltar stoc ar mhórchóir agus ar phraghasanna go suntasach níos lú ná sna siopaí miondíola traidisiúnta. Is é tréith coitianta ná go mbíonn achair taispeántais móra ann agus leis an phobal ag taisteal chucu i ngluaisteáin agus na hearraí a iompar uathu sa dóigh chéanna.

De réir na dTreoirínte Pleanála Miondíola tá sé buntáisteach do ollstórais miondíola cruinnithe le chéile go ndéantar an méid turais ghluaisteáin a íosmhéadú ionas go mbíonn fóirithint do thrácht breise laistigh de lár bhaile plódaithe.

Ionaid Asraon Monarchan

Cuimsíonn na suímh seo grúpaí de dhéantóirí a dhéanann trádáil ó aonaid aonaracha ar shuíomh coitianta agus iad ag díol deirí línte nó earraí den dara grád ar phraghasanna an-íseal. Tá gné miondíola agus gné turasoireachta ag baint leis na hionaid seo. Deirtear sna Treoirínte Pleanála Miondíola nach iad suímh lár bhailte na suímh is fearr dá leithéid d'fhorbairtí agus in ionad seo deirtear gurbh fhearr suímh ar imeall bhailte áit a mbíonn córais iompair poiblí ar fáil. Is fearr le déantóirí fosta go mbíonn siad suite ar shuímh as baile ionas nach mbíonn siad in iomaíocht le stórais a bhfuil táirgí ar díol ar lán-phraghas.

Tá Forfas ag súil le toilleadh de 3-4 siopa monarchan in Éirinn agus creidtear go mbeidh siad fós ina fadhb pleanála. Tugann táithí na hEorpa le fios go bhfuil gá le daonraí chultúire móra le go mbeidh a leithéid d'ionaid miondíola rathúil.

Miondíol Leictreonach

Seo ceann de na forbairtí miondíola is déanaí sa mhargadh miondíola in Éirinn. Tarlaíonn miondíol leictreonach nuair a cheannaítear earraí ar an idirlíon gan an gá le cuairt a thabhairt ar shiopa miondíola. De réir Ionad na Staidéir Miondíola, Coláiste na hOllscoile, Baile Átha Cliath, tá rátaí úinéireachta ríomhairí agus úsáid na hidirlín ag méadú go gasta agus meastar ag an ionad go bhfuil aon cheannach ar a laghad déanta ar an idirlín ag 30% den daonra.

Is é dáileadh an rud is tábhachtaí a bhaineann le leathnú na hearnála seo agus dá mhéad a dhéantar seo go héifeachtach is amhlaidh is mó an acmhainn scóipe. San earnáil miondíola bia, mar gheall ar thoirte mór/ luach íseal na dtáirgí, caithfidh dáileadh éifeachtach a nascadh le daonraí ard-dlúise agus le sciar ard an mhargaidh ag miondíoltóirí páirteacha. Níl na coinníollacha ar fheabhas in Éirinn taobh amuigh de cheantar cathrach Bhaile Átha Cliath agus tógtha le chéile le heaspa trádála sa mhiondíol trí mheáin eile, is dócha nach mbeidh an tionchar chomh suntasach agus a bheidh sé i ngeilleagar miondíola eile. Ina theannta sin, má thagann leibhéal go measartha íseal chun cinn, is dócha go mbeidh an fhoirm mhiondíola bunaithe ar stórais mhóra bia seachas ollstórais dáilte nua. Sa chás sin, ní dhéanfaidh sé ach cur le gnáth-chaiteachas miondíola.

3.0 ATHBHREITHNIÚ AR DÉIMEAGRAFAIC AGUS SPÁS URLÁIR

3.1 Spás Urláir atá ann.

Taispeánann Tábla 1 thíos méid an spáis urláir atá sa Chontae bunaithe ar shuirbhé spás urláir a rinne Comhairleoirí DTZ Pieda sa bhliain 2002, atá tugtha suas chun dáta go 2005 a bhí d'fhigiúirí iarratais mhiondíola a cheadaigh Comhairle Chontae Dhún na nGall, Comhairle Baile Leitir Ceanainn, Comhairle Baile Bhun Cranncha agus Comhairle Baile Bhun Dobhráin. Cuimsíonn na figiúirí seo roinnt iarratas ceadaithe le déanaí nach bhfuil fós tógtha / curtha i bhfeidhm. Go háirithe, tugtar forbairt nua i Leitir Ceanainn faoi deara a bhfuil 23,600m² de spás urláir (comhlán) aige agus a bhfuil Stórais Dunne aige mar ancaire.

Tábla 3.1 Spás Urláir i gContae Dhún na nGall, 2005				
Suíomh	Áise (m²)	Comparaíde (m²)	Earraí Toirteacha (m²)	Iomlán
Leitir Ceanainn	12,279	41,249	12,162	65,690
Baile Dhún na nGall	4,210	7,619	1,060	12,889
Bealach Féich-Srath an Urláir	1,934	10324	380	12,638
Bun Cranncha	2,916	7252	4024	14,192
Béal Átha Seanaidh	2,542	3657		6,199
An Clochán Liath-An Bun Beag-Na Doirí Beaga	5,795	4075	1500	11,370
Bun Dobhráin	3,014	4977		7,991
Carn Domhnach	1,735	3130		4,865
An Fál Carrach	1,164	2024		3,188
Ráth Bhoth	801	1764		2,565
Ard an Rátha	688	1965		2,653
Bun an Phobail	1,136	1246		2,382
Na Cealla Beaga	1,332	1202		2,534
Na Gleanntaí	762	779		1,541
Baile na nGallóglach	279	1331		1,610
Leifear	323	576		899
Ráth Mealtain	370	297		667
Caisleán na Finne	280	207		487
Conmhaigh	418	270		688
Ceantair Eile	745	2010	160	2,915
Iomlán	42,723	95,954	19,286	157,963

3.2 RÉAMH-MHEASTACHÁIN DAONRA

De réir Daonáireamh 2002 tá daonra de 137,575 i gCo. Dhún na nGall, meán-mhéadú céatadán bliantúil de bheagnach 1% ó Dhaonáireamh 1996. Tá sé tuartha ag an chaipéis, "CSO Regional Population Projections 2006-2021", a foilsíodh i mí na Bealtaine 2005, go mbeidh meán-mhéadú daonra de 1.2% i gcontaetha na teorann suas go 2021. Leanann an réamh-mheastacháin seo samhail Mheán M1F2 agus tá sé bunaithe ar na réamh-mheastacháin a leanas:

- Laghdóidh Ráta Torthúlachta Iomlán na tíre go 1.85 faoi 2011 agus fánfaidh sé seasmhach ina dhiaidh sin.
- Fanfaidh leibhéal Inimirce Náisiúnta ard ag +30,000 in aghaidh na bliana idir 2011 agus 2016 agus ag +30,000 ó 2016 go 2021.
- B'íonann rátaí Imirce Inmheánach ó 2006 ar aghaidh agus daonáireamh an mheáin idir na rátaí sonraithe idir 1996 agus 2002.

Tugann ráta fáis bliantúil de 1.2% do Chontae Dhún na nGall na réamh-mheastacháin a leanas:

Tábla 3.2 Réamh-mheastacháin Daonra Cho. Dhún na nGall

Tábla 3.2 Réamh-mheastacháin ar Dhaonra Chontae Dhún na nGall		
Bliain	Daonra	% Athrach Bliantúil
1981	125,112	
1986	129,664	0.7
1991	128,117	-0.2
1996	129,994	0.3
2002	137,575	0.9
2006	144,298	1.2
2007	146,030	1.2
2008	147,782	1.2
2009	149,556	1.2
2010	151,350	1.2
2011	153,167	1.2
2016	162,580	1.2
2021	172,572	1.2

Tugtar faoi deara go bhfuil ráta fáis bliantúil níos lú tuartha ag Jonathon Blackwell & Associates, agus mar atá leagtha amach sa Straitéis Tithíochta de Phlean Forbartha an Chontae, a mhaíonn gurb é ardú 0.5% a thiocfas ar an daonra agus an líon teaghlach idir 2001-2021. Rinneadh na réamh-mheastacháin seo roimh Dhaonáireamh 2002 agus rinne siad réamh-mheastacháin meánráta fáis bliantúil don Chontae don tréimhse idir-daonáireamh 1996-2002. Sin ráite, thaispeáin Daonáireamh 2002 gur fhás an daonra 0.95% ar an mheán in aghaidh na bliana sa tréimhse seo.

Tá na réamh-mheastacháin fáis dóchasacha seo a thaispeánann an POS bunaithe go príomha ar réamh-mheastacháin i líon na mbreitheanna ar bhonn bliantúil (mar gheall ar mhéadú i líon na mban san aoisghrúpa 20-39), méadú san ionchas saoil agus rátaí arda inimirce leanúnacha.

4.0 ATHBHREITHNIÚ SCRÚDÚ SLÁINTE

4.1 Scrúdú Sláinte Lár Bhaile

Tá athbhreithniú ar seiceáil folláine lár bhaile áirithe ar Leitir Ceanainn, Bun Chranncha, Bun Dobhráin, Baile Dhún na nGall, Bealach Féich/ Srath an Urláir, ceantar na Gaeltachta, Carn Domhnach agus Béal Átha Seanaidh.

Rinneadh teagmháil trí ghutháin le gnónna, le heagraíochtaí tacaíochta gnó, le cumainn lucht tráchtála agus le comhlachtaí forbartha áitiúla leis na saincheisteanna a athbhreithniú ó thaobh tarraingteachta, insroictheachta, soláthar miondíola agus na léargais a ardaíodh laistigh de na measúnaithe seiceála folláine sa chreatlach a leagadh amach i Straitéis Miondíola Chontae Dhún na nGall 2002. Leagtar amach na hathbhreithnithe seo mar a leanas.

Leitir Ceanainn

Meastar go bhfuil lár bhaile Leitir Ceanainn beo bríomhar, le réimse de mhiondíoltóirí neamhspleácha / náisiúnta agus meascán d'úsáidí cultúrtha agus baineann sé sochar ó fheachtais chur chun cinn áitiúla, mar Shop LK. I measc na ndíoltóirí atá lonnaithe anois i lár sínte an bhaile, atá faoi réir Máistirphlean cuimsitheach, tá Next, TK Maxx, Argos agus Atlantic Homecare chomh maith le hionadaithe na bpríomh-stórais agus SuperValu, Stórais Dunnes, Tesco, Lidl agus Aldi san áireamh. Tá tionchar leanúnach ag gaireacht Chathair Dhoire agus candam agus cáilíocht earraí comparáideacha agus áise atá ar fáil ann, ar inmharthanacht Leitir Ceanainn, ach aithnítear go bhfuil Leitir Ceanainn ag neartú a earnála miondíola agus in aghaidh an lae tá sé ag dul ó neart go neart.

In ainneoin soláthair talaimh forbartha breise le haghaidh úsáidí miondíola i gceantar sínte lár an bhaile, tá roinnt suímh i lár traidisiúnta an bhaile a bhféadfadh féidearthachtaí oiriúnacha a bheith ann do sholáthar formáidí miondíola nua-aimseartha agus táthar buartha go gcaithfidh an tÚdarás Pleanála a bheith níos gníomhaí maidir leis seo. Chomh maith leis seo, bhainfeadh lár traidisiúnta an bhaile sochar as nascanna coisithe cearta le ceantar lár sínte an bhaile agus tá féidearthachtaí ann chun e seo a éascú, mar shampla An Post, nó foirgneamh an BSL. Dhéanadh comharthaíocht feabhsaithe agus láimhseáil páirceála níos fearr carachtar agus insroictheacht lár an bhaile a mhéadú chomh maith le cosáin agus soilse feabhsaithe. Bá chóir scrúdú níos doimhne a dhéanamh ar limistéar do choisithe amháin a chur i bhfeidhm ar phríomhshráid lár an bhaile.

Mar phríomhbhaile an Chontae, ámh, bhíothas den bharúil go raibh fás Leitir Ceanainn mar phríomh-ionad miondíola, rud beag trína chéile agus neamh-phleanáilte agus nach bhfuil fis shoiléir ag an bhaile d'fhás agus d'fhorbairt inmharthana an bhaile.

Bun Cranncha

Tá miondíoltóirí neamhspleácha chun tosaigh in earnáil mhiondíola an bhaile, le hionadaíocht ó chuid de na comhlachtaí náisiúnta, agus SuperValu agus stóras bia lascaine Lidl, agus tá Aldi le teacht.

Tá dearcadh ann go bhfuil méadú ar shiopadóirí sa bhaile mar gheall ar Lidl, agus iad ag teacht ó chomh fada ar shiúl le Málainn, agus gur chuir sé seo le trádáil sa bhaile san iomlán.

Baineann miondíoltóirí an bhaile sochar ó scéim dearbháin rathúil a bhí ar siúl sna seachtainí roimh an Nollaig 2004.

Tá cailiteanas siopadóirí go Doire agus go Leitir Ceanainn ach, ós a choinne sin, baineann an baile sochar as siopadóirí ón Tuaisceart, go háirithe iad siúd a thagann le haghaidh earraí áise.

Rinneadh roinnt stórais comparáideacha nua a fhorbairt sa bhaile a chur le méadú trádála fosta ach tá cuid de na hionaid miondíola sna forbairtí nua d'úsáid mheasctha folamh go fóill mar gheall ar chíos ard go príomha. Is ceist leanúnach í seo leis an mhargadh sráide seachtainiúil agus a thionchar ar na siopaí miondíola atá ann agus tá gá le réiteach.

Déanfar beogacht agus marthanacht an bhaile a mhéadú le níos mó siopaí, agus stóras mór san áireamh, a chuirfeadh níos mó éagsúlachta ar fáil do chustaiméirí an bhaile. Socraíodh go gcuirfí pá-pháirceáil isteach ar an Phríomhshráid, rud a dhéanfaidh plódú tráchtá a mhaolú.

Bun Dobhráin

Is baile turasóireachta séasúrach é Bun Dobhrán go mór mhór, le ráta athraithe suntasach de shiopaí neamhspleácha atá bunaithe go príomha le freastal ar thurasóirí, le tionchar leanúnach ar bheogacht agus ar mharthanacht an bhaile sna tréimhsí neamhghnóthacha. Ar an taobh eile den scéal, bhí an tÚdarás Pleanála chun tosaigh agus ceantar lár sínithe an bhaile ainmnithe acu, chomh maith le roinnt suíomh féidearthachta, le spéis na bhforbróirí a spreagadh sa bhaile agus caithefear monatóireacht a dhéanamh air seo.

Baile Dhún na nGall

Feictear Baile Dhún na nGall fós mar bhaile tarraingteach a mheallann a lán turasóirí. D'fhulaing an baile dífhostaíocht shuntasach agus tá tacaíocht ann do mhiondíoltóirí breise le teacht chuig an bhaile le cinntiú go leanann an baile le freastal ar riachtanais a dhaonra cúlúire in aghaidh iomaíochta ó Leitir Ceanainn agus Sligeach agus ón Tuaisceart fosta agus le riar ar an ghéarghá fostaíochta, agus tá roinnt scéimeanna forbraíochta á bpleanáil faoi láthair.

Bealach Féich/ Srath an Urláir

Tarraingíonn siopa McElhinney trádáil substaintiúil, go príomha mar gheall ar mhargaíocht mhaith agus soláthar éadaí don teaghlach go léir. Ina dhiaidh sin is uile, tá an-éileamh ar éagsúlacht níos leithne sa bhaile, idir miondíol áise agus miondíol comparáideach le riar ar an líon siopadóirí a mheallann siopa McElhinney. Beidh sé seo tábhachtach nuair a chuirtear seachród an bhaile i bhfeidhm.

