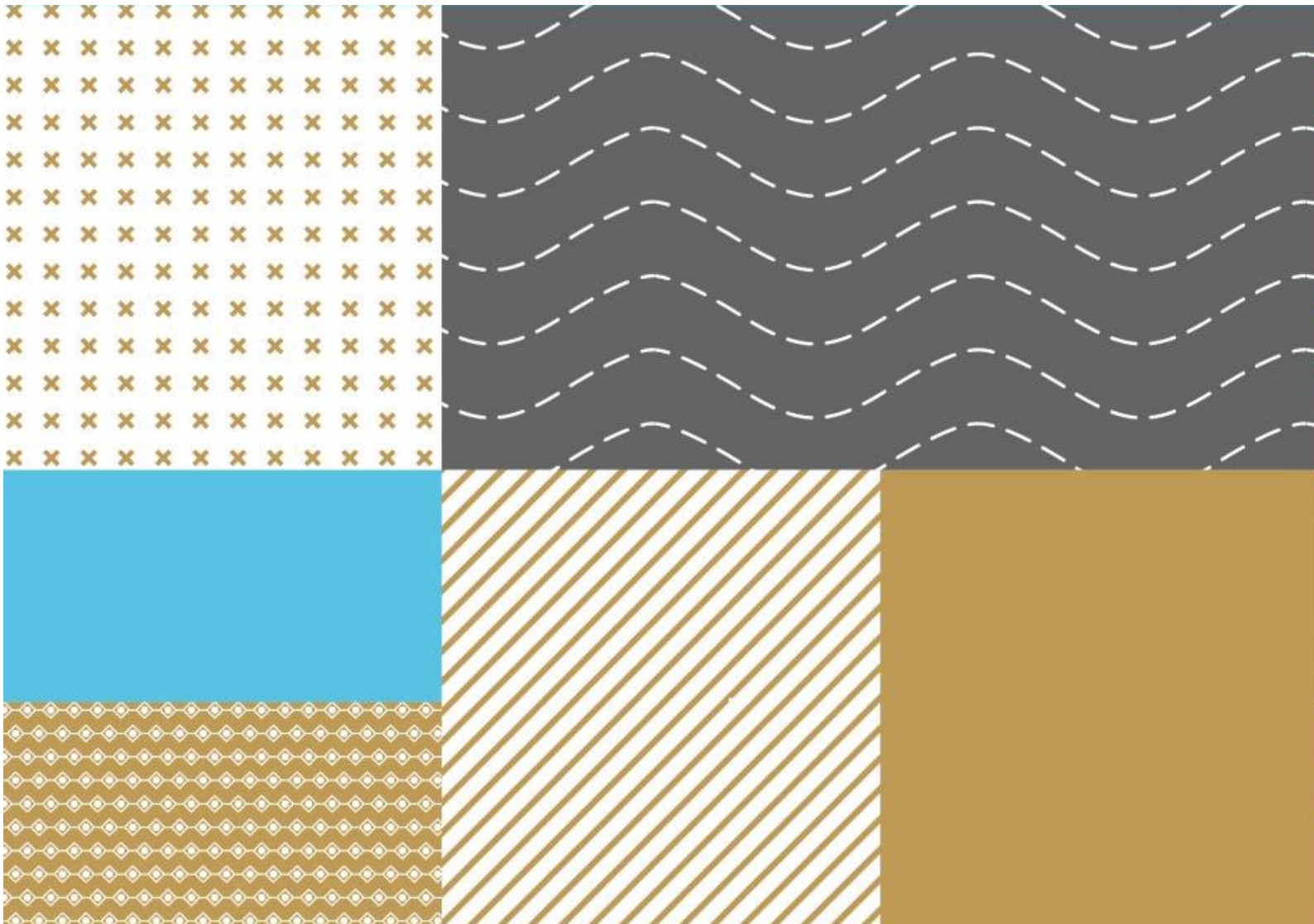


An
Bord
Pleanála

**Forbairt Straitéiseach Tithíochta
Comhairliúchán Réamhiarratais
Treoir d'Iarratasóirí Ionchasacha**



Clár

Cad is brí le Forbairt Straitéiseach Tithíochta (FST)?	3
Riachtanais d'Iarratasóirí Ionchasacha	4
Céim 1 : Comhairliúchán leis an Údarás Pleanála (alt 247)	4
Céim 2: Comhairliúchán Réamhiarratais.....	5
Céim 3: Iarratas Pleanála.....	9
Tástáil / staidéar scóipe MTT / Measúnacht Chuí	9

