Ceist: Cathain a theastaíonn cead pleanála uaim?

Freagra:

Go hiondúil, teastaíonn cead pleanála uait d'aon fhorbairt ar thalamh nó ar réadmhaoin mura bhfuil an fhorbairt díolmhaithe go speisialta ón riachtanas seo. Is éard atá i gceist leis an téarma forbairt ná comhlíonadh oibreacha (tógáil, scartáil, athrú) ar thalamh nó ar fhoirgnimh agus ag déanamh athrú ábhartha (.i. suntasach) maidir le húsáid na talún nó an fhoirgnimh.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cad is forbairt dhíolmhaithe ann?

Freagra:

Is éard is forbairt dhíolmhaithe ann, forbairt nach dteastaíonn cead pleanála lena aghaidh. Tá na catagóirí maidir le forbairt dhíolmhaithe leagtha síos sna dlithe pleanála. Is iondúil go mbíonn slata tomhais maidir le méid nó airde, mar shampla; nuair a sháraítear na slata tomhais seo, cuirtear na díolúintí ar neamhní. Is í an aidhm atá le díolúintí, rialúcháin ar mhionfhorbairtí ar nós síneadh a chur le teach, a sheachaint. Tugann billeoga eolais PL5, PL6 agus PL7 eolas maidir leis na príomhdhíolúintí.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An bhfuil cineálacha éagsúla ceada ann?

Freagra:

Tá trí chineál cead pleanála ann. Is féidir iarratas a dhéanamh le haghaidh:

*cead iomlán
*cead imlíneach
*faomhadh

An t-iarratas is coitianta ná cead, a dtugtar cead iomlán air go minic. Tá cúinsí ann agus b'fhéidir gur mhaith leat iarratas a dhéanamh le haghaidh cead imlíneach. B'fhéidir gur mhaith leat a fháil amach an aontaíonn an t-údarás pleanála le do mholadh i bprionsabal sula gcuirfidh tú an trioblóid ort féin pleananna mionsonracha a sholáthar, mar shampla. Má éiríonn leat cead imlíneach a fháil, caithfidh tú cead iomlán a fháil sula dtosaíonn tú ar an obair. I dtromlach na gcásanna, ní mór iarratas ar chead iomlán a dhéanamh laistigh de 3 bliana ón dáta ar ceadaíodh an cead imlíneach duit. Ní féidir cead imlíneach a éileamh, áfach, le haghaidh foirgneamh a choinneáil, obair ar fhoirgneamh atá faoi chosaint nó

foirgneamh atá molta le bheith faoi chosaint, ná forbairtí a bhfulil measúnacht tionchar timpeallachta, ceadúnas um rialú comhtháite ar thruailliú nó ceadúnas dramhaíola de dhíth lena n-aghaidh.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cá bhfaighidh mé cead pleanála?

Freagra: Ón údarás pleanála i do cheantar .i. do Chomhairle Contae áitiúil, Contaebhuirg, nó Bárdas Buirge nó Comhairle Ceantair Baile.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cén chostas a bheidh ar seo?

Freagra: Tá táille iníoctha le hiarratas ar chead pleanála. Tá na táillí do na haicmí forbartha éagsúla liostáilte leis an bhfoirm iarratais. Ní mór duit an táille chuí a íoc le d'iarratas mar go bhfuil cosc dlíthiúil ar an údarás pleanála cinneadh a dhéanamh ar iarratas nó go bhfuil an táille seo íoctha. D'fhéadfadh eagraíochtaí deonacha díolúine a fháil ón táille seo.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cén t-achar a thógfaidh sé cead pleanála a fháil?