Ceantar na Gaeltachta

Is é an Clochán Liath an príomh-ionad miondíola do cheantar na Gaeltachta le hionaid bheaga eile ag an Bun Beag, Na Doirí Beaga, An Fál Carrach, Na Gleanntaí agus Gaoth Dobhair. Ina n-aonar, tá na hionaid seo go measartha lag, ó thaobh an mhiondíola de, agus tá tuiscint ann go bhfuil an miondíol ag streachailt mar gheall ar na féidearthachtaí níos fearr in áiteanna eile sa Chontae. Is léir, mar sin, go bhfuil deis ann le fócasú ar sholáthar siopaí

breise agus éagsúlacht níos leithne le dul i ngleic le cailteanas trádála chuig ionaid eile i gCo. Dhún na nGall.

Carn Domhnach

Baineann Carn Domhnach sochar as grúpa forbartha pobail gníomhach a spreag níos mó caiteachais ón earnáil phoiblí sa bhaile agus chuir sé seo lena bheogacht agus lena mharthanacht, do chónaitheoirí agus do thurasóirí. Tá trí ollmhargadh d'ardchaigheán sa bhaile agus cuid mhaith spáis comparáideach.

Béal Átha Seanaidh

D'ainneoin cailteanas fostaíochta suntasach i mBéal Átha Seanaidh, go háirithe Parian China, tá an baile níos beoga le déanaí. Spreagadh seo ag tuairimíocht a d'éirigh ón spéis a chuir roinnt miondíoltóirí comparáideacha móra sa bhaile. Beidh sé tábhachtach an spéis seo in earnáil mhiondíola an bhaile a chothú nuair a osclófar seachród Bhun Dobhráin/ Béal Átha Seannidh san Earrach 2006 a ghearrfaidh amanna turais idir Baile Dhún na nGall agus Sligeach. Tá roinnt suíomh féidearthachta aimsithe ag an Údarás Pleanála le haghaidh gníomhaíochta mhiondíola, suímh as baile san áireamh.

5.0 CAITEACHAS INFHAIGHTE (MEASÚNÚ AR FHÁS SPÁS URLÁIR)

5.1 CAITEACHAS AR MHIONDÍOLAÍOCHT NÁISIÚNTA DO 2002 (FIOSRÚ SEIRBHÍSÍ BLIANTIÚLA)

Ar dtús, tá an meastachán ar na leibhéil miondíolaíochta áise agus comparáide i gContae Dhún na nGall faighte ó na meastacháin atá faighte ó shonraí An Phríomhoifige Staidrimh (POS) agus An Institiúid um Thaighde Eacnamaíochta agus Sóisialta (ESRI), mar a leanas:

- *Fiosrú ar Sheirbhísí Bliantúla 2002*, foilsithe Nollaig 2004
- *Treoirfhigiúirí miondíolaíochta*, foilsithe ar bhun míosúil
- *Ioncam an Chontae agus Olltáirgeacht Intire (OTI) Réigiúnach 2002*, foilsithe Márta 2005
- *Athbhreithniú Lárthearma ESRI*, foilsithe Bealtaine 2003
- *Tráchttaireacht Eacnamaíochta*, foilsithe Bealtaine 2005

Tábla 5.1: Caiteachas Miondíola Náisiúnta, 2002 (Fiosrú ar Sheirbhísí Bliantúla) (€'000)			
Earnáil Caiteachais	Caiteachas gan CBL (€ '000)	CBL (€ '000)	Iomlán (€ '000)
Caiteachas Áise i siopaí nach bhfuil ag déanamh speisialtóireacht	9,908,127	967,889	10,876,016
Bia, deoch agus tobac i siopaí speisialta	1,093,048	62,974	1,156,022
Cógaisí	1,008,409	74,065	1,082,474
Iomlán Cait. Áise	12,009,584	1,104,928	13,114,512
Earraí comparáide nach bhfuil i riocht speisialta	521,480	90,529	612,009
Miondíolaíocht eile ar earraí nua i siopaí speisialta	7,397,006	1,283,837	8,680,843
Cógaisí	372,973	27,394	400,367
Iomlán Cait.Comparáide	8,291,459	1,401,760	9,693,219

Foinse: POS

Ag glacadh le:

5% de na siopaí nach siopaí speisialta iad is siopaí comparáideacha iad (leis an CBL céanna le miondíolaíochtaí eile)

Tá na cógaisí scoilte 73% áise agus 27% comparáide (Mar atá i Staidéar Stráitéiseach Chorcaigh, 2002).

5.2 CAITEACHAS MIONDÍOLA NÁISIÚNTA GO 2005 (FIOSRÚ AR SHEIRBHÍSÍ BLIANTIÚLA AGUS FIOSRÚ AR SHEIRBHÍSÍ MIONDÍOLA)

Tá rátaí fáis miondíola áise agus comparáide bunaithe ar thorthaí an Treoir Miondíolacháin is deireanaí don dara ceathrú de 2005. Tá na rátaí fáis bunaithe ar cheangal idir praghas agus

rátaí fáis toirte sa dóigh go dtaispeánfar na blianta seo ag praghsanna an lae inniu (Mar atá i Straitéis Mhiondiola 2002). Mar sin bunófar praghsanna amach anseo ar phraghsanna bunchloiche 2005.

Tábla 5.2: Fás Caiteachas Miondiola Náisiúnta 2002-2005 (Innéacs Miondiolacháin (IM)) (€'000)		
Earnáil Caiteachais	2002 (€ '000)	Q2 2005 (€ '000)
Caiteachas Áise i siopaí nach bhfuil ag déanamh speisialtóireacht	10,876,016	14,971,799
Bia, deoch agus tobac i siopaí speisialta	1,156,022	1,242,664
Cógaisí	1,082,474	1,483,853
Iomlán Cait. Áise	13,114,512	17,698,316
Earraí Comparáide nach bhfuil i riocht speisialta	612,009	842,485
Miondiolaíocht eile ar earraí nua i siopaí speisialta	8,680,843	10,444,776
Cógaisí	400,367	481,721
Iomlán Cait. Comparáide	9,693,219	11,768,982

Nóta:

- Cuirtear meastachán bunaithe ar chéatadán rátaí fáis bliantúla do dhíolachán do thoirt agus costas le chéile.
- Taispeántar an % ráta fáis do "Miondiolaíocht eile ar earraí nua i siopaí speisialta" tógtha as meán na rátaí fáis leagtha síos in earnáil na Siopaí Speisialta (NACE 52) den IM ag fágáil "Cógaisí" agus "Bia, Deoch agus Tobac" amuigh as.

Dé réir meastachán Daonra agus Imirce d'Aibreán 2005, bhí pobal na tíre ionann le 4,130,700 duine. Meastar de réir sin go bhfuil caiteachas náisiúnta an duine ag €4,285 do shiopadóireacht áise agus ag €2,849 do shiopadóireacht chomparáide.

5.3 CAITEACHAS NACH CAITEACHAS TÍ É

Níl Caiteachas nach caiteachas tí é (nó ó ghnó go gnó) sa chuntas seo mar gur caiteachas an-bheag é ar lámh amháin agus bíonn an bhaint idir gnó an tí agus caiteachas le gnóanna eile measartha seasmhach.

5.4 DIFREÁLACH AN DUINE IDIR CHAITEACHAS STÁIT AGUS CAITEACHAS CONTAE

Baintear úsáid as an eolas in Ioncam Contae agus OTI an Réigiúin, 2002, le figiúr níos cruinne a fháil ar chaiteachas ag leibhéal contae. Taispeánann an t-eolas go bhfuil maoin an duine i gContae Dhún na nGall (€13,928) 83.8% de mheán an stáit (€16,625). Sé an

toradh atá ar sin go bhfuil €3,591 mar chaiteachas áise i nDún na nGall agus €2,387 mar chaiteachas comparáide.

Tábla 5.3: Caiteachas Miondíola an Duine, Contae Dhún na nGall 2005 (€)		
	Caiteachas Náisiúnta an duine 2005	Caiteachas an duine i gContae Dhún na nGall 2005 (bun bhliain)
Áise	4,285	3,591
Comparáide	2,849	2,387

Foinse: Scrúdú ar Sheirbhísí Bliantúla POS 2002 7 Ioncaim Contae agus OTI an Réigiúin 2002

5.5 CAITEACHAS AN DUINE – MEASTACHÁIN GO 2015 (MEASTACHÁIN ESRI)

Athraítear rátaí úsáide go harduithe measta i gcaiteachas do earraí áise agus comparáide. Taispeánann eolas ó mhiondíolaíocht eacnamaíochta an Chomhaontais Eorpaigh go n-ardófar miondíolaíocht comparáideach os cionn miondíolaíocht áise le bheith mar phríomhfhoinsé an chaiteachas miondíolaíochta. Mar sin féin, d'ardaigh an caiteachas miondíolaíocht áise go réidh cé gur a mhalairt sin a bhí measta ag tús an chéid agus ní dóiche go dtiocfaidh aon laghdú sa ghearr théarma. Taispeánann Fiosrú ar Sheirbhísí Bliantúla 2002 agus figiúirí ón Innéacs Miondíolacháin gur ardaigh caiteachas áise 3.8% ar an mheán in aghaidh na bliana idir 2002 agus an chéad ceathrú de 2005 agus gur ardaigh díolaíocht chomparáideach 4.3% sa tréimhse chéanna.

Baintear úsáid ag figiúirí ginearálta fáis ESRI i meastóireacht rátaí fáis bliantúil ag amharc chun tosaigh. Mheas Athbhreithniú Meántéarma ESRI 2003–2010, a foilsíodh i mí Iúil 2003, ardú beag in úsáid phearsanta ón meán 3.1% in aghaidh na bliana sa tréimhse 2006 – 2010, síos go 2.5% sa tréimhse 2011 go 2016. Mar sin féin, ó tharla ardú i ngeilleagar na hÉireann, tugann an iris is deireanaí den *Quarterly Economic Commentary (Summer 2005)*, réamhfhaisnéis ardaithe i gcaiteachas tomhaltóirí de 5.3% do 2005 agus 5.6% do 2006.

Tá an cnámhscéal “Fás Ard” a úsáidtear bunaithe ar ardú mór in úsáid phearsanta mar a thaispeántar i dtuairiscí ESRI le gairid ar ardú sa scar comparáideach den chaiteachas uilig agus ag an am céanna beidh an fás áise ag titim. Taispeánann an cnámhscéal “Fás Íseal” níos mó faoi na meastacháin fáis ag tús an chéid agus tá siad bunaithe ar chothromú an gheilleagair go ginearálta chuig rátaí fáis cosúil leis na meáin in eacnamaíocht seantíortha an Chomhphobal Eorpach.

Tábla 5.4: % Fás Bliantúil do Chaiteachas Mhiondíola agus Comparáide, Contae Dhún na nGall Áise

	Áise	Comparáide
2005-2010 Ard	2.3%	5.5%
2005-2010 Íseal	1.8%	4.4%
2010-2015 Ard	1.8%	4.1%
2010-2015 Íseal	1.3%	3.3%

Tábla 5.5: Achoimriú ar Mheastachán Caiteachais Áitritheoirí Chontae Dhún na nGall 2005, 2010 agus 2015 (€m Praghsanna 2005)

	Caiteachas Iomlán (€m)		Daonra	Caiteachas an duine (€m)	
	Áise	Comparáide		Áise	Comparáide
2005	512.0	340.3	142,587	3,591	2,387
2010 Ard	608.9	472.0	151,350	4,023	3,119
2010 Íseal	594.2	448.0		3,926	2,960
2015 Ard	706.7	612.6	160,652	4,399	3,813
2015 Íseal	672.6	559.4		4,187	3,482

Cosúil le gach réamhfhaisnéis, níl cinnteacht faoi na figiúirí a cuirtear chun tosaigh, go háirithe i dtaobh fás ar thomhaltas pearsanta, a bhfuil tionchar ag bolgadh luacha air ó bhliain go bliain agus fás eacnamaíochta náisiúnta agus domhanda.

5.6 MEASTACHÁIN LÁIMHDEACHAIS

Déantar na meastacháin láimhdeachais miondíolaíochta comparáide agus áise don Chontae tré áireamh a dhéanamh ar an méid caiteachais acu sin ina gcónaí sa Chontae agus taobh amuigh de ar mhiondíolaíocht earraí ins an Chontae, rud a thugann an láimheachas.

Thaispeáin Staidéar Comhairleoireachta Teaghlaigh DTZ Pieda a rinneadh mar pháirt de Straitéis Mhiondíola 2002, go bhfuil 5.5% den chaiteachas áise agus 18% den chaiteachas comparáide caite taobh amuigh den Chontae. Tá sé measta gur mar sin a bheas sé don bhliain 2005.

Tábla 5.6: Caiteachas an Phobail ina gcónaí i gContae Dhún na nGall ar Earraí Mhiondíola 2005

	Áise	Comparáide
Caiteachas iomlán an Daonra ar Earraí Mhiondíola taobh istigh agus taobh amuigh den Chontae	€512.0	€340.3m
Céatadán den Chaiteachas iomlán an Daonra ar Earraí Mhiondíola lasmuigh den Chontae	5.5%	18%
Caiteachas an Daonra ar Earraí Mhiondíola laistigh den Chontae (€m)	€483.8m	€260.7m

Tábla 5.7: Caiteachas an Daonra ar Earraí Mhiondíola i gContae Dhún na nGall 2005, 2010 agus 2015 (€m)

	Áise	Comparáide
2005	483.8	279.0
2010 Ard	575.4	387.0
2010 Íseal	561.5	367.4
2015 Ard	667.8	502.3
2015 Íseal	635.6	458.7

Meastar de réir an Staidéar Teaghlaigh go mbaineann 7.6% den chaiteachas áise agus 16.6% den chaiteachas áise le cónaitheoirí ón taobh amuigh den Chontae. Rinneadh an staidéar a thaispeáin an meastachán seo i mí Eanáir agus is í an bharúil atá ann ná gur figiúir íseal é don chaiteachas seo.

Meastar go dtáinig laghdú i leibhéal an chaiteachais áise agus comparáide sa tráchtáil trasteorann mar gur ísligh airgead Shasana in éadan an Euro ó bhí deireadh 2002 ann. (Féach 5.1.3) Meastar chomh maith go mbaineann 0.5% den chaiteachas miondíola áise agus 3.5% den chaiteachas miondíola comparáide bliantúil sa Chontae le turasóireacht iasachta agus turasóireacht intíre. (Féach 5.1.4)

Bunaithe ar chnuasach na bhfíricí thuas, meastar go dtig 10% den chaiteachas áise agus 20% den chaiteachas comparáide ón taobh amuigh.

Tugann meastachán an chaiteachais do chónaitheoirí agus daoine ón taobh amuigh figiúir ar chaiteachas miondíola do gach duine i siopaí miondíola sa Chontae. Meastar mar sin go mbeidh iomlán an chaiteachais ar earraí i siopaí miondíolaíochta i nDún na nGall beagnach cothrom leis an leibhéal láimhdeachais ins na siopaí seo.

Tábla 5.8: Láimhdeachas Iomlán (Cónaitheoirí agus Neamhchónaitheoirí) i gContae Dhún na nGall 2005 (€M Praghasanna 2005)

	Áise		Comparáide	
2005 Caiteachas na gCónaitheoirí	483.8	90%	279.0	80%
2005 Caiteachas ar Earraí Mhiondiola ag Neamhchónaitheoirí	48.38	10%	69.75	20%

2005 Caiteachas Iomlán / Láimhdeachas ar Earraí mhiondiola sa Chontae	532.2	100%	348.7	100%
2010 Caiteachas Ard na gCónaitheoirí	575.4	90%	387.0	80%
2010 Caiteachas Ard Neamhchónaitheoirí	57.54	10%	96.7	20%
2010 Caiteachas Ard Iomlán /Láimhdeachas ar Earraí Mhiondiola sa Chontae	632.9	100%	483.7	100%
2010 Caiteachas Íseal na gCónaitheoirí	561.5	90%	367.4	80%
2010 Caiteachas Íseal Neamhchónaitheoirí ar Earraí Mhiondiola sa Chontae	56.1	10%	91.9	20%
2010 Caiteachas Íseal /Láimhdeachas ar Earraí Mhiondiola sa Chontae	617.6	100%	459.2	100%
2015 Caiteachas Ard na gCónaitheoirí	667.8	90%	502.3	80%
2015 Caiteachas Ard Neamhchónaitheoirí ar Earraí Mhiondiola sa Chontae	66.8	10%	125.6	20%
2015 Caiteachas Ard Iomlán /Láimhdeachas ar Earraí Mhiondiola sa Chontae	734.6	100%	628.4	100%
2015 Caiteachas Íseal na gCónaitheoirí	635.6	90%	458.7	80%
2015 Caiteachas Íseal Neamhchónaitheoirí ar Earraí Mhiondiola sa Chontae	63.6	10%	114.7	20%
2015 Iomlán Caiteachas Íseal /Láimhdeachas ar Earraí Mhiondiola sa Chontae	699.2	100%	573.4	100%

5.7 CÓIMHEAS LÁIMHDEACHAIS (DÍOLACHÁN AN MÉADAR CEARNACH)

Tá an cóimheas láimhdeachais airgid (Díolachán de réir M²) bunaithe ar láimhdeachas na siopaí miondíola agus torthaí an staidéir ar an spásurlár miondíola a thaispeáin spásurlár áise de 42,723 m², 95,954 m² spás comparáide agus 19,286 M² d'earraí toirteacha / trádstóráil miondíola.