An tAcht um Pleanáil (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016
Na Rialacháin Pleanála agus Forbartha (Forbairt Straitéiseach Tithíochta) 2017

Is céim nua é Comhairliúchán Réamhiarratais a chaithfear a chomhlíonadh sula ndéantar iarratas ar fhorbairt straitéiseach tithíochta (FST) chuig an mBord Pleanála. Tá treoir ghinearálta foilsithe ag an mBord Pleanála maidir leis na nósanna imeachta éagsúla nua a tugadh isteach le hAcht 2016. Tá an doiciméad seo ar cheann de shraith doiciméad a bhaineann le 'Comhairliúchán Réamhiarratais' FST leis an mBord Pleanála.

Tá treoir bhreise ar fáil maidir le 'Iarratas Pleanála' ar FST a dhéanamh chuig an mBord Pleanála.

Cad is brí le Forbairt Straitéiseach Tithíochta (FST)?

Faoi alt 3 den Acht um Pleanáil (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016, sainmhínítear FST mar:

- (a) forbairt de 100 teach nó níos mó ar thalamh atá zónáilte d'úsáid chónaithe nó do mheascán d'úsáid chónaithe agus úsáidí eile,
- (b) forbairt d'aonaid chóiríochta do mhic léinn, ina mbeidh 200 spás leaba, nó níos mó, san iomlán, ar thalamh atá zónáilte do chóiríocht do mhic léinn nó do mheascán de chóiríocht do mhic léinn agus d'úsáidí eile,
- (c) forbairt ina n-áirítear forbairtí den chineál dá dtagraítear in alt (a) agus den chineál dá dtagraítear in alt (b), nó ina bhfuil meascán de thithe agus de chóiríocht do mhic léinn nó
- (d) athrú ar chead reatha pleanála a deonaíodh faoi alt 34 (seachas faoi fho-alt (3A)) mar a mbaineann an t-athrú beartaithe le forbairt a shonraítear i bparagraf (a), (b) nó (c).

An Bonn Reachtach le FST

Foráiltear in alt 4(1) den Acht 2016 go ndéanfar iarratas ar chead d'fhorbairt straitéiseach tithíochta go díreach chuig an mBord Pleanála agus ní chuig Údarás Pleanála, mar ab amhlaidh roimhe sin.

Riachtanais d'Iarratasóirí Ionchasacha

Trí chéim éigeantacha atá i gceist i bpróiseas FST:

- | | |
|---------------|---|
| Céim 1 | Comhairliúchán leis an Údarás Pleanála (faoi alt 247 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú). |
| Céim 2 | Comhairliúchán Réamhiarratais leis an mBord Pleanála (faoi alt 6 den Acht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíochta) agus um Thionóntachtaí Cónaithe, 2016). |
| Céim 3 | Iarratas pleanála a chaithefear a chur isteach go díreach chuig an mBord Pleanála. |

Céim 1 : Comhairliúchán leis an Údarás Pleanála (alt 247)

Tá comhairliúchán leis an Údarás Pleanála i bhfeidhm ó tháinig an tAcht um Forbairt agus Pleanáil, 2000, arna leasú, i bhfeidhm.

Go dtí seo, ba chomhairliúchán roghnach é an comhairliúchán sin agus faoin iarratasóir aonair a bhí sé cibé an mbainfeadh sé leas as an tseirbhís seo nó nach mbainfeadh. Faoi Acht 2016 is comhairliúchán éigeantach é an comhairliúchán seo anois i gcás iarratais ar FST agus áirítear orthu sraith oibleagáidí don Údarás Pleanála agus don iarratasóir ionchasach araon.

Faoi Acht 2016, ceanglaítear ar an Údarás Pleanála cruinniú comhairliúcháin a éascú laistigh de 4 seachtaine den dáta ar a n-iarrtar cruinniú den sórt sin.