Freagra:

Braitheann seo ar iomláine an iarratais agus an bhfuil achomharc le déanamh nó nach bhfuil. Go hiondúil, breathnóidh an t-údarás pleanála iarratas bailí laistigh de 12 seachtain ón dáta ar dearnadh an t-iarratas go dtí an ceadú deiridh. Is féidir leis an tréimhse ama seo a bheith athraitheach, áfach, go háirithe má éilíonn an t-údarás pleanála breis eolais ón iarratasóir (rud ba chóir a dhéanamh sa chéad 8 seachtaine). Tá 4 seachtaine ag an údarás pleanála ansin ón lá a fhaigheann siad an t-eolas breise chun cinneadh a dhéanamh ar an iarratas. Léiríonn an tábla seo a leanas an t-amscála a bhíonn i gceist i dtromlach na gcásanna:

Céimeanna Pleanála: Frámaí Ama

Amscála	Gníomh
Tús	Foilsítear fógra sa nuachtán agus crochtar fógra láithreáin

Amscála	Gníomh
14 lá níos déanaí	An dáta deiridh chun iarratas a chur isteach
2 sheachtain go dtí 2 mhí níos déanaí	Eisíonn an t-údarás pleanála fógra maidir lena gcinneadh ar an iarratas (sin nó d'fhéadfadh siad breis eolais a lorg)
1 mhí níos déanaí	Mura ndéantar achomharc, eiseoidh an t-údarás pleanála cead iomlán, faomhadh, nó cead imlíneach, ach amháin sna cásanna gur dhiúltaigh siad cheana. D'fhéadfadh achomharc tréimhse níos faide a ghlacadh ach tá sé d'aidhm ag An Bord Pleanála cinntí a dhéanamh ar achomhairc laistigh de 4 mhí.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An féidir liom dul i dteagmháil leis an údarás pleanála roimh ré?

Freagra: Ní gá duit dul i dteagmháil leis an údarás pleanála sula ndéanfaidh tú iarratas pleanála agus is minic go moltar a leithéid a dhéanamh má tá tú éiginnte faoi pholasaithe pleanála áitiúil, conas iarratas a dhéanamh etc. Ag brath ar an gcineál forbartha, b'fhéidir go mbeadh ort naisc leis an soláthar uisce poiblí, le córas séarachais srl. a phlé. Dá mhéid an fhorbairt, is mó gá atá le réamhchomhairliúchán. Molann Comhairle Contae Mhaigh Eo an próiséas ar a dtugtar réamhphleanáil. Tugann sé deis don iarratasóir bualadh le pleanálaí agus Iarratas Réamhphleanála a chur isteach. Leis seo, bíonn an pleanálaí in ann comhairle a thairiscint don iarratasóir bunaithe ar shlat tomhais na réamhphleanála.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cá bhfaighidh mé eolas maidir le polasaithe pleanála áitiúil?

Freagra:

Tá polasaithe agus cuspóirí forbartha an údaráis phleanála sa phlean forbartha áitiúil. Is féidir leat breathnú ar an bplean ag am ar bith i rith uaireanta oifige in oifigí an údaráis áitiúil, sna leabharlanna áitiúla agus ar líne (tabhair cuairt ar leathanach na bhFoilseachán Pleanála). Is féidir cóipeanna agus sleachta ón bplean a fháil ar chostas réasúnach ón údarás pleanála. Chun breis eolais faoin bplean a fháil, féach ar an mbileog eolais PL8.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cén chaoi a ndéanaim iarratas pleanála?

Freagra: Molaimid duit féachaint ar na Físeáin Phleanála ar líne chun tús a chur le do chéad Iarratas Pleanála.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Tá iarratas pleanála bailí curtha isteach agam. Céard a tharlóidh anois?

Freagra: Gheobhaidh tú admháil ar d'iarratas (laistigh de chúpla lá) agus cuirfear ar an gclár pleanála tú in oifigí an údaráis phleanála le haghaidh iniúchadh poiblí. Beidh sé san áireamh freisin ar liostaí na n-iarratas pleanála a bheidh ar taispeáint in oifigí na comhairle, sna leabharlanna aitiúla agus scaipthe ar ghrúpaí sainleasa áirithe. Is iondúil go ndéanann oifigeach comhairle iniúchadh ar an suíomh forbartha; d'fhéadfaí iarraidh ort coinne a dhéanamh chun cead isteach a thabhairt.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cad a tharlóidh má tá m'iarratas neamhiomlán?