Tugann seo cóimheas láimhdeachais de **€11,305** do mhiondíol áise agus **€2,421** le haghaidh miondíol comparáide, a chlúdaíonn riarachán ar fhormáidí trádstórála miondíola a mbíonn láimhdeachas airgid an m² níos ísle acu ná na gnáthfhormáidí miondíola eile

5.8 ACMHAINNEACHT CHOMHLÁN DE CHAITEACHAS BREISE

Tábla 5.9: Achoimriú ar Mheastacháin Chaiteachais ag Cónaitheoirí ar Earraí Mhiondíola i gContae Dhún na nGall (€m praghasanna 2005)

	Áise	Comparáide
2005	48.38	69.7
2010 Ard	57.54	96.7
2010 Íseal	56.1	91.9
2015 Ard	66.8	125.6
2015 Íseal	63.6	114.7

Le caiteachas breise miondíola ó neamhchónaitheoirí a mheas, baintear úsáid as na cnámha scéil ard agus íseal mar atá thuas. Ansin, cuirtear na meastacháin seo leis an chaiteachas breise a meastar do chónaitheoirí thar an tréimhse chéanna.

Tábla 5.10: Caiteachas Iomlán ar fáil ó Chónaitheoirí & ó Neamhchónaitheoirí 2005-2015 (€m praghasanna 2005)

	Áise				Comparáide			
	2006-2010		2011-2015		2006-2010		2011-2015	
	Íseal	Ard	Íseal	Ard	Íseal	Ard	Íseal	Ard
Cónaitheoirí	85.4	100.7	81.6	101.7	110.5	135.0	114.2	144.7
Neamh-Chónaitheoirí	7.7	9.2	7.5	9.3	22.2	27.0	22.8	28.9
Poitéinseal do Chaiteachas Breise	93.1	109.9	89.1	111.0	132.7	163.0	137.0	173.6

5.9 FOINSÍ MIONDÍOLAÍOCHTA SA TODHCHAÍ

Faoi láthair tá tuilleadh iarratais pleanála ag staid 'Breis Eolais' nó ag staid achomhairc agus má cheadaítear iad, chuirfeadh sé 3013m² le spás urláir miondíola áise agus 10,658 m² le spás urláir chomparáide (Féach Aguisín 1). Ag baint úsáid as an gcóimheas láimhdeachas réamh-mheasta, tarraingeoidh an spás urláir breise isteach, má cheadaítear é, tuairim is €33.1m den chaiteachas áise agus €25.8m den chaiteachas comparáide.

5.8.1 FÁS ÉIFEACTACH LÁIMHDEACHAIS

I Stráitéis Miondíola 2002, níl an fás éifeachtach láimhdeachais curtha isteach sna meastacháin áise mar go gcreidtear go bhfuil na siopaí príomha a dhéanann suas mórchuid den spás miondíola áise sa Chontae ag obair cheana féin ag rátaí ard éifeachtachta.

Mar sin féin, samhlaítear go bhfuil an fás éifeachtach comparáide tábhachtach ó tharla go dtáinig comhlachtaí móra mar TK Maxx agus Next isteach sa mhargadh i nDún na nGall le blianta beaga. Taispeánann staidéar go bhfuil fás éifeachtach láimhdeachais miondíolacháin comparáide ag tuairim 1% in aghaidh na bliana.

Ag obair ar an bhonn go bhfuil iomlán láimhdeachas comparáide 2005 ag €317.0m, thabharfadh sé sin €16.2m sa bhreis idir 2006 agus 2010 agus €17.0m idir 2011 agus 2015 de bharr fás éifeachtach láimhdeachais.

Tá fás éifeachtach láimhdeachais curtha san áireamh do na siopaí comparáide atá le ceadú faoi láthair. Ar an bhonn go mbeidh siad seo faoi lán tseoil i 2008, meastar go mbeidh €1.32m breise mar thoradh ar an éifeachtacht láimhdeachais suas go 2010 agus €1.38m idir 2011 agus 2015.

5.11 MIONDÍOLAÍOCHT EILE

Deirtear go bhfuil fás an-bheag tagtha ar chinéalacha miondíola eile mar orduithe tríd an phost, stáiníní margaidh agus miondíolachán idirlín. Gidh go dtugtar faoi deara gur chuir Tesco tús le seirbhís sásúil miondíolachán idirlín le blianta beaga, beidh an fás in earraí áise ag teacht ó shiopaí atá ann cheana agus cuirfidh sé leis an gnáth chaiteachas miondíolaíochta ins na siopaí seo.

Tá an margadh do mhiondíolaíocht comparáide ar an idirlín láidir de bharr na gceantar i nDún na nGall atá scoite ó na láithreacha miondíola comparáide móra sa Chontae agus taobh amuigh de.

Meastar go mbeidh na rátaí fáis do mhiondíolaíocht comparáide ar an Idirlín, de réir Stráitéis Mhiondíola 2002, ionann le 4% d'iomlán caiteachas comparáide suas go 2010 agus 6% idir 2011 agus 2015. Tá ceithre Mhargadh Tuaithe ar siúl sa Chontae – ag Bun Cranncha, Carn Domhnach, Dún Fionnachaidh agus Ráth Mealtain. Meastar go laghdófar margaíocht tríd an phost agus margaíocht ag stáiníní ó 0.5% suas go 2010 go 0.25% idir 2011 agus 2015.

5.12 MIONDÍOLAÍOCHT IOMLÁN Ó FHOINSÍ ÚRA

Tábla 5.11: Miondíolachán Iomlán ó Fhoinsí Úra i gContae Dhún na nGall, 2005 (€m praghasanna 2005)								
	Áise				Comparáide			
	2006-2010		2011-2015		2005-2010		2010-2015	
	Íseal	Ard	Íseal	Ard	Íseal	Ard	Íseal	Ard
Siopaí Miondíolaíochta Úra	33.1	33.1			25.8	25.8		
Éifeachtacht Láimheachais	0	0	0	0	16.8	16.8	17.65	17.65
Miondíolaíochtaí Eile	0	0	0	0	16.5	17.4	28.7	31.4
Miondíolaíocht ó Fhoinsí Úra Soláthair	33.1	33.1	0.0	0.0	60.4	61.3	47.7	50.43

5.13 ACMHAINNEACHT AN SPÁIS URLÁIR MHIONDÍOLA

Chun an poitéinseal do chaiteachas breise sa Chontae d'earraí mhiondíola a áireamh, baintear na figiúirí díolacháin ó fhoinsí úra amach as meastachán an chaiteachas breise.

Tábla 5.12: Poitéinseal Glan do Chaiteachas Breise d'Earraí Mhiondíola i gContae Dhún na nGall, 2005-2015 (€m praghasanna 2005)								
	Áise				Comparáide			
	2005-2010		2011-2015		2005-2010		2011-2015	
	Íseal	Ard	Íseal	Ard	Íseal	Ard	Íseal	Ard
Poitéinseal do Chaiteachas Breise	93.1	109.9	89.1	111.0	132.7	163.0	137.0	173.6
Miondíolaíocht ó Fhoinsí Úra Soláthair	33.1	33.1	0.0	0.0	60.4	61.3	47.7	50.4
Poitéinseal Glan do Chaiteachas Breise	60.0	76.8	89.1	111.0	72.3	101.7	89.3	123.2

Ansin, faightear na réamh-mheastacháin don spás urláir breise, atá de dhíth sa Chontae suas go dtí an bhliain 2015, ón phoitéinseal glan do chaiteachas breise roinnte ar na cóimheasa láimhdeachais atá measta do shiopaí mhiondíola an Chontae san am i láthair (€11,305 do shiopaí áise agus €2,421 do shiopaí comparáide).

Tábla 5.13: Acmhainneacht Tháscach Glan-Spáis Urláir i nDún na nGall 2005-2015				
	Áise (m ²)		Comparáideach (m ²)	
	Íseal	Árd	Íseal	Ard
2006-2010	5307	6793	29864	42007
2011-2015	7881	9818	36886	50888

Ardaíonn na meastacháin an acmhainneacht do mhiondíol comparáideach go suntasach ach is léir, fiú sa ghearrthréimhse, go mbeifí ábalta níos mó ná 5,000 m² de spás urláir áise breise a chur ar fáil.

Nóta: Níl sé beartaithe an mheasúnacht seo ar spás urláir a bhriseadh síos do gach uile bhaile mar go mbeadh a leithéid sin ró-shaintreorach agus ní bheadh buntáiste ar bith le gnóthú as. Is mar threoirlíne amháin a ba chóir glacadh leis an spás urláir breise atá thuasluaite.

6.0 STRAITÉIS FORBRAÍOCHTA

6.1 Cuspóirí

Cuspóir 1

Íomhá agus cumas iomaíochta mhiondíola Chontae Dhún na nGall a fheabhsú laistigh den gheilleagar miondíola.

Cuspóir 2

Dul i ngleic le cailiteanas chaiteachas mhiondíola ón Chontae a bhí do mhodhanna a chur ar fáil chun réimse agus caighdeán na dtáirgí miondíola ar tairiscint a láidriú.

Cuspóir 3

Déanamh cinnte go bhfuil cothromaíocht, éifeacht agus inmharthanacht ag baint leis an dáileadh spásúil de na príomhionaid ar fud an Chontae.

Cuspóir 4

Córas grádlathais a chruthú chun cuidiú le sainmhíniú a dhéanamh ar straitéis spásúil an Chontae agus chun treoir shoiléir a chur ar fail maidir le cá háit a mbeadh inghlactha le spás urláir úr ollmhór do mhiondíol.

Cuspóir 5

Ionaid mhiondíola a chur chun cinn i nGaeltacht Dhún na nGall ar mhaithe le cuspóirí 3 agus 4 a bhaint amach agus caomhnú agus leathnú leanúnach ar an Ghaeilge a chinntiú sa pháirt seo den Chontae.

Cuspóir 6

Nuáil agus éagsúlacht in íomhá agus táirgí miondíola sa Chontae a spreagadh agus a éascú.

Cuspóir 7

Athúsáid agus athnuachan de thalamh agus d'fhoirgnimh thréigthe i gcomhair úsáidí miondíola a spreagadh agus a éascú, ag tabhairt aitheantas cui don Tastáil Seiceamhach.

Cuspóir 8

Tábhacht na miondíola do gheilleagar turasóireacht an Chontae, go háirithe i gceantair bheaga agus i gceantair tuaithe, a chur chun cinn agus a chothú.

Cuspóir 9

Caomhnú agus feabhsú ar ról miondíola na sráidbhailte beaga ar fud an Chontae a spreagadh agus a éascú.

Cuspóir 10

Na critéir a chur ar fáil chun measúnacht a dhéanamh ar thograí forbraíochta miondíola.

Cuspóir 11

Ollstóráil chomparáide agus mhiondíola, le fócas réigiúnach, a lonnú go príomha i gceantair fhóirsteanacha laistigh de Gheathbhealach Leitir Ceanainn-Doire, Dorchla an Gheathbhealaigh, agus Ionaid Idir-Gheathbhealaigh.

Cuspóir 12

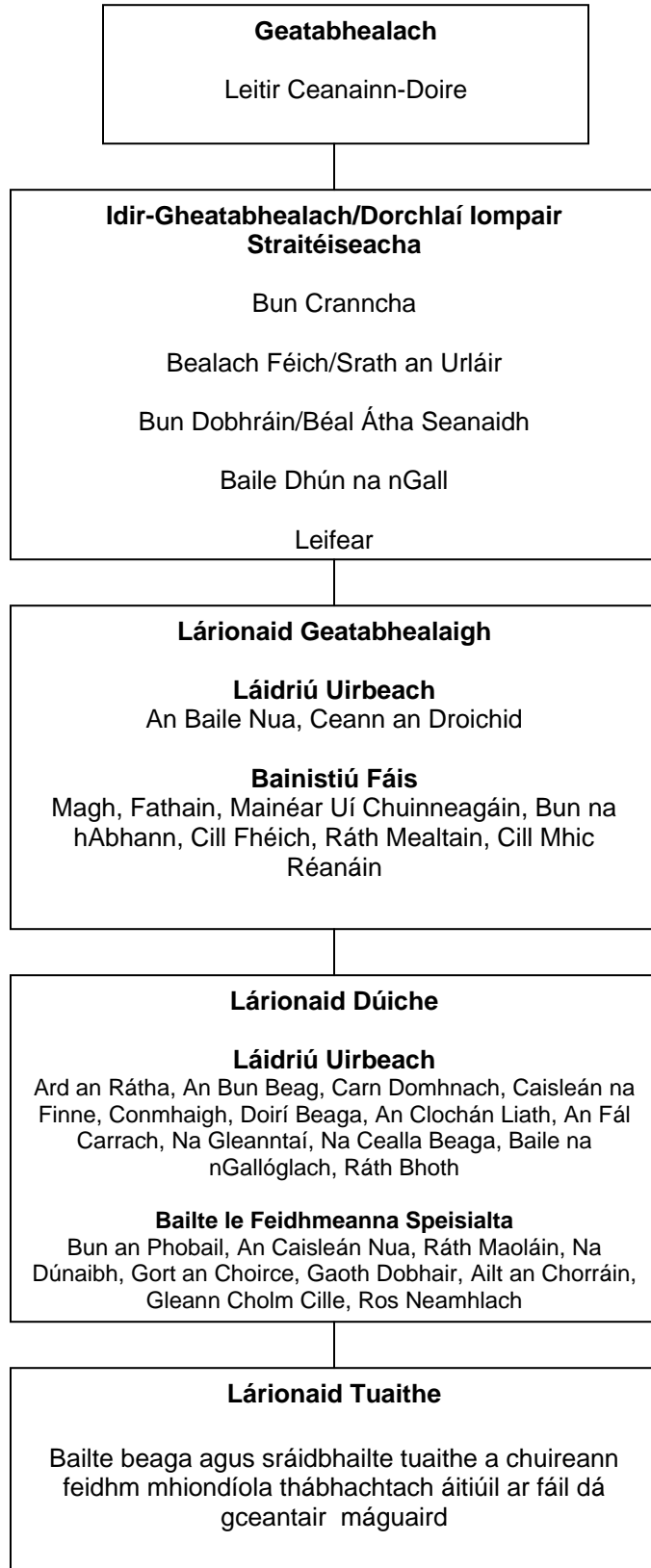
Tuilleadh soláthar áise a spreagadh i gceantair fhóirsteanacha ar mhaithe le róthrádáil a laghdú agus cuidiú le timpeallacht shiopadóireachta níos fearr.