Chun cabhrú leis an Údarás Pleanála, agus mar eolas dó, ceanglaítear ar an iarratasóir ionchasach (faoi Rialacháin 2017) eolas i dtaobh an togra a chur isteach chuig an Údarás Pleanála dhá sheachtain roimh dháta an chomhairliúcháin.

Ceanglaítear ar Údarás Pleanála taifead a choimeád de gach cruinniú comhairliúcháin faoi alt 247, agus iad a chur ar aghaidh chuig an mBord Pleanála nuair a dhéantar iarratas ar Chomhairliúchán Réamhiarratais maidir le FST faoi alt 5(1) d'Acht 2016.

I gcás nach n-éascaíonn an t-údarás nó na húdaráis phleanála sa cheantar nó sna ceantair ina mbeidh an fhorbairt bheartaithe suite an cruinniú/na cruinnithe sin, laistigh de 4 seachtain ó dháta an iarratais, ní chiallóidh sé sin nach féidir leis an mBord Pleanála déileáil le ceist réamhiarratais a chuireann an t-iarratasóir isteach go díreach.

Comhairliúchán le comhlachtaí forordaithe

Anuas ar chomhairliúchán leis an Údarás Pleanála, molann an Bord Pleanála d'iarratasóir ionchasach dul i gcomhairle leis na comhlachtaí forordaithe ábhartha ar nós Uisce Éireann agus comhlachtaí eile a luaithe is féidir.

Céim 2: Comhairliúchán Réamhiarratais

Tá céimeanna éagsúla le comhlíonadh sa phróiseas nua Réamh-Iarratais FST:

- **Iarratas ar chruinniú comhairliúcháin réamhiarratais** ón iarratasóir ionchasach chuig an mBord Pleanála.
- **Cuireann an t-Údarás Pleanála a thuairim agus na taifid alt 247 ar aghaidh chuig** An mBord Pleanála, tar éis iarratas a fháil ar chomhairliúchán réamhiarratais.
- Tionóltar **Cruinniú Comhairliúcháin Réamhiarratais** leis an mBord Pleanála, an t-Údarás Pleanála agus an t-iarratasóir ionchasach
- **Taifead** den Chomhairliúchán Réamhiarratais.
- An Bord Pleanála **ag teacht ar thuairim agus an tuairim sin á heisiúint.**

Iarratas ar Chruinniú Comhairliúcháin Réamhiarratais

Is féidir le hiarratasóir ionchasach iarratas a dhéanamh i scríbhinn chuig an mBord Pleanála agus ba chóir an t-eolas dá bhforáiltear faoi ailt 5(5), (6) agus (7) d'Acht 2016 agus faoi airteagal 285 (1), (2), (3) agus (4) de Rialachán 2017 a bheith ann. Ba chóir na nithe seo a leanas a bheith san eolas sin, inter alia:

- léarscáil de shuíomh an láithreáin
- cur síos gairid ar nádúr agus cuspóir na forbartha
- dréachtphlean leagain amach
- ráitis chomhsheasmhachta
- an táille cheart
- Foirm Iarratais Chomhairliúcháin Réamhiarratais comhlánaithe

Ceanglaítear ar an iarratasóir ionchasach cóip den iarratas a chur ar aghaidh chuig an údarás nó na húdaráis phleanála cuí ina mbeidh an FST suite ina limistéar nó ina limistéir.

An Méid a Chaithfidh an tÚdarás Pleanála a Chur Isteach

Laistigh de dhá sheachtain d'fhógra a bheith curtha chuig an mBord Pleanála go ndearnadh iarratas bailí ar chruinniú comhairliúcháin réamhiarratais, ceanglaítear ar an Údarás Pleanála taifid alt 247 maille lena dtuairim ar an bhforbairt bheartaithe a chur isteach chuig an mBord Pleanála.

Áireofar ar thuairim an údaráis phleanála cad iad na nithe a bhaineann le pleanáil agus forbairt chuí an limistéir i dtrácht a bhféadfadh tionchar a bheith acu ar chinneadh an Bhoird Phleanála ar an FST beartaithe, go háirithe ag féachaint don phlean forbartha agus/nó plean limistéir áitiúil i dtrácht, faoi mar a bheadh.

