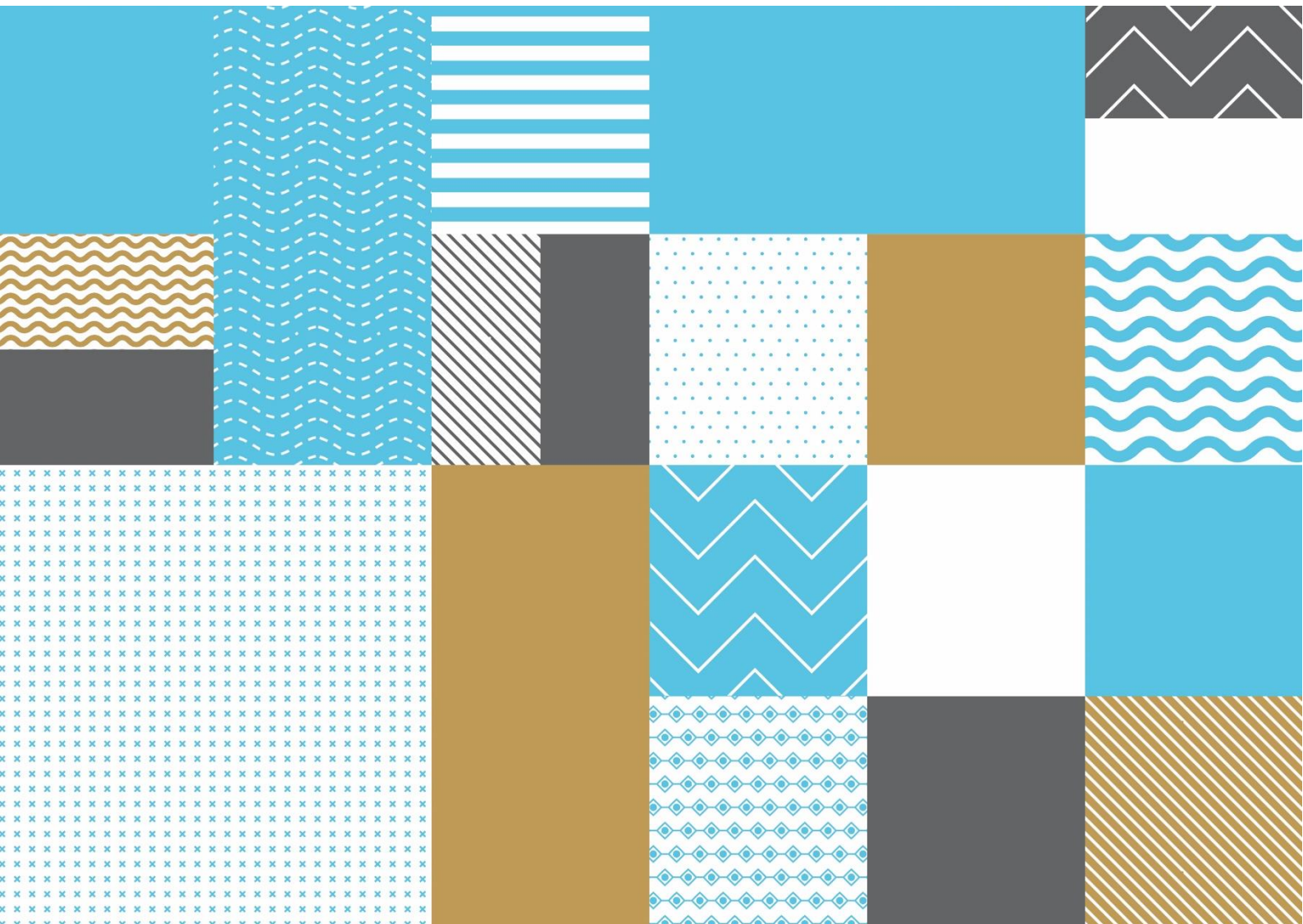


# An Bord Pleanála

## Forbairt Straitéiseach Tithíochta Iarratais Alt 4 chuig an mBord Pleanála Treoir d'Údaráis Phleanála



## Clár

Cad is Forbairt Straitéiseach Tithíochta ann (FST)?.....	3
An Bonn Reachtach le FST .....	4
Ról an Údaráis Phleanála.....	4
An t-iarratas a chur ar fáil .....	5
Comhaltaí Tofa a chur ar an eolas .....	5
Aighneachtaí / Tuairimí a fháil .....	6
Tuarascáil an Phríomhfheidhmeannaigh .....	6
An táille iarratais a íoc go páirteach.....	7
An cinneadh a chur in iúl .....	8
Comhlíonadh agus Forfheidhmiúchán.....	8

## Forbairt Straitéiseach Tithíochta

### Iarratais Alt 4 chuig an mBord Pleanála

#### Treoir d'Údaráis Phleanála

---

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

Ní mór iarratais Alt 4 ar fhorbairtí straitéiseacha tithíochta (FST) a dhéanamh go díreach chuig an mBord Pleanála. Tiocfaidh na socrúithe nua i bhfeidhm Dé Luain, an 3 Iúil 2017 go ceann tréimhse suas go 31 Nollaig 2019, nuair a d'fhéadfaí an tréimhse a shíneadh go dtí an 31 Nollaig 2021, faoi réir próiseas athbhreithnithe.