6.2 Grádlathas Miondíola

Sa Ghrádlathas Miondíola atá molta don Chontae, áirítear cineálacha difriúla miondíola atá bunaithe ar chomhleá díobh seo a leanas:

- Straitéis DTZ Pieda um Ghrádlathas Mhiondíola, 2002, ina n-áirítear athbhreithniú de na ceantair chónaithe príomha, Suirbhé Teaghlaigh, Suirbhé Siopadóirí, Scrúduithe Sláinte
- Nuashonrú ar Straitéis Mhiondíola, curtha i gcrích ag RPS Pleanáil agus Comhshaol, ina n-áirítear Scrúduithe Sláinte, figiúirí dhéimeagrafacha agus spáis urláir, caiteachas miondíola agus riachtanais spáis urláir,
- Athbhreithniú ar fhorbairt polasaí náisiúnta agus réigiúnach, ina measc An Straitéis Spásúil Náisiúnta, na Treoirlínte Pleanála Miondíola nuashonraithe agus Treoirlínte Pleanála Údarás Réigiúin na Teorann,
- Athbhreithniú ar fhorbairt polasaí áitiúil, ina measc Dréachtphlean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2005 (go háirithe Straiteis Spásúil an Chontae, agus polasaithe agus cuspóirí Iompair, Fostaíochta agus Tithíochta) le cois Pleananna Ceantair Áitiúla éagsúla,
- Eolas suas chun dáta fá threochtaí miondíola, fás geilleagrach, agus luaineacht airgeadraí.

Cairt 6.1: Grádlathas Miondíola Atá Molta do Chontae Dhún na nGall



Réasúnaíocht an Ghrádlathais Mhiondíola

Straitéis Spásúil an Phlean Forbartha Contae

De bharr na nasc follasach atá idir forbairt uirbeach agus forbairt mhiondíola, tá sé tábhachtach a chinntiú go bhfuil an Grádlathas Miondíola ag teacht le haidhmeanna agus cuspóirí atá ag Straitéis Spásúil an Chontae. Bunaithe ar na haidhmeanna atá sa Straitéis Spásúil Náisiúnta, ceanglaíonn Straitéis Spásúil an Chontae fás agus rathúlacht an Chontae sa todhchaí leis an ghá atá le struchtúir láidre uirbeacha agus ceantair tuaithe inbhuanaithe a bhaint amach. Tig é seo a dhéanamh trí díriú ar an fhorbairt ar Gheatabhealach Nasctha Leitir Ceanainn-Doire mar cheannródaí forbartha an Chontae agus an réigiún.

Idir-Gheatabhealach / Dorchlaí Iompair Straitéiseacha

Tá sé bhaile sa Chontae a oireann do Ghrád 4 de na Treoirlínte Pleanála Miondíola (siopadóireachta áise bunúsach agus siopadóireacht comparáide d'ord íseal i gcásanna áirithe). Aithnítear ceathrar acu seo (Bun Dobhrain, Bealach Féich – Srath an Urlár, Baile Dhún na nGall, Béal Átha Seanaidh) maraon le **Leifear** i Straitéis Spásúil an Chontae mar suíomhanna straitéiseacha ar bhóthar an N15/N13, atá tábhachtach ní amháin don cheangal idir Leitir Ceanainn-Doire agus Sligeach ach le hionaid eile ar fud na tire.

Aithnítear Leifear go háirithe mar lárionad Riaracháin i Straitéis Spásúil Phlean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2006-2012 agus tá sé lonnaithe go straitéisiúil ar ais iompair an N15/N13 mar bhealach isteach go dtí an Chontae ó Thuaisceart Éireann agus ó áiteanna níos faide ar shiúl.

Lena chois sin, is é baile Bhun Cranncha an príomhionad ar Dhorchla Forbraíochta Leitir Ceanainn-Doire agus siocair gurb é an dara baile is mó sa Chontae le feidhmeanna láidre miondíola cheana féin, tá an dlús criticiúil atá riachtanach ag an bhaile le bheith ina lárionad miondíola inmharthana ar a chonlán féin, chomh maith le ról a bheith aige i láidriú uirbeach de réir mar a bheas an nasc leis an gheatabhealach ag fás.

Baineann na hionaid seo le “Bailte do Láidriú Uirbeach” a aithníodh sa Straitéis Spásúil. Tá Bun Dobhrain agus Béal Átha Seanaidh nasctha mar go bhfuil siad gar dá chéile agus gar do gheatabhealach Shligigh a thugann deis dóibh méadú ar a gcuid miondíolaíochta.

Ciallaíonn suíomh straitéiseach na lárionad ar bhóthar an N15/N13 idir príomh-gheatabhealaí an iarthuaiscirt (Leitir Ceanainn – Doire agus Sligeach) go bhfuil siad breá ábalta miondíolaíocht ar leibhéal Contae / Réigiúin a láimhseáil (m.s. ollstóráil mhiondíola), chomh maith le feidhmeanna miondíola a choinneáil don phobal uirbeach agus tuaithe ina gceantar féin. D'fhéadfadh siopaí móra áise agus siopaí meánmhéide comparáide a chur san áireamh mar is cuí.

Lárionaid Dúiche

Taispeánann Straitéis Spásúil an Chontae líon mór bailte beaga agus bailte ar mheánmhéid sa Chontae agus, leo féin, níl an dlús criticiúil, an struchtúr uirbeach nó an réimse feidhme acu le cáiliú mar ionaid Grád 4, de réir na dTreoirlínte Pleanála Miondíola. Mar sin féin, tá feidhmeanna miondíola níos tábhachtaí a chur ar fáil acu seo ná mar a bheadh ag ionaid de Ghrád 5 (siopa tuaithe agus oifig poist).

Tá an stráitéis le haghaidh forbairt lárionaid dúiche a dhéanfas “láidriú uirbeach” leagtha síos sa Stráitéis Spásúil (Ard an Rátha, An Bun Beag, Carn Domhnach, Caisleán na Finne, Conmhaigh, Na Doirí Beaga, An Chlochán Liath, An Fál Carrach, Na Gleanntaí, Na Cealla Beaga, Baile na nGallóglach agus Ráth Bhotha) agus aitheanta le haghaidh méadú miondíolaíochta agus beidh bailte le feidhmeanna speisialta (Bun an Phobail, An Caisleán Nua, Ráth Maoláin, Na Dúnaibh, Gort an Choirce, Gaoth Dobhair, Ailt an Chorráin, Gleann Cholm Cille, Ros Neamhlach) ag soláthar don fhás teoranta tithíochta agus, dá bharr sin, don fhás ar mhiondíolaíocht agus seirbhísí eile.

Ag baint úsáide as an cur chuige comhleanúnach atá sonraithe sna Treoirínte Pleanála Miondíola, moltar go bhfuil acmhainneacht ann do thuilleadh forbraíochta miondíola i lárionaid dúiche a mbeidh “láidriú uirbeach” a dhéanamh orthu, faoi réir ag pleanáil agus forbairt atá oiriúnach don cheantar. Ba chóir do na “Bailte le Feidhmeanna Speisialta” a bheith oiriúnach le haghaidh fás ar mhiondíolaíocht áise agus comparáide go háitiúil, chuig an leibhéal fáis i ngach ionad agus faoi réir ag measúnú a bheith déanta ar an tionchar a bheadh ag a leithéid ar ionaid riachtanacha mhiondíola áitiúla.

Tá an chuid is mó de na hionaid seo lonnaithe i gceantair imeallacha le droch struchtúir uirbeach, ar shiúl ó na láithreacha fáis in aice le bóthar straitéiseach an N13/N15 in oirthear an Chontae. Mar sin féin, tá an chuid is mó de na láithreacha seo ag freastal ar sprioccheantair mhóra tuaithe agus tá siad ceangailte tríd an N56 in Iarthar Dhún na nGall agus an R238 i Leithinis Inis Eoghain. Tá na bóithre seo leagtha síos mar fo-nascanna straitéiseacha tábhachtacha idir an gheatabhealach, ionaid fo-gheatabhealaigh agus ceantair eile tuaithe sa Chontae.

Taispeánann an tábla seo a leanas an cineál miondíolachán is fearr a mbeifí ag súil le bheith lonnaithe i ngach ionad miondíolaíochta. Glactar leis go ndéanadh ionaid mhóra agus ionaid measartha mór freastal áitiúil agus forbairt siopa “top-up” le freastal a dhéanamh ar a gcuid cónaitheoirí.

Tábla 6.1 Úsáid Mhiondíola Ab Fhearr Do Lárionaid Éagsúla				
Cineál Mhiondíola	Ionaid	Áise	Compáraíde	Earraí Toirteacha
Geatabhealach		Ionaid Shiopadóireacha Réigiúnacha Ollsiopaí Móra Siopaí Lascaine Bia	Ionaid Shiopadóireacha Réigiúnacha Siopaí Móra Éadaí Mórordaithe, Earraí Tí, Siopaí d'Earraí Pearsanta Stórtha Ilrannacha Mhóra	Trádstóráil Miondíola Páirceanna Miondíola Clubanna Trádstórais Asraon Monarchan
Ionaid Geatabhealaigh Láidriú Uirbeach	–	Ollmhargaí ²	Siopaí Áitiúla le Beagán Spáis Urláir	Trádstóráil Teoranta Miondíola agus Asraon Monarchan
Ionaid Geatabhealaigh Bainistiú Fáis	–	Ollmhargaí	Siopaí Áitiúla le Beagán Spáis Urláir	
Ionaid Idir-Gheatabhealaigh / Dorchlaí Iompair Straitéiseacha		Ionaid Shiopadóireachta Ollsiopaí Móra Siopaí Lascaine Bia	Ionaid Shiopadóireachta Stórtha Neamhspleácha d'Earraí Chomparáide Mórordaithe	Trádstóráil Miondíola Páirceanna Miondíola Asraon Monarchan
Ionaid Dúiche–Láidriú Uirbeach		Ollmhargaí	Siopaí Áitiúla le Beagán Spáis Urláir	Trádstóráil Teoranta Miondíola agus Asraon Monarchan
Ionaid Dúiche Bailte Feidhmeanna Speisialta	– le	Ollmhargaí	Siopaí Áitiúla le Beagán Spáis Urláir	
Ionaid Tuaithe		Siopa Áitiúil	Siopa Áitiúil	N/A

Don suíomh ar leith, is é an Cur Chuige Comhleanúnach atá leaghta síos sna Treoirínte Pleanála Miondíola an treoir príomh réiteach do chinnteoireacht ar cá háit ar chóir forbairt miondíola a bheith suite.

Ainmníonn an Chur Chuige Comhleanúnach na suímh is fearr d'fhorbairtí miondíola úra de réir oird:

- (1) Láithreacha **lárbaile (zonáilte)**
- (2) Mura bhfuil lárbaile sásúil nó gan a bheith ar fáil, ba chóir an fhorbairt a lonnú ar **imeall** an láir taobh istigh de 300 – 400 méadar de lár an bhaile.
- (3) Níor cóir suímh **taobh amuigh den lár** a chur san áireamh ach nuair atá na suímh i lár an bhaile agus ar an imeall curtha go cinnte as an chuntas de bharr téarmaí méide, infhaighteachta, rochtana agus féidearthachta.

² Go mbeadh méid deiridh aon ollmhargadh in oiriúint don leibhéal fáis a bheadh réamh-mheasta do gach ionad.

Ollstórais Miondíola agus Asraon Monarchan

Sa bhreis ar an Chur Chuige Comhleanúnach, aithnítear gur beag annamh a thig cóiríocht a chur ar fáil do ghrúpaí trádstórais miondíola i láithreach lárbaile, de bharr a méid, riachtanais páirceála agus na seirbhísí atá de dhíth orthu. Mar sin de, ba chóir dóibh a bheith suite ar imeall an láir nó, níos fearr arís, ar shuíomh taobh amuigh ar fad.

Ba chóir an polasaí céanna a úsáid do dhíolachán as monarchana, a bhfuil sé de dhualgas orthu fosta a thaispeáint go soiléir go bhfuil an suíomh miondíolacháin ceangailte leis an láthair táirgeachta.

Leathnú Lárbaile

I gcásanna nuair atá an lárbaile líonta, ba chóir imeall an lárbaile a chur san áireamh mar shuímh le leathnú a dhéanamh ar an lárbaile le cóiríocht a chur ar fáil do shiopaí príomhshráide nach mbeadh an dara suí sa bhuaile acu ach bogadh amach chuig páirceanna miondíola in éagmais an cheada sin. Is sampla de seo an leathnú atá déanta ar lárbaile Leitir Ceanainn.

Ag an am céanna, moltar go mbeadh cosáin oiriúnacha siúil curtha ar fáil idir ionaid stairiúla an láir agus aon leathnú ar lár an bhaile ar mhaithe le cur ar chumas coisithe dul go furast ó cheantair miondíola amháin go ceann eile.

Siopaí Áitiúla agus Stáisiúin Pheitрил

Níor chóir go mbreithneofaí ar iarratais bheaga miondíola (faoi 300 m² ina iomláine) laistigh de gach cineál ionad miondíola i dtéarmaí an dáileadh níos leitheadaí ar an spásurlár tháscach atá molta san anailís chainníochta. Mar a gcéanna ba chóir iarratais ar stáisiúin pheitрил agus siopaí réamhchuirte faoi 100 m² a chur as an áireamh don anailís seo ach ba chóir cinn níos mó a scrúdú go cúramach ó thaobh an tionchar a bheadh acu ar bheocht agus inbhuaine shiopaí aise lárbaile, go speisialta sna lárionaid níos lú.

Caiteachas Miondíolaíocht Turasóireachta

Nil an tábhacht atá le miondíolachán turasóireachta tógtha ar lámh don Chontae go fóill. Taispeánann na figiúirí is deireanaí ó Fáilte Éireann go dtagann 40% de thurasóireacht an Iarthuaiscirt go Dún na nGall. Sa bhliain 2004, tháinig tuairim 435,000 turasóir thar sáile agus ó áiteanna eile ar fud na hÉireann go dtí an Chontae. Tá an teacht isteach ó thurasóireacht measta ag €72 milliún do 2004, 16% ó shiopadóireacht - €11.5 milliún. Tá an briseadh síos mar 80% ar chaiteachas comparáide agus 20% ar chaiteachas áise ionann le 0.5% áise agus 3.5% comparáide in aghaidh na bliana.

Tá caiteachas turasóireachta an-tábhachtach do gheilleagar Dhún na nGall, go háirithe i gceantair scoite agus is mian le Straitéis Spásúil an Chontae cuidiú le láithreacha a ainmnítear mar “Bhailte le Feidhmeanna Speisialta”. Is mian leis an Straitéis Mhiondíola na hionaid seo a chothú mar lárionaid thábhachtacha turasóireachta agus miondíola áitiúil. Chomh maith leis an ghnáth iarratas den Cuir Chuige Comhleanúnach le haghaidh suíomh miondíola, ba chóir smaoinemh chomh maith ar fhorbairtí miondíola turasóireachta taobh amuigh de lárionaid ach ag glacadh le prionsabal na comharsan maithe agus faoi réir ag pleanáil agus forbairt atá oiriúnach don cheantar.

Miondíolaíocht Áise ar Scála Ard

Bhí barúil go luath sa chéad seo go dtiocfadh an fás ba mó san earnáil mhiondíola in earraí comparáide agus go dtitfeadh na rátaí do mhiondíol áise de réir 1% in aghaidh na bliana. Mar sin féin, de réir an Scrúdú Bliantúil ar Sheirbhísí agus an Innéacs Miondíola, taispeántar go bhfuil an leibhéal caiteachais in aghaidh an duine ar mhiondíolachán áise ag fás de réir na rátaí céanna do dhíolaíocht chomparáide le blianta beaga agus gurb é is mó den dá earnáil ó thaobh caiteachais.

Is dócha gurb é an titim san fhás eacnamaíochta idir 2001 agus 2004 is cúis le seo, rud a chuir isteach ar earraí comparáide macasamhail táirgí leictreacha agus troscán níos mó ná ar an chaiteachas ar earraí ghrósaera. Tháinig leathnú ar an mhargadh áise ó theacht Tesco go dtí margáí na hÉireann agus fuair miondíoltóirí lascaine 5% den mhargadh dóibh féin.