Cruinniú Comhairliúcháin Réamhiarratais

I gcás ina bhfuil an Bord Pleanála sásta gur chuir an t-iarratasóir ionchasach an t-eolas riachtanach isteach, tionólfadh an Bord Pleanála cruinniú comhairliúcháin. Beidh an cruinniú sin ann laistigh de shé seachtaine ón dáta ar a bhfaigheann an Bord Pleanála an t-iarratas agus i láthair ag an gcruinniú sin beidh an t-iarratasóir ionchasach, ionadaithe an Bhoird Phleanála agus ionadaithe an údaráis phleanála i dtrácht.

Foráiltear san Acht agus sna Rialacháin le haghaidh breis agus cruinniú amháin, faoi lánrogha an Bhoird Pleanála. Ba chóir a chur san áireamh, mar sin féin, nach mbeidh an dara cruinniú ann ach i gcásanna áirithe (atá teoranta), ar mhaithe le meas a léiriú ar spiorad an Achta, arb é sin ceisteanna Réamh-Iarratais agus iarratais phleanála a phróiseáil go héifeachtach agus go pras.

Cuspóir an Chomhairliúcháin Réamhiarratais.

Is é cuspóir an doiciméadaithe agus an chruinnithe comhairliúcháin cabhrú leis an mBord Pleanála teacht ar thuairim faoi alt 6(7) den Acht 2016.

Tagann an Bord Pleanála ar thuairim cibé an bonn réasúnta le hiarratas iad na doiciméid a cuireadh isteach chuig an mBord Pleanála faoi alt 5(5) nó an gá breithniú agus leasú breise chun go mbeidh siad ina mbonn réasúnta le hiarratas faoi alt 4 d'Acht 2016.

Is gá líníochtaí agus leagan amach na forbartha beartaithe a chur isteach, ach díreoidh an plé ag an gcruinniú ar cheisteanna tábhachtacha a bhaineann leis an láithreán ar leibhéal straitéiseach for-radhairc. Ba chóir go leagfaí amach sna ráitis chomhsheasmhachta agus sa phlean leagain amach láithreáin agus san eolas eile a chuirtear isteach réasúnaíocht an iarratasóra ionchasaigh don togra ag féachaint go sonrach do na beartais agus cuspóirí ábhartha atá sa phlean forbartha agus atá de bhun teorach ón Aire faoi alt 28, a bhaineann leis an láithreán. Ba chóir ráitis shoiléire ghonta a sholáthar.

Ní dhéantar measúnú ar fhiúntas an togra ag an gcruinniú comhairliúcháin, agus ní ghlactar aon seasamh ina leith.

Taifead den Chomhairliúchán Réamhiarratais

Coimeádfaidh an Bord Pleanála taifead den chomhairliúchán réamhiarratais maidir leis an FST, lena n-áirítear ainmneacha iad siúd a bhí páirteach sa chomhairliúchán. Coimeádfar cóip den taifead sin leis na doiciméid lena mbaineann aon iarratas i dtaca leis an fhorbairt bheartaithe sin.

Eiseofar na doiciméid sin don Údarás Pleanála agus don iarratasóir ionchasach agus cuirfidh an Bord Pleanála iad ar fáil don phobal nuair a bheidh na doiciméid iarratais faighte.

Teacht ar Thuairim agus an Tuairim sin a Eisiúint

Tar éis Comhairliúchán Réamhiarratais, tiocfaidh an Bord Pleanála ar Thuairim maidir le cibé an bonn réasúnta le hiarratas iad na doiciméid a cuireadh isteach ag an gcéim réamhiarratais, nó an gá breithniú agus leasú breise chun go mbeidh siad ina mbonn réasúnta le hiarratas. Nuair a thagann an Bord Pleanála ar Thuairim gur gá breithniú agus leasú breise, cuirfidh sé comhairle ar fáil maidir le cé na nithe ar gá don iarratasóir ionchasach díriú orthu sna doiciméid a bheidh le cur isteach leis an iarratas.