Freagra:

Mura bhfuil

* cuid den doiciméadú riachtanach le d'iarratas
* an táille chuí le d'iarratas nó
* nó má tá sé neamhleor in aon bhealach eile (.i. gan aon fhógra poiblí ar d'iarratas) (.i. nach sásaíonn sé na riachtanais reachtúla maidir le fógra poiblí ar d'iarratas). Beidh an t-iarratas neamhbhailí agus seolfar ar ais chugat é leis an táille. Tosaíonn an tréimhse reachtúil 8 seachtaine maidir le cinneadh a dhéanamh ar iarratas ón am a chuireann tú isteach iarratas bailí leis an eolas ar fad atá de dhíth, a íocann tú an táille chuí agus a thugann tú fógra poiblí ceart maidir leis an iarratas.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An féidir le daoine eile barúil a thabhairt ar m'iarratas?

Freagra:

Is féidir. Is féidir le héinne cóip de d'iarratas a fheiceáil agus aighneachtaí nó moltaí scríofa a dhéanamh a chur faoi bhráid an údaráis phleanála ar aon ghné de a bhaineann le pleanáil. Ní mór don údarás pleanála iad seo a chur san áireamh agus iad ag tabhairt breith ar d'iarratas. Gearrtar táille €20 chun a leithéid d'aighneacht a dhéanamh. Chun breis eolais a fháil, féach ar an mbileog eolais Ag Trácht ar Iarratas Pleanála (PL3).

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cén chaoi a ndéantar cinneadh?

Freagra:

Agus an cinneadh á dhéanamh, tógann an t-údarás pleanála roinnt gnéithe, mar a leanas, san áireamh:

pleanáil agus forbairt cheart an cheantair (.i. úsáid talún cuí [criosú]; sábháilteacht ar bhóithre; dlús na forbartha; méid; suíomh; cloí le cleachtais fadbhunaithe phleanála agus forbartha);
treoracha a bplean forbartha féin,
polasaithe rialtais;
aighneachtaí agus moltaí an phobail maidir leis an iarratas;
Ordú faoin Ordú um Limistéar Taitneamhachta Speisialta;
Suíomhanna Eorpacha (.i. Limistéir Chaomhantais Speisialta, Limistéir faoi Chosaint Speisialta).

Ní cheadaítear ceisteanna nach mbaineann le cúrsaí pleanála a chur san áireamh .i. aighnis maidir le teorainneacha agus rudaí eile, ceisteanna ar chóir a réiteach réitítear trí mheán an dlí srl.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cén chaoi a mbeidh a fhios agam go bhfuil an cead tugtha nó diúltaithe dom?

Freagra:

Cuirfear scéal chugat nuair a dhéantar cinneadh - bíodh sé leis nó gan choinníollacha - agus cuirfear an cinneadh in iúl d'éinne a thrácht ar an iarratas chomh maith. Is éard a gheobhaidh tú ag an bpointe sin, má tá cead á fháil agat, ná fógra rúin maidir le cead a thabhairt. Is féidir leatsa nó éinne eile achomharc a dhéanamh chuig an mBord Pleanála

faoin gcinneadh go ceann míosa ón dáta a dhéantar an cinneadh. Nuair nach ndéantar achomharc, tabharfaidh an t-údarás pleanála an cead duit go foirmeálta ag deireadh na tréimhse achomhairc sin. Níor chóir tús a chur leis an obair nó go bhfaighidh tú an fógra seo. Má dhéantar achomharc maidir leis an gcinneadh, gheobhaidh tú cead ón mBord Pleanála, leis nó gan choinníollacha a mheasann an Bord a bheith oiriúnach, nó diúltófar cead duit. Sa chás go socraíonn an t-údarás pleanála do chinneadh a dhiúltú, beidh a gcuid cúiseanna luaite san fhógra a chuirfear chugat. Tá an tréimhse achomhairc chéanna (4 seachtaine) i gceist anseo chomh maith.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An féidir coinníollacha a cheangal le mo chead pleanála?