I láthair na huairé níl ach siopa amháin an ceann ag Tesco agus ag Stórais Dunne i mbun miondíolaíocht áise laistigh den Chontae. Taispeánann na figiúirí cóimheas láimhdeachais agus an meastachán spásurláir go mbeidh éileamh ar spásurlár miondíola áise sa ghearrthéarma. Gidh nach bhfuil dlús criticiúil ag mórán de na hionaid mhiondíola sa Chontae le stórána móra a choinneáil ar bord, bheadh forbairt ar shiopaí níos lú níos oiriúnaí, mar atá léirithe sa Bhreatain.

Fás Siopaí Lascaine Bia

Mar a dúradh níos luaithe, tháinig fás suntasach ar shiopaí lascaine bia sna cúig bliana a chuaigh thart agus tá 5% den mhargadh acu anois. Faoi láthair, tá trí shiopa Lidl agus Aldi amháin sa Chontae. De bharr go bhfuil tréithe speisialta ag baint le siopaí lascaine agus go gcuireann siad réimse teoranta earraí ar fail, títear a ról mar chuidiú seachas a bheith ag déanamh dochair do shiopaí móra lárbaile, siopaí comharsanachta nó do shiopaí bheaga. Cruthaíonn fás na siopaí lascaine bia iomaíocht san earnáil áise agus tugann sin rogha níos leithne do na siopadóirí. Ba chóir an fhorbairt seo a spreagadh ag suímh fhóirsteaneacha de réir gnáth cead pleanála agus an cur chuige comhleanúnach.

Feabhsú Timpeallachta

Ba chóir go mbeadh údarais áitiúla agus comhairlí baile ag déanamh gach iarracht an timpeallacht siopadóireachta sa Chontae a fheabhsú. Gidh nach ndearnadh mionscrúdú ar ionaid mhiondíola, mholfadh muid na saincheisteanna a leanas a scrúdú de thairbhe go bhféadfaí mórán acu a chur san áireamh i bpolasaithe bainistíocht tráchta:

- Insroichteacht
 - Níos mó nascanna siúil idir na láithreacha miondíola.
 - Níos mó bealaí rothaíochta.
 - Níos mó áiseanna don aosach, do pháistí agus do dhaoine le míchumas.
 - Nascanna éifeachtacha a bheith idir an lárbaile agus láithreacha miondíola eile.
- Páirceáil
 - Caithfidh sé bheith mar pháirt de pholasaí iompair.
 - Páirceáil fadtéarma le haghaidh gnó agus oibríthe le bheith suite ag an imeall agus páirceáil do shiopadóirí cóngarach do na siopaí.
 - Modhanna eile páirceála a spreagadh (faoi thalamh, *srí*).
 - Spásanna páirceála smachtaithe ar na sráideanna.

- Machnamh a dhéanamh ar shuíomh agus méid carrchlósanna úra sa dóigh nach mbeidh d'iallach ar chustaiméirí a bheith ag athrú ó charrchlós go carrchlóis le fáil go láthair miondíola eile.
- Smaoineamh ar choincheap 'dhá úsáid' do charrchlósanna nuair nach féidir na caighdeáin iomlán a shásamh.
- Táillí a úsáid nuair is gá le héifeachtacht a fheabhsú.
- Iompar Poiblí
 - Seirbhísí uirbeach agus tuaithe a mhéadú.
 - Níos mó áiseanna in aice le láithreacha siopadóireachta.
- Bainistíocht Lárbaile d'Ionaid Miondíola Níos Mó
 - Meascán úsáide a choinneáil taobh istigh den lárbaile.
 - Trí pháirtnéireacht leis na páirtithe leasmhara, forbairt ar spriocanna ar mhaithe leis an baile a fheabhsú.
 - Ceangal Bainistíocht Lárbaile le moltaí faoi slí isteach níos fearr.
- Feabhsú ar an Timpeallacht Thógtha agus Fearann an Phobail
 - Tuilleadh troscán sráide, fásra, áiteanna cruinnithe, soilse.
 - Nithe feicéalacha nach bhfuil gá leo, m.sh. barraíocht fógraíochta, a thógáil ar shiúl.
 - Dearadh uirbeach agus sráid-dhreach níos fearr.
 - Ailtireacht níos fearr d'ábhar ardchaighdeán le haghaidh foirgnimh agus siopaí.

Titim san Earnáil Tionsclaíochta Traidisiúnta agus Méadú ar an Earnáil Mhiondíola

Mar a dúradh, tá Dún na nGall ag fulaingt ó thitim mór i gcúrsaí fostaíochta. De réir na bfigiúirí sealadach a d'eisigh an POS (Meitheamh 2005), thit fostaíocht thionsclaíoch i bPoblacht na hÉireann 6,100, nó meán de 500 oibrí de réir na míosa, sa bhliain go Meitheamh 2005. Tá fostaíocht thionsclaíoch ag titim de réir a chéile ó Mheán Fómhair 2001 mar go bhfuil an bunchostas ag ardú sa Phoblacht. Imeach na bpostanna cailte, tharla 627 acu i nDún na nGall i Lúnasa 2005, ina measc Hospira i mBaile Dhún na nGall agus monarcha Léinte Clubman Omega i nBun Cranncha. I dtuairisc le gairid ón Ghníomhaireacht do Chomhrac na Bochtaineachta, maiomh gurb é Contae Dhún na nGall is mó atá i riocht bochtaineachta in Éirinn mar go bhfuil céatadán na mbocht dhá oiread an meán náisiúnta agus go bhfuil difhostaíocht sa Chontae ag 16% - ceithre huair an meán náisiúnta.

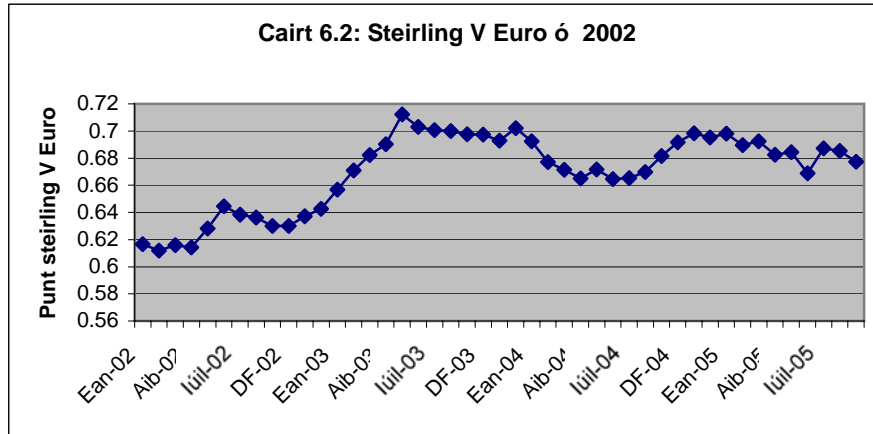
Ar an taobh eile den scéal, mar a dúradh, is í an earnáil mhiondíola an príomhrannóg fostaíochta, 6% de OTI na hÉireann i gcomparáid le 5% deich mbliana o shin.

Is cinnte go bhfuil seans anois go mbeadh solúbthacht i bhforbairt suíomh tionsclaíochta le meascán forbairtí a chur ar fáil, miondíolaíocht ina measc in áiteanna a bhfuil buntáistí eacnamaíochta / struchtúir le fáil as.

Steirling V Euro

De bharr go bhfeictear laghdú beag i leibhéal caiteachais áise agus comparáide sa trádáil trasteorann siocair laghdú ar Steirling in éadan an Euro ó dheireadh 2002 (Féach Cairt 5.1), ní bheidh brú ar an spásurlár sa todhchaí. Rinne sé seo laghdú ar an chomórtas agus ar na

buntáistí a bhí ag gnónna sa Phoblacht thar a gcomhghleacaithe sa Tuaisceart mar a bhí i ndeireadh na 1990idí.



Mar sin féin, maíonn muid nach ndéanfaidh na hathruithe airgid damáiste do Chontae Dhún na nGall san fhadtéarma. Ag cur torthaí na gcainteanna a bhí againn leis na hionadaithe miondiola mar pháirt den rannóg Scrúdú Sláinte dúradh nach mbeadh aon athrú mór sa chaiteachas trasteorann agus bhí an smaoinemh ginearálta ann go seasfadh Leitir Ceanainn agus Bun Cranncha, mar shampla, a gcuid féin in éadan Dhoire.

Róthrádáil

Taispeánann an cóimheas ard láimhdeachais sa mhiondiolaíocht áise (€11,305 don m2) go bhfuil róthrádáil san earnáil. Ní fios cad é is fearr le go mbeidh sé inmharthana ach tá sé cinntithe go bhfuil caiteachas miondiola áise curtha i gcuntas i gContae Dhún na nGall i bhfad níos airde ná mar atá i gcontaetha eile.

Má bhíonn barraíocht fáis sa láimhdeachas gan ardú sa spás trádála, ciallaíonn sé sin go bhfuil an iomarca brú sa timpeallacht díolacháin, brú sna pasáistí, barraíocht ama ag fanacht le híoc agus tig meath ar ghalántacht na timpeallachta taobh amuigh de na hionaid agus bíonn brú ar na cosáin sráide agus ar an trácht.

Leis an timpeallacht miondiolaíochta a choinneáil sásúil, ba chóir spreagadh a thabhairt le haghaidh siopaí nua-aoiseach a lonnú in aice le hionaid miondiola stairiúla in áit a bheith lonnaithe istigh iontu. Is féidir ansin leis na láithreacha úra feidhmiú mar leathnú den phríomhionad siopadóireachta agus chuirfeadh sin spás ar fáil sa láthair stairiúil le hoibriú níos éifeachtaí in áit titim i meath. Is sampla é an leathnú a rinneadh ar lárbaile Leitir Ceanainn gidh go gcaithfear a rá go bhfuil gá bealaí siúil níos fearr a chur ar fáil ón sean-lárbaile chun an timpeallacht miondiola a bhisíú san fhadtéarma.

Cailteanas Caiteachais

Thaispeáin an Suirbhé Teaghlaigh agus Siopadóirí a rinne DTZ i 2002 go ndeachaigh 5.5% de chaiteachas áise chónaitheoirí agus 18% den chaiteachas comparáide taobh amuigh den Chontae. Is féidir an chuid is mó de seo a leagan síos don tarraingt atá ag Doire agus cuireann muid san áireamh go mbeidh cailteanas caiteachais seasmhach sa toadhcháil. Tá an tuairim sin bunaithe ar

- Laghdú phunt Shasana in éadan an Euro.

- Bisiú ar chaidreamh Thuaidh/Theas, ag déanamh an Tuaisceart níos tarraingtí do shiopadóirí ón deisceart.
- Réimse níos leithne miondíola áise sa Tuaisceart.
- An tarraingt atá ag timpeallacht mhiondíola níos mó i lár chathair Dhoire.
- Fáil níos mó ar mhiondíol chomparáide ó stórshiopaí ná mar atá ar fáil faoi láthair sa Phoblacht.

De réir mar a thig forbairt ar Leitir Ceanainn mar Gheatabhealach nasctha le Doire, ní ar thaobh Leitir Ceanainn amháin a bheas an cumas fáis. B'fhéidir go mbeadh sé níos fearr do Dhoire mar go bhfuil coibhneas níos mó spás uirbeach ann agus níl cinnteacht in eacnamaíocht na hÉireann de bharr bolgadh ard agus costais tithíochta.

Fosclaíodh siopaí comparáide d'ardchaigdeán i Leitir Ceanainn le gairid agus beidh tionchar dearfa aige sin ar thuilleadh siopadóirí a tharraingt ón Tuaisceart agus cuirfidh sé sin an caillteanas trádála ar ceal. Mar sin féin, i ndiaidh scrúdú a dhéanamh ar gach rud tá muid den bharúil go leanfar leis an caillteanas caiteachais.

6.3 Láithreacha Suíomh Sainiúil do Phlean Bailte Áitiúla

Leagan Tábla 6.2 amach na láithreacha miondíola is fabhraí do bhailte a bhfuil Pleananna Áitiúla acu faoi láthair agus a scrúdaíodh níos luaithe. Do na háiteanna sin nach bhfuil Plean Áitiúil acu, deir muid arís gurb é an Cur Chuige Comhleanúnach an treoir don suíomh is fabhraí go ginearálta ag an leibhéal socraithe. Chomh maith leis sin, beidh an briseadh síos do láithreacha miondíola, mar atá leagtha amach thíos, mar chuidiú agus mar threoir i socrú láithreacha fabhracha taobh istigh d'ionaid mhiondíola den mhéid céanna agus leis na feidhmeanna céanna.

Tábla 6.2: Ionaid Inmhianaithe Mhiondíola i mBailte agus Sráidbhailte Phlean Ceantair Áitiúil

Cineál Ionaid Mhiondíola	Láthair	Cuspóirí Phlean Ceantair Áitiúil	Suíomh Miondíola	Forbairt Mhiondíola Atá Molta
Geatabhealach				
Leitir Ceanainn	Croilár an Bhaile	An fócas do mhiondíol, tráchtáil, gnó, caitheamh aimsire, úsáid pobail agus cónaitheacha, agus feabhsú na timpeallachta tógtha. Coinneoidh srianta fisiceacha, dearaidh agus rochtana cineál agus scála na forbraíochta miondíola sa todhchaí teoranta, go ginearálta, do aonaid bheaga, go háirithe i gceantair ACA.	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Réigiúnach
	Láthair Deise 8 – Príomhshráid /cúlchríoch Lána an tSéipéil	Treoracha Forbartha de dhíth. Spás urláir miondíola agus tráchtála ceangailte le bealach isteach do choisithe go dtí an Phríomhshráid (Saincheisteanna i ndáil le bealach isteach d'fheithiclí, bainistiú tráchta agus sábháilteacht).	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Dúiche
	Ceantar an Láir Leathnaithe	Forbairt mhór ar mhiondíolaíocht in éineacht le háiseanna sibhialta, oideachais, gnó, tráchtála, cónaitheach, turasoíreacht, agus caitheamh aimsire. Faoi réir chaighdeáin níos déine do dhearadh uirbeach agus rialacháin forbraíochta ná mar a bhí san am atá thart.	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Réigiúnach, Trádstóráil Miondíola
	Láthair Fostaíochta Ginearálta (GE4) Bóthar an Phoirt idir Droichead an Phoirt agus Stáisiún na mBus	Meascán leanúnach úsáide, aonaid fiontar, miondíolaíocht d'earraí toirteacha, garáistí, agus tionscail éadrom.	An Lár	Poitéinseal do Thrádstóráil Miondíola

Leitir Ceanainn	Láthair deise 12 – Mórthogra Ceann-ródaíochta	Ag brath ar Mháistirphlean cónasctha leis an Togra Ceannródaíochta agus leis an leathnú ar lár an bhaile. I measc na n-úsáidí, beidh tráchtáil, tionscail éadrom, áiteanna cónaithe, spásanna glasa agus áiseanna pobail	Imeall an Láir	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil
	Láithreacha Tráchtála le fad an N14 / Bóthar an Phoirt, ar an taobh ó dheas d'Óstán Clanree ag Droim na hAbha	Féidearthacht d'fhorbairt úr tráchtála a chruthódh fostaíocht ach faoi réir ag bainistiú tráchta agus ceisteanna sábháilteachta ar Bhóthar an Phoirt	Imeall an Láir	Trádstóráil Miondíola
	Láthair Tráchtála – Siopa Comharsanacht ar Bhóthar Ghleann Chárthaigh	Leathnú ar shiopaí atá sa chomharsanacht, le cois siopaí úra	Ionad Comharsanachta	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil
	Láithreacha Deise 4 (Gleann Chárthaigh) agus 5 (Gort Lí).	Ionad Comharsanachta ina mbeadh meascán d'aonaid bheaga miondíola agus seirbhísí pobail	Ionad Comharsanachta	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil

	Criosanna Cónaithe (Ginearálta)	Ceadófar siopaí comharsanachta suas go 300m ² (glan) nó méadú de níos lú ná 50% ar shiopa atá ann cheana féin má thig a léiriú go bhfuil an togra ar scála atá in oiriúint dá shuíomh, nach mbeidh tionchar diúltach acu ar an timpeallacht nó ar thrácht agus nach mbeidh siad ina gcúis le caillteanas siopaí nó seirbhísí eile sna comharsanachtaí.	Ionad Comharsanachta	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil
	Láthair Deise 6 –	Ionad Comharsanachta ina mbeadh meascán d'aonaid bheaga miondiola agus seirbhísí pobail	Ionad Comharsanachta	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil
	Láthair Deise 10 – Láthair <i>Donegal Creameries</i>	Faoi réir Mháistirphlean do éagsúlacht úsáide, tráchtáil, cónaí, turasóireacht / caitheamh aimsire agus miondiol ar scála beag, le suas go 500m do shiopa comharsanachta	Ionad Comharsanachta	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil
	Criosanna Fostaíochta Ginearálta GE1 go GE6	Is gnónna, tionsclaíocht ghineaeálta, stóráil, agus dáileadh na húsáidí príomha atá inghlactha. Glacfar le miondiol atá teagmhasach d'úsáid cheadaithe creasa	Taobh amuigh den Lár	Trádstóráil Miondiola
	Láthair Tráchtála ag <i>Mountain Top</i> ar Bhóthar Chill Mhic Réanáin	Stórthail d'earraí toirteacha agus díolachán carr formhór na húsáide reatha. Trádstóráil Miondiola?	Taobh amuigh den Lár	Trádstóráil Miondiola, Siopaí Asraoin Monarchan
Ionaid Idir-Gheatabhealaigh/Dorchlaí Iompair Straitéiseacha				
Bun Cranncha	Lár an Bhaile	Príomhcheantar d'fhorbairt mhiondiola faoi réir ag srianta ailtireachta, feabhsú sráid-dhreacha agus soláthar páirceála. Féadfar tairbhe a bhaint as dreasachtaí Fiontar agus Athnuachan	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Contae

	Forbairt Cúlchríocha	Meascán d'fhorbairt chónaitheach, miondíola, caitheamh aimsire agus turasóireachta, faoi réir ag tosaí rochtana, páirceála agus ailtireachta	An Lár, imeall an láir centre	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Contae/Dúiche
	Gnó Ginearálta agus Áit Chónaithe i dtosach	D'féadfadh áit a bheith ann do roinnt forbraíochta miondíola ach faoi réir na Straitéise Miondíola a thacaíonn le lár an bhaile	Imeall an Láir agus Lasmuigh den Lár	Siopa Aise Áitiúil
Bail Dhún na nGall	Miondíol Príomha	Miondíol ar dhlús ard		Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Contae/Dúiche
	Ar Imeall an Láir i dtosach	Miondíol ar dhlús íseal		Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Contae/Dúiche
	Úsáid Mheasctha	Miondíol neamh-bhia de dhlús íseal		Miondíol Comparáideach ar Scála Réigiúnach, Trádstóráil Miondíola
	Forchoimeád Straitéiseach do Thithíocht	Forchoimeáda mar láthair chónaitheach		Siopa Áitiúil (Fadtéarmach)
	Cónaitheach			Siopa Áitiúil
Bealach Féich-Srath an Urláir	Lár an Bhaile	Ionad príomha d'fhorbairt úr mhiondíola	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Réigiúnach/Contae
	Láithreacha Deise i bPáirc na Finne agus ar an Chúl Bhóthar	Láithreacha i lár an bhaile fá choinne meascán d'fhorbairt thráchtála, miondíola agus cónaitheach, faoi réir Mháistirphlean	An Lár	Miondíol Comparáideach agus Áise ar Scála Réigiúnach/Contae
	Ceantar 1 sa Mháistirphlean 1	Féidearthacht do mheascán de thráchtail, miondíola agus spás poiblí laistigh den cheantar thuaidh. Formhór an láithreáin le bheith forbartha mar áit spóirt, caitheamh aimsire agus spás oscailte (Limistéar Speisialta Caomhantais)	Imeall an Láir	Siopaí Áise agus Comparáideacha Theoranta ar Scála Dúiche/Áitiúil

	Láithreacha Fostaíochta agus Geilleagraí 1, 4 agus 5	Úsáid Mhiondíola/Thráchtála nó tionscal éadrom. Fiúntas fosta le seirbhís miondíola ag freastal ar cheantair chónaithe máguiard.	Imeall an Láir (Comp, TM)	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Contae/Áitiúil
	Láithreacha Fostaíochta agus Geilleagraí 2 agus 3	Trádstóráil Miondíola nó tionscal éadrom agus trom	Taobh amuigh den lár (TM)	Trádstóráil Miondíola
	Suíomh d'Úsáid Mheasctha	Úsáid chomhlánatach, miondíol san áireamh, faoi réir ag an Straitéis Miondíola agus an Cur Chuige Comhleanúnach	Taobh amuigh den lár	Trádstóráil Miondíola
	Criosanna Forbartha Bunaithe	Feabhsú agus caomnú a dhéanamh ar chaighdeán agus charachtar na háite, conláistí cónaitheacha a chosaint agus fás inbhuanaithe an bhaile a cheadú	Imeall an Láir / Lasmuigh den Lár	Siopaí Áise Áitiúla ar Scála Teoranta
	Ceantar Cónaithe go mórmhór	Forbairt ar thithe cónaithe go mórmhór		Siopa Áitiúil
Bun Dobhráin	Croílár an Bhaile	Ionad príomha d'fhorbairt úr mhiondíola	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Réigiúnach/Contae
	Ceantair láir an Bhaile	Ceantair láir úrnua le húsáidí measctha a éascóidh fostaíocht, tráctháil, miondíol, cónaí, caitheamh aimsire & cúrsaí cathrach (pobail/cultúrtha); ag brath ar mháistirphlean	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Réigiúnach, Trádstóráil Miondíola
	Ceantar aghaidh ar na Farraige	Ní bhreithneofar ach ar tograí ó fhorbairtí bunaithe amháin chun leathnú cliathánach, ní ceartingearach, a dhéanamh agus/nó atá ag baint go díreach leis an príomhfhoirgneamh. Tá croílár an bhaile agus ceantair an láir fágtha as an áireamh anseo	An Lár	Siopaí Áise agus Comparáideacha Theoranta Áitiúla atá in oiriúint ó thaobh scala agus carachtar

	Láithreacha do Dheis Forbraíochta	Úsáidí comhlántacha, miondíol san áireamh, faoi réir na Straitéise Miondíola agus an Cur Chuige Comhleanúnach	An Lár	Siopaí Áise ar Scála Teoranta Dúiche/Áitiúil
	Criosanna Forbartha bunaithe	Feabhsú agus caomnú a dhéanamh ar chaighdeán agus charachtar na háite, conláistí cónaitheacha a chosaint agus fás inbhuanaithe an bhaile a cheadú	Imeall an Láir/Lasmuigh den Lár	Siopaí Áise ar Scála Teoranta Áitiúil
	Ceantar Cónaithe go mórmhór	Forbairt ar thithe cónaithe go mórmhór		Siopa Áitiúil
Ionaid Gheatabhealaigh				
Ceann an Droichid	Miondíol & Tráchtáil	Ionad d'úsáidí miondíola, airgeadais agus seirbhísí. Ní bheidh sé ceadmhach do thiontú tráchta, ag eascairt as forbairt úr, cur isteach ar thrácht ar an phríomhbhóthar náisiúnta	Lár an tSráidbhaile	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Dúiche, Trádstóráil Miondíola
	Láithreacha Deise 4, 5 agus 6	Déantar measúnacht ar thograí do na tailte seo ar a bhfiúntas aonarach, ag cur san áireamh an tionchar a bheadh ag an fhorbairt ar an cheantar	An Lár / Imeall an Láir	Trádstóráil Miondíola
Magh	Forbairt bhunaithe	Príomhionad d'fhorbairt mhiondíola ach ní bheifear i bhfabhar siopaí áise	Lár an tSráidbhaile	Siopaí Comparáideacha ar Scála Áitiúil
	Criosanna Fostaíochta / Tionsclaíochta	Gníomhaíochtaí eacnamaíocha agus tionsclaíochta úrnua agus cinn bhunaithe a leathnú.	Imeall an Láir/Lasmuigh den Lár	Poitéinseal Teoranta doThrádstóráil Miondíola
	Láithreacha Deise	Deis ar fáil do mhiondíol turasoíreachta macasamhail siopaí oidhreachta		Siopaí Áise agus Comparáideacha dírithe ar Thurasoírí
Ionaid Dúiche				
Caisleán na Finne	Ceantar Forbartha cheana	Forbairt mhiondíola laistigh de lár an bhaile	Lár an tSráidbhaile	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Dúiche/Áitiúil
	Láithreacha Deise 1 agus 2	Acmhainneacht d'fhorbairt mhiondíola faoi réir ag coinníollacha suímh ar leith	Lár an tSráidbhaile	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Dúiche/Áitiúil

	Criosanna lasmuigh de Lár an Bhaile	Miondíol ar scála agus nádúr a bheadh mí-oiriúnach do lár an bhaile, faoi réir an phrionsabail “Comharsa Mhaith” agus forálacha Straitéis Mhiondíola an Chontae	Imeall an Láir/Lasmuigh den Lár	Siopaí Comparáideacha ar Scála Dúiche agus Trádstóráil Miondíola
Ionaid Tuaithe				
Ros Neamhlach	Lár an tSráidbhaile	Forbairt mheasctha miondíola, gnó, áiseanna turasóireachta, seirbhísí áitiúla	Lár an tSráidbhaile	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil agus Turasóireachta
	Láthair Deise 4	Athfhorbairt ar Lár an tSráidbhaile	Lár an tSráidbhaile	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Áitiúil agus Turasóireachta
	Láthair Deise 1 (Teach Coolmore)	Úsáidí Ábhartha do Thurasóireacht	Ar Imeall an Láir	Siopaí Áise agus Comparáideacha ar Scála Turasóireachta

7.0 Polasaithe agus Moltaí Miondíola Ar Leith

Sa chuid seo, tugtar sonraí faoi roinnt polasaithe ar leith a chuideoidh chun aidhmeanna na Staitéise Miondíola a chur i gcrích (Féach Tábla 7.4):

Tábla 7.1 Polasaithe Straitéiseacha Mhiondíola

Tagairt Polasaí	Polasaí	Gníomhartha
<p>Polasaí RS1: Geatabhealach Nasctha Leitir Ceanainn</p>	<p>Is é polasaí na Comhairle Contae mórfeabhsú ar sholáthar réigiúnach miondíola den scoth i Leitir Ceanainn a chur chun cinn agus a ghríosadh</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Leitir Ceanainn, mar Gheatabhealach Nasctha le Doire, a fhorbairt i dtreo stádas Ghrád 2, de réir Treoirlínte Pleanála Miondíola, le réimse suntasach de shiopadóireacht chomparáideach den scoth agus trádstóráil miondíola nach mbeidh a shárú le fáil in aon áit eile i réigiún an Iarthuaiscirt • An Chomhairle Baile, An Cumann Trádála agus páirtithe leasmhara eile forbairt a dhéanamh ar Mháistirphlean/Straitéis Lár-baile do Chroílár an Bhaile agus do Cheantar Leathnaithe Lár-Baile, ina n-áireofar: <ul style="list-style-type: none"> o Leathnú breisíoch den croícheantar miondíola isteach sa cheantar leathnaithe lár-baile o Athrú úsáide agus méaduithe ar fhoirngnimh tráchtála atá cheana féin i lár an bhaile, a spreagadh, o Nascadh go héifeachtach leis an cheantair leathnaithe lár-baile, o Bearta atá fabhrach do choisithe a mhéadú, o An dearadh uirbeach agus caighdeán timpeallachta na sráideanna miondíola a fheabhsú • Tuilleadh Láithreacha le Deiseanna Lár-baile a aithint laistigh de agus in aice leis Croícheantar Miondíola Leitir Ceanainn a dhéanfadh comhdhlúthú ar mhiondíolaíocht istigh sa lár-baile traidisiúnta agus a bheadh ina láithreacha

Tábla 7.1 Polasaithe Straitéiseacha Mhiondíola

		tarraingteacha d'infheistíocht mhiondíola ar ball beag
Polasaí RS2: Lárionaid Geatabhealaigh (Ionaid do Láidriú Uirbeach): An Baile Nua, Ceann an Droichid	Tá sé mar pholasaí na Comhairle Contae soláthar d'fheidhmeanna miondíola mórordaithe a chur chun cinn agus a spreagadh sa Bhaile Nua agus i gCeann an Droichid iar á bhforbairt mar lárionaid láidrithe uirbeacha ar an Gheatabhealach Nasctha.	<ul style="list-style-type: none"> • Spreagadh a dhéanamh ar mhéid theoranta forbartha de thrádstóráil chomparáideach mórordaithe agus miondíola ag láithreain sa Bhaile Nua agus i gCeann an Droichid, nuair is féidir a léiriú nach bhfuil go leor áite i Leitir Ceanainn a bheadh in oiriúint faoi choinne a leithéid d'fhorbairt.
Polasaí RS3: Lárionaid Geatabhealaigh (Ionaid do Bhainistiú Fáis): Magh, Fathain, Mainéar Uí Chuinneagáin, Bun na hAbhann, Cill Fhéich, Ráth Mealtain, Cill Mhic Réanáin	Tá sé mar pholasaí na Comhairle Contae soláthar d'fhobairt miondíola ar scála áitiúil a chur chun cinn agus a spreagadh i Magh, Fathain, Mainéar Uí Chuinneagáin, Bun na hAbhann, Cill Fhéich, Ráth Mealtain agus Cill Mhic Réanáin.	<ul style="list-style-type: none"> • Tá sé ar intinn go mbeadh áit sna lárionaid bainistíochta fáis seo do fhorbairt chónaitheach breise agus ar an tséala sin go mbeadh níos lú gá le tithíocht tuaithe scaipthe. Ba chóir go mbeadh an fhorbairt ar sholáthar miondíola déanta in éineacht leis an fhorbairt chónaitheach chun freastal ar an phobal cónaitheach sin. Féadfaí Plean Ceantair Áitiúil cuspóirí ar leith a áireamh do chineálacha eile miondíola in áiteanna faoi leith.
Polasaí RS4: Ionaid Idir-Gheatabhealaigh	Tá sé mar pholasaí na Comhairle Contae soláthar d'fheidhmeanna miondíola réigiúnach agus contae a chur chun cinn agus a spreagadh i mBun Cranncha, Baile Dhún na nGall, Bealach Féich-Srath an Urláir agus Bun Dobhráin-Béal Átha Seanaidh, agus Leifear.	<ul style="list-style-type: none"> • Spás urláir trádstórála áise, comparáide agus miondíola Bhaile Dhún na nGall, ar leibhéal contae, a spreagadh agus a mhéadú. • Spás urláir trádstórála comparáide agus áise ar leibhéal contae a spreagadh agus a mhéadú i mBealach Féich-Srath an Urláir. • Spás urláir trádstórála comparáide / áise mórordaithe agus miondíola a spreagadh agus a mhéadú i mBun Cranncha, Bun

Tábla 7.1 Polasaithe Straitéiseacha Mhiondíola

		Dobhráin agus Béal Átha Seanaidh chun gníomhú in aghaidh an chaiteachas ag dul go Sligeach ar an taobh ó dheas, go Tír Eoghain ar an taobh thoir agus go Doire ar an taobh thoir thuaidh.
Polasaí RS5: Ionaid Dúiche (Ionaid do Láidriú Uirbeach: Ard an Rátha, An Bun Beag, Carn Domhnach, Caisleán na Finne, Conmhaigh, Doirí Beaga, An Clochán Liath, An Fál Carrach, Na Gleanntaí, Na Cealla Beaga, Baile na nGallóglaigh, Ráth Bhoth)	Tá sé mar pholasáí na Comhairle Contae soláthar breise d'fheidhmeanna miondíola mórdaithe a chur chun cinn agus a spreagadh laistigh de lárionaid dúiche ar fud an Chontae	<ul style="list-style-type: none"> • Beidh an Chomhairle Contae i bhfách le méaduithe i bhfeidhmeanna miondíola na n-ionad seo, go dtí stádas Leibhéal 4, de réir Threoirlínte Pleanála Miondíola, i gcásanna áirithe.
Policy RS6: Ionaid Dúiche (Bailte le Feidhmeanna Speisialta Bun an Phobail, An Caisleán Nua, Ráth Maoláin, Na Dúnaibh, Gort an Choirce, Gaoth Dobhair, Ailt an Chorráin, Gleann Cholm Cille, Ros Neamhlach.	Tá sé mar pholasáí na Comhairle Contae soláthar d'fhorbairt mhiondíola ar scála áitiúil a chun cinn agus a spreagadh laistigh de bhailte le Feidhmeanna Speisialta	<ul style="list-style-type: none"> • Tá feidhmeanna speisialta ag na hionaid seo, m.sh. turasóireacht, iascaireacht. Ba chóir soláthar miondíola theoranta a fhorbairt le bheith in oiriúint dá spriocanna ar leith, agus le freastal ar an phobal sa chomharsanacht. Féadfaí Plean Ceantair Áitiúil cuspóirí ar leith a áireamh do chineálacha eile miondíola in áiteanna faoi leith.
Polasaí RS7: Ionaid Tuaithe	Tá sé mar pholasáí na Comhairle Contae forbairt mhiondíola breise a éascú agus a spreagadh i sráidbhailte an Chontae de réir mar a fhóireann dá ról agus feidhm mar Ionaid Tuaithe sa Ghrádlathas Tuaithe	<ul style="list-style-type: none"> • Sna sráidbhailte tuaithe, gríosóidh agus cuirfidh an Chomhairle Contae i gcrích in am tráth leibhéal breisíoch d'fhorbairt mhiondíola áitiúla a bheas comhsheamhach lena bpatrúin fáis agus faoi réir chritéir an chur chuige comhleanúnach.