Tá treoir ghinearálta foilsithe ag an mBord Pleanála maidir le nósanna imeachta éagsúla nua a tugadh isteach le hAcht 2016. Tá an doiciméad seo ar cheann de shraith doiciméad a bhaineann le hiarratais ar FST leis an mBord Pleanála.

Gheofar treoir bhreise i dtaca le comhairliúcháin réamhiarratais ar FST chuig an mBord Pleanála agus i dtaca le hiarratais alt 7 ar chinntí / tuairimí tástála / staidéir scóipe maidir le Measúnú Tionchair Timpeallachta / Measúnú Oiriúnachta chuig an mBord Pleanála.

### **Cad is Forbairt Straitéiseach Tithíochta ann (FST)?**

Faoin Acht um Pleanáil (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016, sainmhínítear FST faoi alt 3 den 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 um Pleanáil agus Forbairt 2016 go ndéanfar ar chead d'fhorbairt straitéiseach tithíochta (FST) go díreach chuig an mBord Pleanála faoin alt seo agus ní chuig Údarás Pleanála.

## Ról an Údaráis Phleanála

Ní mór gach iarratas pleanála ar fhorbairtí mórsála den sórt sin a dhéanamh chuig an mBord ach beidh ról ann i gcónaí don údarás áitiúil ábhartha sa phróiseas FST, mar seo a leanas:

- **An t-iarratas a chur ar fáil**
- **Comhaltaí Tofa a chur ar an eolas**
- **Aighneachtaí / Tuairimí a fháil**
- **Tuarascáil an Phríomhfheidhmeannaigh**
- **An táille iarratais a íoc go páirteach**
- **An cinneadh a chur in iúl**
- **Comhlíonadh agus Forfheidhmiúchán**

## An t-iarratas a chur ar fáil

Sula ndéantar iarratas FST, seolfaidh an t-iarratasóir cóip den iarratas agus de na sonraí chuig an Údarás Pleanála lena mbaineann, mar a fhoráiltear dó in airteagal 297(6) de Rialacháin 2017.

Ní mór an t-iarratas a chur ar fáil don phobal in oifigí an údaráis phleanála (agus in oifigí an Bhoird Phleanála) ar feadh 8 seachtaine tar éis an cinneadh a thabhairt don iarratasóir, de réir airteagal 301 de Rialacháin 2017.

Ní mór don iarratasóir an t-iarratas a chur ar fáil don phobal ar shuíomh gréasáin a bhunófar chuige sin, agus ní mór sonraí an tsuímh láithreáin sin a thabhairt san fhógra nuachtáin agus san fhógra láithreáin.

## Comhaltaí Tofa a chur ar an eolas

Tar éis an t-iarratas a fháil, ceanglaítear ar an Údarás Pleanála fógra a sheoladh chuig na comhaltaí tofa lena mbaineann go bhfuil an t-iarratas á dhéanamh, go bhfuil sé ar fáil don phobal, agus go bhfuil tréimhse 5 seachtaine ann chun aighneachtaí / tuairimí a chur isteach agus cad iad na cineálacha cinntí is féidir leis an mBord a dhéanamh ar an iarratas. Tá sé seo leagtha amach in alt (8)(4)(c) d'Acht 2016.

Ag an gcéad cruinniú eile den Choiste Ceantair, nó den dúiche bhardasach i ngach dúiche bardasaigh i dtrácht, mar is cuí, cuirfidh an t-Údarás Pleanála an méid seo a leanas in iúl do na comhaltaí tofa lena mbaineann:

- Sonraí an iarratais,
- An comhairliúchán a bhí ann i dtaca leis an bhforbairt bheartaithe leis an Údarás Pleanála agus an Bord Pleanála.
- Sonraí an Fhógra Tuairime a d'eisigh an Bord Pleanála.
- I gcás ina dtionóltar an cruinniú i dtrácht ag deireadh na tréimhse 5 seachtaine d'aighneachtaí poiblí, eolas ar na pointí a tarraingíodh anuas

sna haighneachtaí / tuairimí a fuair an Bord Pleanála maidir leis an iarratas, mar aon le tuairimí an Phríomhfheidhmeannaigh.

## Aighneachtaí / Tuairimí a fháil

Ní mór don Bhord Pleanála cóipeanna d'aon aighneachtaí / tuairimí a sheoladh chuig an Údarás Pleanála de réir mar a fhaigheann an Bord Pleanála iad agus tráth nach déanaí ná trí lá oibre ó éag na tréimhse aighneachta 5 seachtaine, de réir airteagal 302(5)(b) de Rialacháin 2017.