Freagra:

D'fhéadfadh cead pleanála bheith faoi réir ag coinníollacha áirithe a bheidh liostáilte ar an gcinneadh. D'fhéadfadh sé go mbeadh athruithe le déanamh ar do mholadh (.i. socruithe nua maidir le diúscairt uisce dromchla, athbhreithniú maidir le hairde, dath agus ábhar do bhallaí teorann, tírdhreachadh feabhsaithe ar an suíomh). D'fhéadfaí iarraidh ort freisin deonachán a dhéanamh don údarás áitiúil le haghaidh seirbhísí (.i. uisce, séarachas). Athraíonn na coinníollacha ó áit go háit agus do shaghasanna éagsúla forbartha. Ní mór duit cloí leis na coinníollacha uilig atá ceangailte leis an gcead agus an obair a chur i gcrích dá réir. Fiú má tá níos mó ná cead amháin agat do shuíomh, ní féidir leat na coinníollacha a roghnú de réir mar a oireann siad duit.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cé chomh fada is a mhaireann cead pleanála?

Freagra:

Cúig bliana ón dáta ar cheadaigh an t-údarás pleanála nó an Bord Pleanála an cead is ea an ghnáth-thréimhse le haghaidh cead pleanála (cead iomlán nó cead imlíneach). D'fhéadfaí tréimhse ama níos faide a cheadú má tá an fhorbairt casta. I gcúinsí áirithe, d'fhéadfadh an t-údarás pleanála síneadh ama a chur le tréimhse bailíochta cead pleanála nuair:
* a tugadh faoi obair shubstaintiúil le linn thréimhse ama an cheada pleanála
* atá an t-údarás pleanála sásta go mbeidh an fhorbairt críochnaithe in am réasúnach. Braitheann saolré faomhadh ar an dáta ar ceadaíodh cead imlíneach, agus dá bhrí sin, ba chóir duit iarratas a dhéanamh ar fhaomhadh go maith roimh dháta éaga an cheada imlínigh chun go mbeidh tú in ann na hoibreacha a chur i gcrích laistigh dá shaolré. Cuimhnigh go bhféadfaí achomharc a dhéanamh ar chinneadh an údaráis phleanála chuig an Bord Pleanála agus ba chóir é seo a chur san áireamh. Má théann cead pleanála as

feidhm, agus má dhéanann tú iarratas ar chead nua don fhorbairt chéanna, d'fhéadfadh an t-údarás pleanála cead a dhiúltú nó coinníollacha nua a cheangal leis. Is féidir leis seo tarlú má athraíonn na polasaithe pleanála nó na riachtanais do phleanáil agus d'fhorbairt cheart an cheantair idir an dá linn.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An féidir liom cóipeanna de dhoiciméid a bhaineann le cead pleanála a fháil?

Freagra:

Is féidir. Cé nach bhfuil oibleagáid dhlíthiúil orthu é a dhéanamh, iarradh ar údaráis phleanála cóipeanna d'aon chuid de chomhad iarratais phleanála a dhíol, ar iarratas, ar chostas réasúnach. Is iad na díolúintí air seo ná bunchlónna agus líníochtaí agus grianghraif eile. Beidh aon doiciméid atá ar díol ar fáil nuair atá siad ar oscailt le haghaidh iniúchadh poiblí.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cé a chuireann cinntí pleanála i bhfeidhm?

Freagra:

Is ar an údarás pleanála atá an cúram seo agus tá cumhachtaí forfheidhmithe acu lena chinntiú go bhfuil aon obair a chuirtear i gcrích ag cloí leis an gcead pleanála agus tá an chumhacht acu stop a chur le forbairt neamhúdaraithe agus í a chur ina ceart. Ní mór tús a chur le caingean dlí, áfach, laistigh de 5 bliana ón am a sáraítear na dlithe pleanála. Ní mór cúram a dhéanamh lena chinntiú go gcloítear le gach coinníoll maidir leis an gcead pleanála chun tabhú dá leithéid a sheachaint agus chun deacrachtaí a sheachaint nuair a bheidh an réadmhaoin á dhíol níos déanaí.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: Cén chaoi is féidir forbairt neamhúdaraithe a stopadh?

Freagra:

Má shíleann tú go bhfuil duine éigin ag forbairt nó ag úsáid talún d'uireasa, nó contrártha le, cead pleanála, ba cheart duit teagmháil a dhéanamh leis an údarás pleanála agus

scrúdóidh siadsan an cás. Tá sé de cheart ag duine ar bith iarratas a dhéanamh sa Chúirt Chuarda nó san Ardchúirt ar ordú chun cosc a chur ar úsáid nó ar fhorbairt neamhúdaraithe talún, nó ag éileamh go gcloífí leis an gcead pleanála. Is féidir Orduithe Cúirte, ag brath ar na cúinsí, a fháil faoi ghearrfhógra agus cinnteoidh na Cúirteanna go gcloífear le haon ordú a dhéanfar.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An bhfuil pionóis i gceist maidir le sárú dlithe pleanála?