Tábla 7.2 Polasaithe Mhiondiola Ginearálta

Tagairt Polasaí	Polasaí	Gníomhartha
<p>Polasaí RS8: Nuáil i dTairiscint Mhiondiola an Chontae</p>	<p>Tá sé mar pholasaí na Comhairle Contae éascú agus cur chun cinn a dhéanamh ar nuáil i dtairiscint agus i dtarraingteacht mhiondiola an Chontae.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tairbhe a bhaint as stádas Leitir Ceanainn mar Gheatabhealach Nasctha ar mhaithe le réimse níos fairsinge d'fheidhmeanna miondiola mórordaithe a chur chun cinn agus a bheas inchurtha le stádas de Ghrád 2 de réir Threoirlínte Pleanála Miondiola (m.sh. Luimneach, Port Láirge, Gaillimh). Ceann de na príomhréimsí inar chóir forbairt a dhéanamh ann ná trádstóráil miondiola d'earraí toirteachta mórordaithe sa dóigh go meallfaidh siopadóirí ó réigiún iomlán an Iarthuaiscirt agus ó Thuaisceart Éireann. • Monatóireacht a dhéanamh ar threochtaí agus nuálaíochtaí atá ag teacht chun tosaigh in earnálacha miondiola an AE agus SAM. De ghnáth, ciallaíonn nádúr na nuálaíochtaí difriúla gi gcaithfidh tairseacha agus tréithe ar leith a bheith i bhfeidhm le hiad a bheith inmharthana. Cuireann bonnlíne na Straitéise an t-eolas seo ar fáil ach tá sé ríthábhachtach é a choinneáil suas chun dáta sa dóigh go mbeidh an Chontae i ndán deiseanna a thapú.
<p>Polasaí RS9: Athúsáid agus Athnuachan ar Thalamh agus Foirgnimh Thréigthe</p>	<p>Tá sé mar pholasaí na Comhairle Contae athúsáid agus athnuachan ar thalamh agus ar fhoirgnimh thréigthe a spreagadh agus éascú sna príomhionaid agus sna hionaid níos lú</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Na constaicí a bhaineann le Athnuachan Bailte/cláracha PCL ar fud an Chontae go dtí seo a athbhreithniú agus cásanna ar bith nár baineadh amach an sprioc iomlán iontu, ar chúis amháin nó ar chúis eile, a chur in iúl don RCRA.

Tábla 7.2 Polasaithe Mhiondíola Ginearálta

		<ul style="list-style-type: none"> • Scóip agus réimse na dtionscnamh seo a athbhreithniú i gcomhthéacs Straitéis Mhiondíola an Chontae, le fócas níos mó ar an dóigh ina dtig leis na heochairfhoirgnimh seo cuidiú le hacmhainneacht mhiondíola laistigh de na príomhionaid, nó ar a n-imeall
Polasaí RS10: Miondíolaíocht do Thionscal na Turasóireachta	Tá sé mar pholasaí na Comhairle Contae spreagadh agus éascú a dhéanamh ar fhorbairt na miondíolaíochta laistigh de thionscal na turasóireachta	<ul style="list-style-type: none"> • De gnáth, tá claonadh ag tograí miondíola turasóireachta, ar scála mór, a bheith ar leith agus tiomanta ag fiontraithe díograiseacha le fis daingean. Beidh féidearthacht na bhfiontar seo ar phriacal an tionscnóir féin. Sin ráite agus de bharr an tábhacht atá ag baint leis an mhargadh nideoige seo i bplean miondíola an Chontae, ba chóir don Chomhairle Chontae gach iarracht a dhéanamh le feiceáil chuige go gcuirfear a leithéid de scéimeanna i ngníomh. Ach, beidh an tacaíocht faoi réir an cur chuige leanúnach agus inniúlachta na n-ionad éagsúil imeascadh le, agus tairbhe a bhaint as a mhacasamhail de scéim. Ag cur na bhfachtóirí seo san áireamh, ba chóir scéimeanna dá leithéidí a bhreithniú l asmuigh den mheasúnú leathan ar an chumas acmhainneachta.
Polasaí RS11: Feabhsú Bailte agus Sráidbhailte	Tá sé mar pholasaí na Comhairle Contae spreagadh agus éascú a dhéanamh ar fheabhsú na timpeallachta thart ar bhailte agus sráidbhailte an Chontae.	<ul style="list-style-type: none"> • An Scéim Athnuachan Baile a athbhreithniú agus saincheisteanna a phlé leis an RCRA, • Sás a chur i bhfeidhm chun a chinntiú go mbeidh an caighdeán is airde dearaidh in úsáid d'fhorbairtí miondíola/lár-baile, ina

Tábla 7.2 Polasaithe Mhiondíola Ginearálta

		<p>carrpháirceáil, bearnaí, agus droch chaighdeán an bhallabhrait ar an stuara de chuid na 1970idí in aice le McElhinneys.</p> <ul style="list-style-type: none"> • An Clochán Liath/Doirí Beaga/An Bun Beag/ An Fál Carrach – ceantair na bpoirt a fheabhsú. An Clochán Liath a dhéanamh níos fabhraí do choisithe a bhuí do phointí trasnaithe sráide a chur ar fáil agus réiteach a fháil don bhrú tráchta. Scóip do níos mó feabhsú a dhéanamh ar thimpeallacht an Fháil Charraigh. • Caisleán na Finne – aire a thabhairt ar fhoirgnimh fholmha agus ar chinn a bhfuil drochbhail orthu • Conmhaigh – aghaidh a thabhairt ar shuímh bhearnacha i lár an bhaile agus tuilleadh feabhsúcháin ar an timpeallacht • Baile Dhún na nGall – léirmhíniú ar oidhreacht shaibhir an bhaile; feabhsúcháin ar chladach an bhaile agus tuilleadh áiseanna rochtana/leagan síos a chur ar fáil do bhusanna turais. • Na Cealla Beaga – Tógáil ar tharraingteacht an bhaile mar phort oibrithe, trí fheabhsúcháin na timpeallachta agus an dearadh uirbeach Leitir Ceanainn – gá le fis/straitéis láidir lena cumas iomaíochta a mhéadú (Féach Polasaí RS1) • Bun an Phobail: aghaidh a thabhairt ar fhoirgnimh fholmha agus ar bhearnaí • Ráth Bhoth: caithfear aird a thabhairt ar
--	--	--

Tábla 7.2 Polasaithe Mhiondíola Ginearálta

		fhoirgnimh fholmha agus ar an drochbhai atá tagtha ar an bhealach isteach ó Chonmhaigh.
Polasaí RS12: Forbairt ar Shiopaí Lascaine Bia	Tá sé mar chuspóir ag an Chomhairle go mbeadh cóiríocht ar fáil do shiopaí lascaine laistigh de lárionaid mhiondíola oiriúnacha	<ul style="list-style-type: none"> • Ba chóir go gcuirfí áit in oiriúint do shiopaí lascaine bia (thart fá uasmhéid de 1,000-1,500 m² spás urláir) sna príomhionaid mhiondíola ar mhaithe le héagsúlacht mhiondíola a ofráil. • Ba chóir athúsáid ar fhoirgnimh fholmha nó nach raibh siopaí iont cheana, a chur chun cinn don úsáid seo, faoi réir ag na gnáthchoinníollacha pleanála agus an cur chuige comhleanúnach.
Polasaí RS13: Athfhorbairt do Chuspóirí Mhiondíola a dhéanamh ar Láithreáin atá ligthe i Léig,	Tá sé mar pholasaí ag an Chomhairle breithniú ar athfhorbairt a dhéanamh ar láithreáin atá ligthe i léig chun iad a úsáid do chuspóirí mhiondíola, faoi réir ag an cur chuige comhleanúnach	<ul style="list-style-type: none"> • Ba cheart moltaí d'athfhorbairt ar shuímh a ligeadh a léig a mheas de réir a bhfiúntas aonarach féin, cuspóirí miondíola san áireamh, agus a bheith dírithe ar thairbhe eacnamaíoch agus/nó infreastruchtúrtha. I dtaca le gach suíomh aonarach, caithfear a thaispeáint nach mbeadh tionchar dochrach ag an athfhorbairt ar fheidhm, carachtar, briomhaireacht nó inmharthanacht an bhaile nó ionaid aitiúla. Nuair a bheifear ag breithniú moltaí den tsórt seo, cuirfidh an Chomhairle Chontae na fachtóirí seo a leanas san áireamh: <ul style="list-style-type: none"> ○ An cur chuige comhleanúnach; ○ Dearadh, scála, toirt agus ábhair; ○ Tirdhrechtú; ○ Socruithe seirbhíse agus pairceála; ○ Rochtain ar iompar poiblí; ○ Áiseanna do choisithe agus rothaithe;

Tábla 7.2 Polasaithe Mhiondíola Ginearálta

		<ul style="list-style-type: none">o Deiseanna Fostaíochta;o Bealach isteach do dhaoine le míchumas gluaiseachta; aguso Tionchar ar scála agus carachtar an cheantair.
--	--	---

7.1 Frámaíocht do Mheasúnú na bhForbairtí Miondíola

Ba chóir gach uile iarratas d'fhorbairt shuntasach mhiondíola a mheas in éadan réimse critéir. Beidh difear suntais idir Leitir Ceanainn agus ionaid eile sa Chontae agus ar an tséala sin, caithfear tairsí difriúla a leagan síos. Moltar na critéir seo a leanas, a chuireann san áireamh tréithe gach ceann agus méid ghinearálta na siopaí atá ann cheana féin:

- Leitir Ceanainn agus Ionaid Idir-Gheatabhealaigh: ba chóir forbairtí áise de 1,000 m² (comhlán) agus níos mó (comhlán) agus forbairtí comparáide de 2,000 m² (comhlán) a mheas in éadan na gcritéir.
- Áiteanna eile: ba chóir tograí d'fhorbairtí áise agus comparáide de 500 m² (comhlán) agus níos mó a mheas in éad na gcritéir.

Chun measúnacht a dhéanamh ar iarratais shuntasach, ba chóir úsáid a bhaint as na critéir seo a leanas:

- Tástáil a dhéanamh ar an togra in éadan an cur chuige comhleanúnach agus go ndearnadh machnamh ar roghanna eile;
- An tionchar ar chroílár na mbailte agus na sráidbhailte, tionchar carnach san áireamh;
- Go bhfuil an t-eolas bonnlíne agus inniúlacht/measúnacht tionchair oiriúnach don chuspóir agus follasach;
- Go bhfuil gá léirithe don fhorbairt;
- An gaol idir an t-iarratas agus aon leithdháileadh i bplean forbartha;
- A chionroinnt d'athnuachan suímh agus/nó ceantair;
- Caighdeán rochtana do gach córas iompair agus do choisithe agus rothaithe;
- A ról i bhfeabhsú cumas iomaíoch an Chontae agus fo-cheantair an Chontae;
- A ról i ndáil le hinbhuaine na bpobal tuaithe;
- A chionroinnt do theanga, cultúr agus inbhuaine na bpobal Gaeltachta i nDún na nGall; agus
- Cé chomh ábhartha is atá sé srianta a chur ar réimse na n-earraí a bheidh sé ceadmhach a dhíol.

Má tá an togra miondíola, cibé suntasach nó a mhalairt, ar aon dul le polasaithe agus pleananna forbartha i ngach gné ábhartha, níor cheart go mbeadh aon deacracht aige cead a fháil. I gcásanna mar sin, de réir na dTreoirínte Pleanála Miondíola, níor chóir go mbeadh ar an iarrthóir staidéir chúlra breise a chur ar fáil le tacú leis an iarratas. Mar sin féin, tá sé de dhualgas ar an iarrthóir a thaispeáint go soiléir go bhfuil an togra ag cloí go dlúth leis an phlean forbartha. Má tá dabht faoi ghné ar bith d'iarratas pleanála, ba chóir den údarás áitiúil firinniú mionsonraithe a lorg maidir leis an ghné atá in amhras.

Monatóireacht agus Athbhreithniú

Tá Straitéis Mhiondíola an Chontae bunaithe ar thaighde láidir, anailís suirbhé agus staitistic fhoilsithe. Ullmhaíodh í le linn ceann de na tréimhsí a ba fhuinniúil san earnáil mhiondíola, mar is léir ó spéis an mhargaidh i mórsceimeanna in ionaid príomha sa Chontae. Athraíonn firicí agus eolas thar am; ar an tséala sin, tá gá lena chinntiú:

- Go gcoinneofar an Straitéis Mhiondíola chomh suas chun dáta agus is féidir
- Go bhfuil sás ar fáil chun monatóireacht a dhéanamh ar an dul chun cinn nuair a chuirfear polasaithe i ngníomh
- Go bhfuil sás ar fáil a éascóidh athrach mar fhreagairt ar threochtaí agus ar dheiseanna a thagann chun tosaigh

Cuirfear an méid sin thuas i gcrích trí fhrámaíocht a chur le chéile i gcomhair monatóireacht agus athbhreithniú rialta. Beidh siad seo a leanas san áireamh:

- Monatóireacht ar chaitheachas agus ar réamh-mheastacháin daonra;
- Sonraí fá spás urláir a choinneáil suas chun dáta de bharr monatóireacht a dhéanamh ar cheadanna pleanála do mhiondíol úr agus d'athrú úsáide. D'fhéadfai glacadh lena leithéid mar Rialú Forbraíochta/nós imeachta de chuid na hOifige Pleanála.
- Athbhreithniú le bheith déanta i ndiaidh trí bliana ar An Straitéis Mhiondíola agus a criosanna agus a cuspóirí molta, agus
- Suirbhé tithíochta agus siopadóireachta a chaithfear a thabhairt suas chun dáta gach tréimhsé chúig bliana.