## Tuarascáil an Phríomhfheidhmeannaigh

Foráiltear in alt 8(5) d'Acht 2016 go n-ullmhóidh an t-Údarás Pleanála agus go gcuirfidh sé isteach chuig an mBord Pleanála, laistigh de 8 seachtaine ón uair a fhaightear cóip den iarratas, tuarascáil óna Phríomhfheidhmeannach ina leagfar amach:

- (i) achoimre ar na pointí a tarraingíodh anuas sna haighneachtaí nó sna tuairimí maidir leis an iarratas a fuair an Bord Pleanála,
- (ii) a dtuairim ar éifeachtaí na forbartha beartaithe ar phleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe cheantar an údaráis agus ar an timpeallacht, ag féachaint go speisialta do –
  - na nithe atá sonraithe in alt 34(2) d'Acht 2000 maidir le rudaí le cur san áireamh agus cinneadh á dhéanamh ar an iarratas pleanála, agus
  - aighneachtaí agus tuairimí a fuair an Bord Pleanála maidir leis an iarratas, agus
- (iii) i gcás inar tionóladh cruinniú / cruinnithe an Choiste Ceantair, achoimre ar na tuairimí a nocht na comhaltaí tofa ag an gcruinniú / na cruinnithe ar an bhforbairt bheartaithe

- (iv) tuairim an údaráis phleanála maidir le cibé an bhfuil an fhorbairt straitéiseach tithíochta bheartaithe ar aon dul le cuspóirí ábhartha an phlean fhorbartha nó an phlean limistéir áitiúil, faoi mar a bheadh.
- (v) ráiteas maidir le cibé an molann an t-údarás don Bhord cead a dheonú nó a dhiúltú, mar aon leis na cúiseanna leis an moladh. Sa mhéid seo,
  - beidh coinníollacha pleanála (más ann) a mholfadh an t-Údarás Pleanála i gcás go gcinneann an Bord cead a dheonú, mar aon leis na cúiseanna agus na forais leis na coinníollacha sin, san áireamh.

Le cois Thuarascáil an Phríomhfheidhmeannaigh, féadfaidh an Bord, i gcás ina measann sé gur gá, iarraidh ar an Údarás Pleanála eolas breise a chur isteach chuig an mBord maidir le héifeachtaí na forbartha beartaithe straitéisí tithíochta ar phleanáil chúí agus forbairt inbhuanaithe an cheantair i dtrácht agus ar an timpeallacht, faoi mar a shonródh an Bord, de réir alt 8(6) d'Acht 2016.

Mar sin féin, ós é intinn na reachtaíochta cinnteacht a thabhairt d'fhorbróirí i dtaobh tréimhsí ama le haghaidh cinneadh, ní iarraidh an Bord Pleanála eolas breise, mar phrionsabal ginearálta.

## An táille iarratais a íoc go páirteach

De ghnáth comhroinnfear na táillí iarratais pleanála a íoctar leis an mBord Pleanála maidir le tograí FST idir an Bord Pleanála agus an t-Údarás Pleanála lena mbaineann, ag féachaint dá n-ionchur faoi seach sa phróiseas cinnte, de réir airteagal 305 de Rialacháin 2017.

Tar éis an cinneadh a dhéanamh, íocfaidh an Bord Pleanála leis an Údarás Pleanála caoga faoin gcéad den táille a d'íoc an t-iarratasóir leis an mBord. I gcás ina mbeadh an fhorbairt bheartaithe suite i gceantar feidhmeach níos mó ná Údarás Pleanála amháin, íocfaidh an Bord Pleanála céatadán comhréireach le gach Údarás Pleanála i dtrácht.

I gcás ina dteipeann ar Údarás Pleanála tuarascáil óna Phríomhfheidhmeannach a chur isteach chuig an mBord Pleanála laistigh de 8 seachtaine agus 3 lá oibre ó fuair an t-údarás cóip den iarratas agus teipeann ar an mBord Pleanála cinneadh a dhéanamh ar an iarratas laistigh den tréimhse shonraithe, ní íocfaidh an Bord Pleanála aon chion den táille íoctha leis an Údarás Pleanála.

## An cinneadh a chur in iúl

Seolfaidh an Bord Pleanála cóip den chinneadh chuig an iarratasóir, chuig an Údarás Pleanála lena mbaineann agus chuig aon duine a rinne aighneacht nó tuairim ar an iarratas. Beidh an cinneadh le fáil ag [www.pleanala.ie](http://www.pleanala.ie)

## Comhlíonadh agus Forfheidhmiúchán

Beidh cumhachtaí comhlíonta agus forfheidhmiúcháin ag an Údarás Pleanála i gcónaí, de réir alt 10(5)(b) d'Acht 2016.

Maidir le gach ceist i dtaobh na Treorach seo:

Cuir glao fóin orainn ag:	(01) 858 8100 nó Glao áitiúil: 1890 275 175
Seol ríomhphost chugainn ag:	<a href="mailto:strategichousing@pleanala.ie">strategichousing@pleanala.ie</a>
Gabh chuig ár suíomh Gréasáin ag:	<a href="http://www.pleanala.ie/shd/applications/index_ga.htm">www.pleanala.ie/shd/applications/index_ga.htm</a>
Scríobh chugainn ag:	An tAonad Tithíochta Straitéisí An Bord Pleanála 64 Sráid Mhaoilbhríde Baile Átha Cliath 1 D01 V902