Eiseoidh an Bord Pleanála fógra maidir lena Thuairim don iarratasóir ionchasach laistigh de thrí seachtaine ó dháta an chruinnithe comhairliúcháin deiridh.

Beidh an Tuairim seo (a eisítear faoi alt 6(7)) riachtanach sular féidir leis an iarratasóir ionchasach dul ar aghaidh chuig céim an iarratais. Cuirtear an Tuairim seo ar fáil don phobal ag céim an iarratais.

Comhairliúchán Eile

Eiseoidh an Bord Pleanála liosta de chomhlachtaí forordaithe don iarratasóir ionchasach, comhlachtaí nár mhór a chur ar an eolas sula ndéantar iarratas ach mar sin féin ba chóir don iarratasóir ionchasach dul i gcomhairle le comhlachtaí forordaithe ábhartha (liostaithe faoi airteagal 295 de Rialacháin 2017) agus leis an Bord Pleanála roimh an chruinniú comhairliúcháin réamhiarratais.

Meastar go dtabharfar an Comhairliúchán Réamhiarratais chun críche laistigh de 9 seachtaine.

Céim 3: Iarratas Pleanála

Na chéad chéimeanna eile

Faoi Acht 2016 agus na Rialacháin Pleanála agus Forbartha (Forbairt Straitéiseach Tithíochta) 2017, ceanglaítear ar iarratasóir ionchasach riachtanais áirithe a chomhlíonadh sula ndéantar iarratas faoi alt 4. Seo na nithe a cheanglaítear ar an iarratasóir:

- Tuairim a iarraidh agus a fháil ón mBord Pleanála faoi alt 6(7) maidir le cibé an bonn réasúnta le haghaidh iarratais iad na doiciméid a cuireadh isteach ag an gcéim Réamh-Iarratais.
- Na riachtanais atá leagtha amach in alt 8 den Acht agus in airteagail 297 agus 298 de Rialacháin 2017 a bheith comhlíonta.
- Cinneadh a bheith faighte faoi alt 7(1) **más cuí** (.i. tástáil / staidéar scóipe MTT / Measúnacht Chuí).

Tástáil / staidéar scóipe MTT / Measúnacht Chuí

Maidir leis na nithe thuas, foráiltear sa reachtaíocht nuair a dhéantar iarratas faoi alt 7(1) ag iarraidh cinneadh ar cibé an mbaineann an fhorbairt le seasamh aicme atá sonraithe i gCuid 2, Sceideal 5 de na Rialacháin Pleanála agus Forbartha, 2001, nó cibé an ndealraíonn sé go ndéanfadh an fhorbairt ina aonar, nó i gcomhcheangal le forbairt eile, dífear do láithreán Eorpach, go mbeidh cinneadh eisithe ag an mBord sula ndéantar an t-iarratas.

Gheofar treoir ar thástáil agus staidéar scóipe MTT / Measúnacht Chuí.

Nóta: Comhairliúchán Réamhiarratais leis An mBord Pleanála

Faoi alt 6(9) den Acht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016, ní dhéanfaidh comhairliúchán a sheolfar faoi alt 6, ná tuairim a thiocfar uirthi faoin alt sin, dochar d'fheidhmiú an Bhoird Phleanála, ná an údarás phleanála nó na n-Údarás Pleanála a mbeadh an fhorbairt straitéiseach tithíochta bheartaithe suite laistigh dá gceantar feidhme, aon cheann eile dá fheidhmeanna faoi seach faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000 go 2016 nó aon achtachán eile agus ní féidir brath air sa phróiseas foirmiúil pleanála ná in imeachtaí dlí.

Is féidir teagmháil a dhéanamh linn mar gheall ar aon cheist a bhaineann leis an Treoir seo trí:

Glao gutháin:	(01) 858 8100 nó Glao Áitiúil: 1890 275 175
Ríomhphost a sheoladh a:	strategichousing@pleanala.ie
Eolas ón suíomh idirlín:	www.pleanala.ie/shd/preapplications/index.htm
Scríobh chugainn ag:	Aonad Tithíochta Straitéisí An Bord Pleanála 64 Sráid Mhaoilbhríde Baile Átha Cliath 1 D01 V902