8.0 MÓRATHRUITHE Ó STRAITÉIS MHÍONDÍOLA AN CHONTAE 2002

8.1 Polasaí Nuashonraithe Miondíola Náisiúnta, Réigiúnach agus Áitiúil

1. Athbhreithniú na dTreoirínte Pleanála Miondíola 2005
 - o D'fhoilsigh an Roinn Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil (RCRA) na Treoirínte Pleanála Miondíola a chéadair i mí na Nollag 2000 agus rinneadh leasuithe orthu i mí Eanáir 2005 ar mhaithe le freagairt breise polasaí a leagan amach ar bhonn náisiúnta don éileamh breise ar fhormaidí trádstóráil miondíola le níos mó spáis urláir. Ní chuirfear an teorainn de 6000 méadar cearnach do thádstóráil miondíola aonarach a bhfeidhm i gceantair atá faoi réir Plean Cónasctha Limistéir (PCL). Níl aon PCL, a bheadh beartaithe, aitheanta i nDréachtphlean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2005.

2. Treoirínte Pleanála Réigiún na Teorann 2004

Tá sé seo a leanas mar chuspóir ag Treoirínte Pleanála Réigiún na Teorann 2004:

- o Tacaíocht a thabhairt don earnáil mhiondíola sa Réigiún;
- o Aghaidh a thabhairt ar aon thoise miondíola idir-chontae nó réigiúnach i gcomhthéacs an Réigiúin seo chomh maithe le réigiún atá ag críochantacht leis, Tuaisceart Éireann san áireamh.

3. Dréachtphlean Forbartha Chontae Dhún na nGall 2005

Rinne an DréachtStraitéis Spásúil an Chontae na lárionaid uirbeacha a ghrádú mar a leanas:

- o Geatabhealach Nasctha Leitir Ceanainn-Doire a chur chun cinn
- o Láidriú Uirbeach ar an Struchtúr Uirbeach ag Leibhéal Fo-Gheatabhealaigh (Ard an Rátha, Bealach Féich-Srath an Urláir, Béal Átha Seanaidh, Ceann an Droichid, Bun Cranncha, Bun Dobhráin, Carn Domhnach, Caisleán na Finne, Conmhaigh, Baile Dhún na nGall, An Clochán Liath/An Bun Beag/Doirí Beaga, An Fál Carrach, Na Gleantaí, Na Cealla Beaga, Cill Mhic Réanáin, Baile na nGallóglach, An Baile Nua, Ráth Mealtain, Ráth Bhoth)
- o Tacaíocht Uirbeach do Bhailte agus Sráidbhailte in aice leis na Geatabhealaí (Bun na hAbhann, Fathain, Cill Fhéich, Mainéar Uí Chuinneagáin, Magh) (NB. Tá An Carraigín agus Baile Suingean liostaile anois mar shráidbhailte do Láidriú Uirbeach ó glacadh le Plean Forbartha an Chontae 2006 – 2012.)
- o Tacaíocht do Shráidbhailte agus Pobail Tuaithe
- o Tacaíocht do Cheantair Ghaeltachta
- o Lárionaid le Feidhmeanna Speisialta (Leifear, Na Dúnaibh, Ráth Maoláin, Ros Neamhlach, Gleann Cholm Cille, Gort an Choirce, An Caisleán Nua, Bun an Phobail, Na Cealla Beaga, Ailt an Chorráin, Gaoth Dobhair)

4. Pleananna eile

Tá roinnt Pleananna Baile agus Pleananna Ceantair Áitiúla curtha le chéile a leagan síos polasaithe straitéiseacha don Chontae faoi choinne fás agus forbairt, forbairt mhiondíola san áireamh, a chur chun cinn in eochairshuímh ar fud Dhún na nGall. Tá glactha leis na pleananna seo, nó tá siad i bhfoirm dréachta, ó foilsíodh An Straitéis Mhiondíola, 2002, do na ceantair seo a leanas: Leitir Ceanainn agus a Chúlcríocha, Bun Cranncha, Bun Dobhráin, Bealach Féich/Srath an Urláir, Baile Dhún na nGall, Caisleán na Finne, Magh, Ceann an Droichid, Ros Neamhlach, Cill Fhéich, agus Bun na hAbhann.

8.2 Athbhreithniú an Daonra

- o De réir Daonáirimh na bliana 2002, bhí daonra Chontae Dhún na nGall ionann le 137,575, meán chéatadán fáis bliantúil de chóir a bheith 1% ó Dhaonáireamh na bliana 1996.
- o Tá sé tuartha san fhoilseachán *CSO Regional Population Projections 2006-2021*, a tháinig amach i mí na Bealtaine 2005, go dtiocfaidh meán-ardú de 1.2% sa bhliain ar an daonra i gcontaetha na Teorann, suas go dtí 172,572 duine faoin bhliain 2021.

8.3 Athbhreithniú ar Scrúduithe Sláinte Lár-Baile

- o Tá scrúduithe sláinte lár-baile curtha i gcrích ar Leitir Ceanainn, Bun Cranncha, Bun Dobhráin, Baile Dhún na nGall, Bealach Féich/Srath an Urláir, an Ghaeltacht, Carn Domhnach, agus Béal Átha Seanaidh.
- o Is léir go rachadh tuilleadh siopaí agus éagsúlacht níos mó chun sochair do na lárionaid go léir. Spéisiúil go leor, meastar go bhfuil Leitir Ceanainn, príomhbhaile Dhún na nGall, breá ábalta a cuid féin a choinneáil siocair a tairiscint mhiondíola atá ag feabhsú i dtólamh, cé go bhfuil Doire go fóill ag tarraingt caiteachas ón Chontae.
- o Laistigh den Chontae, tá tionchar ag tarraingteacht Leitir Ceanainn ar inmharthanacht agus ar bhríomhaireacht na n-ionad nach bhfuil chomh struchtúrtha sin, an Ghaeltacht san áireamh, agus tá sé riachtanach neartú atá in oiriúint dá sprioc-cheantair nádúrtha a dhéanamh ar chumas miondíola na gceantar forimeallach seo.

8.4 Athbhreithniú an Chaiteachais Atá Ar Fáil (Measúnú ar Fhás Spáis Urláir)

- o Is iad seo a leanas na meastacháin ar an spás urláir breise a bheas de dith sa Chontae suas go dtí an bhliain 2015:

Acmhainneacht Tháscach Glan-Spáis Urláir i nDún na nGall 2005-2015				
	Áise (m ²)		Comparáideach (m ²)	
	Íseal	Árd	Íseal	Árd
2006-2010	5307	6793	29864	42007
2011-2015	7881	9818	36886	50888

- o Ardaíonn na meastacháin an acmhainneacht do mhiondíol comparáideach go suntasach ach is léir, fiú sa ghearrthréimhse, go mbeifí ábalta níos mó ná 5,000 m² de spás urláir áise breise a chur ar fáil.

8.5 Athbhreithniú na Straitéise Miondíola

- o De bharr na n-athruithe a tharla sna treochtaí miondíola ar na mallaibh, torthaí ó anailís pholasaí, taighde cainníochtúil, agus an grádlathas miondíola atá molta don Chontae, tá na cuspóirí breise seo a leanas curtha san áireamh againn:

Cuspóir 11

Trádstóráil comparáideach agus miondíola a lonnú go réigiúnach i láithreacha oiriúnacha laistigh de Gheatbhealach Leitir Ceanainn-Doire, Dorchlaí an Gheatbhealaigh, agus i Lárionaid Idir-Gheatbhealaigh.

Cuspóir 12

Soláthar áise breise a spreagadh ag láithreacha oiriúnacha ar mhaithe le róthrádáil a laghdú agus timpeallacht shiopadóireachta níos fearr a chur ar fáil

- o **Cuspóir 13** (leasaithe)

Cnuasaigh d'ionaid bheag mhiondíola a chur chun cinn ar mhaithe le cothú a dhéanamh ar réimse na bhfeidhmeanna miondíola atá i gceantair tuaithe san am i láthair, chun tacú le réimse d'fheidhmeanna miondíola níos fairsinge áit ar bith a bhfuil a leithéid ag teastáil agus chun tacaíocht a chur ar fáil do chuspóirí na gceantar Gaeltachta agus na mbailte le feidhmeanna speisialta.

8.6 Grádlathas Miondíola Atá Molta

De bharr na nasc follasach atá idir forbairt uirbeach agus forbairt mhiondíola, tá sé tábhachtach a chinntiú go bhfuil an Grádlathas Miondíola ag teacht le haidhmeanna agus cuspóirí atá ag Stráitéis Spásúil an Chontae. Bunaithe ar na haidhmeanna atá sa Stráitéis Spásúil Náisiúnta, ceanglaíonn Stráitéis Spásúil an Chontae fás agus rathúlacht an Chontae sa todhchaí leis an ghá atá le struchtúir láidre uirbeacha agus ceantair tuaithe inbhuanaithe a bhaint amach.

Geatabhealach Leitir Ceanainn-Doire

Ionaid Geatabhealaigh

Laidriú Uirbeach

An Baile Nua, Ceann an Droichid

Bainistiú Fáis

Magh, Fathain, Mainéar Uí Chuinneagáin, Bun na hAbhann, Cill Fhéich, Ráth Mealtain, Cill Mhic Réanáin

Ionaid Idir-Gheatbhealaigh/Dorchlaí Iompair Straitéiseacha

Bun Cranncha, Bealach Féich/Srath an Urláir, Bun Dobhráin/Béal Átha Seanaidh, Baile Dhún na nGall agus Leifear

Ionaid Dúiche

Láidriú Uirbeach

Ard an Rátha, An Bun Beag, Carn Domhnach, Caisleán na Finne, Conmhaigh, Doirí Beaga, An Clochán Liath, An Fál Carrach, Na Gleanntaí, Na Cealla Beaga, Baile na nGallóglach, Ráth Bhoth.

Bailte le Feidhmeanna Speisialta

Bun an Phobail, An Caisleán Nua, Ráth Maoláin, Na Dúnaibh, Gort an Choirce, Gaoth Dobhair, Ailt an Chorráin, Gleann Cholm Cille, Ros Neamhlach.

Ionaid Tuaithe

Sraibhailte agus bailte beaga tuaithe a chuireann ar fáil feidhmeanna miondíola tábhachtacha áitiúla dá gcúlchríocha

8.7 Athbhreithniú Polasaí Atá Molta

- o Is iad seo a leanas na polasaithe nua agus polasaithe leasaithe a chuideoidh le haidhmeanna na Straitéise Miondíola a chur i gcrích:

Polasaí RS1: Geatabhealach Nasctha Leitir Ceanainn

- Leitir Ceanainn mar Gheatabhealach Nasctha le Doire, a fhorbairt i dtreo stádas Ghrád 2, de réir Treoirlínte Pleanála Miondíola, le réimse suntasach de shiopadóireacht chomparáideach den scoth agus trádstóráil miondíola nach mbeidh a shárú le fáil in aon áit eile i réigiún an Iarthuaiscirt
- An Chomhairle Baile, An Cumann Trádála agus páirtithe leasmhara eile forbairt a dhéanamh ar Mháistirphlean/Straitéis Lár-baile do Chroílár an Bhaile agus do Cheantar Leathnaithe Lár-Baile.

Polasaí RS2: Lárionaid Geatabhealaigh (Ionaid do Láidriú Uirbeach): An Baile Nua, Ceann an Droichid

- Spreagadh a dhéanamh ar mhéid theoranta forbartha de thrádstóráil chomparáideach mórordaithe agus miondíola ag láithreain sa Bhaile Nua agus i gCeann an Droichid, nuair is féidir a léiriú nach bhfuil go leor áite i Leitir Ceanainn a bheadh in oiriúint faoi choinne a leithéid d'fhorbairt.

Polasaí RS3: Lárionaid Geatabhealaigh (Ionaid do Láidriú Fáis): Magh, Fathain, Mainéar Uí Chuinneagáin, Bun na hAbhann, Cill Fhéich, Ráth Mealtain, Cill Mhic Réanáin

- Tá sé ar intinn go mbeadh áit sna lárionaid bainistíochta fáis seo do fhorbairt chónaitheach breise agus ar an tséala sin go mbeadh níos lú gá le tithíocht tuaithe scaipthe. Ba chóir go mbeadh an fhorbairt ar sholáthar miondíola déanta in éineacht leis an fhorbairt chónaitheach chun freastal ar an phobal cónaitheach sin. Féadfaí Plean Ceantair Áitiúil cuspóirí ar leith a áireamh do chineálacha eile miondíola in áiteanna faoi leith.

Polasaí RS4: Lárionaid Idir-Gheatabhealaigh

- Spás urláir trádstórála comparáide agus miondíola Bhaile Dhún na nGall, ar leibhéal contae, a spreagadh agus a mhéadú.
- Spás urláir trádstórála comparáide agus áise ar leibhéal contae a spreagadh agus a mhéadú i mBealach Feich-Srath an Urláir.
- Spás urláir trádstórála comparáide / áise mórordaithe agus miondíola a spreagadh agus a mhéadú i mBun Cranncha, Bun Dobhráin agus Béal Átha Seanaidh chun gníomhú in aghaidh an chaiteachas ag dul go Sligeach ar an taobh ó dheas agus go Doire ar an taobh ó thuaidh..

Polasaí RS5: Ionaid Dúiche (Ionaid do Láidriú Uirbeach)

- Beidh an Chomhairle Chontae i bhfách le méaduithe i bhfeidhmeanna miondíola na n-ionad seo, go dtí stádas Leibhéal 4, de réir Threoirlínte Pleanála Miondíola, i gcásanna áirithe.

Polasaí RS6: Ionad Dúiche (Bailte le Feidhmeanna Speisialta)

- Tá bunfeidhmeanna speisialta ar leith ag na hionaid seo, m.sh. turasóireacht, iascaireacht. Ba chóir go ndéanfaí forbairt mhiondíola teoranta a bheas in oiriúint dá sprioc-cheantair ar leith agus a bheas dírithe go príomha le freastal ar a muintir féin. Féadfaí cuspóirí i bPlean Ceantair Áitiúil ar leith cineálacha eile miondíola a chur san áireamh in áiteanna ar leith.

Polasaí RS7: Ionaid Tuaithe

- Sna sráidbhailte tuaithe, gríosóidh agus cuirfidh an Chomhairle Chontae i gcrích in am tráth leibhéal breisíoch d'fhorbairt mhiondíola áitiúla a bheas comhsheamhach lena bpatrúin fáis agus faoi réir chritéir an chur chuige comhleanúnach.

Polasaí RS12: Siopaí Lascaine Bia

- Ba chóir go gcuirfí áit in oiriúint do shiopaí lascaine bia (thart fá uasmhéid de 1,000-1,500 m² spás urláir) sna príomhionaid mhiondíola ar mhaithe le héagsúlacht mhiondíola a ofráil.
- Ba chóir athúsáid ar fhoirgnimh fholmha nó nach raibh siopaí iont cheana, a chur chun cinn don úsáid seo, faoi réir ag na gnáthchoinníollacha pleanála agus an cur chuige comhleanúnach.

Polasaí RS13: Athfhorbairt do Chuspóirí Mhiondíola a dhéanamh ar Láithreáin atá ligthe i Léig.

- Ba cheart moltaí d'athfhorbairt ar shuímh a ligeadh a léig a mheas de réir a bhfiúntas aonarach féin, cuspóirí miondíola san áireamh, agus a bheith dírithe ar thairbhe eacnamaíoch agus/nó infreastruchtúrtha. I dtaca le gach suíomh aonarach, caithfear a thaispeáint nach mbeadh tionchar dochrach ag an athfhorbairt ar fheidhm, carachtar, briomhaireacht nó inmharthanacht an bhaile nó ionaid áitiúla. Nuair a bheifear ag breithniú moltaí den tsórt seo, cuirfidh an Chomhairle Chontae na fachtóirí seo a leanas san áireamh:
 - An cur chuige comhleanúnach;
 - Dearadh, scála, toirt agus ábhair;
 - Tírdhreachtú;
 - Socruithe seirbhíse agus pairceála;
 - Rochtain ar iompar poiblí;
 - Áiseanna do choisithe agus rothaithe;
 - Deiseanna Fostaíochta;
 - Bealach isteach do dhaoine le míchumas gluaiseachta; agus
 - Tionchar ar scála agus carachtar an cheantair.