Freagra:

Tá. Coir atá ann tabhairt faoi obair a dteastaíonn cead pleanála lena aghaidh d'uireasa an cheada sin. Tá sé de chumhacht ag na húdaráis phleanála stop a chur le forbairt neamhúdaraithe agus d'fhéadfadh sé gur taithí chostasach a bheadh anseo don chiontóir. D'fhéadfaí iarraidh ort aon obair neamhúdaraithe a chur ina ceart agus aon chostas a bhaineann léi a íoc. D'fhéadfadh na Cúirteanna fíneálacha nó téarmaí príosúnachta a ghearradh freisin.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An féidir liom earráid phleanála a cheartú?

Freagra: Is féidir botúin a dhéanamh maidir le riachtanas cead pleanála. Ma thugann tú faoi fhorbairt neamhúdaraithe, féadfaidh tú iarratas a dhéanamh ar chead lena choinneáil. Níor chóir bheith ag brath ar an gcur chuige seo, áfach, chun iarratas ar chead pleanála a sheachaint sula dtosaíonn tú ar an obair mar nach gá go gceadófaí cead coinneála duit nó d'fhéadfadh go mbeadh ort athruithe costasacha a chur i bhfeidhm. Tá an táille iarratais 50% níos airde ná an táille ar iarratas a dhéantar sula dtosaítear ar an bhforbairt. Ní shaorann cead coinneála tú ó ionchúiseamh sa ghnáthchúrsa má tá gníomh forfheidhmiúcháin tógtha i do choinne. Má tá tú ag ceannach réadmhaoine, cinntigh go bhfuil cead pleanála ceart ag an bhfoirgneamh féin agus ag aon síneadh atá curtha leis nó aon athrú atá déanta air nó go bhfuil sé díolmhaithe ó chead pleanála, mar go bhféadfadh tusa, an t-úinéir nua, bheith faoi dhliteanas ó thaobh gníomhartha forfheidhmiúcháin.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála

Pleanáil

Ceist: An dteastaíonn aon saghas ceada eile uaim?

Freagra:

Ní bheidh tú i dteideal an fhorbairt atá beartaithe agat a chur i gcrích bunaithe ar chead pleanála amháin. D'fhéadfadh sé go mbeadh faomhadh eile ag teastáil uait, ag brath ar an gcineál forbartha. Caithfidh gach foirgneamh nua, síntí agus athruithe úsáide áirithe maidir le foirgnimh atá ann cheana cloí le rialacháin foirgníochta a leagann amach dearadh bunúsach agus riachtanais fhoirgníochta, mar shampla. Is dócha go dteastóidh deimhniú um shábháilteacht ó dhóiteán ó fhorbairtí seachas forbairtí cónaitheacha faoi na rialacháin. Feic bileog eolais PL11: Treoir maidir le Rialacháin Foirgníochta chun breis eolais a fháil. Is féidir tuilleadh eolais a fháil ó d'údarás áitiúil. D'fhéadfadh sé go mbeadh cead uait freisin má ta tú chun nasc a dhéanamh leis an bpríomhphíobán uisce nó leis an gcóras séarachais. Tá an dlí a rialaíonn an córas pleanála leagtha amach in Achtanna Rialtais Áitiúil (Pleanáil agus Forbairt), 1963 go 1993 agus Rialacháin Rialtais Áitiúil (Pleanáil agus Forbairt), 1994 agus 1995. Is féidir iad seo a cheannach ó Oifig Díolta Foilseacháin Rialtais, Sun Alliance House, Sráid Theach Laighean, Baile Átha Cliath 2, Teileafón (01) 661 3111. Tabhair faoi dear gur féidir an dlí a nuashonrú ó am go ham.

Le tuiddeadh eolais a fháil dean teagmhail leis

Rannóg Pleanála