



An  
Bord  
Pleanála

**Forbairt Straitéiseach Tithíochta**  
**Comhairliúchán Réamhiarratais**  
**Treoir d'Údaráis Phleanála**



## Clár

Cad is brí le Forbairt Straitéiseach Tithíochta (FST)?.....	3
Ról an Údaráis Phleanála ag an gCéim Réamhiarratais .....	4
1. Comhairliúchán Alt 247.....	5
2. Tuairim an Údaráis Phleanála .....	5
3. Cruinniú Comhairliúcháin Réamhiarratais .....	6
Na chéad chéimeanna eile .....	7

## Forbairt Straitéiseach Tithíochta

### Comhairliúchán Réamhiarratais

#### Treoir d'Údaráis Phleanála

---

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

Is céim nua é Comhairliúchán Réamhiarratais a chaithfear a chomhlíonadh sula ndéantar iarratas ar fhorbairt straitéiseach tithíochta chuig an mBord Pleanála. 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 'Comhairliúchán Réamhiarratais' maidir le FST leis an mBord Pleanála.

Is d'údaráis phleanála an Treoir seo agus leagtar amach ann riachtanais i dtaca lena ról sa phróiseas comhairliúcháin réamhiarratais faoi alt 6 d'Acht 2016.

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

### **Cad is brí le Forbairt Straitéiseach Tithíochta (FST)?**

Sainmhínítear FST faoin alt 3 den Acht um Pleanáil (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016 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 do d'fhorbairt straitéiseach tithíochta go díreach chuig an mBord Pleanála agus ní chuig Údarás Pleanála, mar ab amhlaidh roimhe sin.

### **Ról an Údaráis Phleanála ag an gCéim Réamhiarratais**

Trí phríomhfheidhm atá i gceist i ról an Údaráis Phleanála:

1. **Comhairliúcháin faoin alt 247** le hiarratasóirí ionchasacha maidir le hiarratais FST.
2. **Tuairim an Údaráis Phleanála** maidir leis an FST beartaithe.
3. **Cruinniú comhairliúcháin réamhiarratais** leis an mBord Pleanála, an t-iarratasóir ionchasach agus an t-Údarás Pleanála.

## 1. Comhairliúchán Alt 247

Ceanglaítear ar Údarás Pleanála comhairliúcháin alt 247 a thionól le hiarratasóirí ionchasacha laistigh de 4 seachtaine den dáta ar a bhfuarthas an t-iarratas.

Is chun comhairle a chur ar an iarratasóir ionchasach maidir le saincheisteanna a bheadh ina ngnáthchuid d'iarratas, a bhíonn an comhairliúchán seo ann. Ba chóir, sa chomhairliúchán seo, féachaint do Chuid V d'Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú, mar a bhaineann sé leis an FST beartaithe.

Cinntoidh an t-Údarás Pleanála go gcoimeádfar taifead de na comhairliúcháin seo. Ceanglaítear ar an Údarás Pleanála cóipeanna de na taifid de chomhairliúchán alt 247 a sheoladh chuig an iarratasóir ionchasach.

## 2. Tuairim an Údaráis Phleanála

Nuair a dhéanann iarratasóir ionchasach iarratas ar chomhairliúchán réamhiarratais chuig an mBord Pleanála, ní mór dó/di, ag an am céanna, cóip den iarratas a sholáthar don Údarás Pleanála lena mbaineann (mar a fhoráiltear dó in airteagal 285(4) de na Rialacháin 2017). Ceanglaítear ar an mBord Pleanála na hiarratais seo ar chomhairliúcháin Réamhiarratais a bhailíochtú agus a chlárú.

Cuirfidh an Bord Pleanála scéala chuig an Údarás Pleanála laistigh de dhá sheachtain ón dáta a fuarthas an t-iarratas gur ghlac sé le hiarratas ó iarratasóir ionchasach ar chomhairliúchán réamhiarratais. Ceanglaítear ar an Údarás Pleanála a thuairim ar an FST beartaithe a chur isteach i scríbhinn chuig an mBord Pleanála laistigh de dhá sheachtain den fhógra.

Mar a fhoráiltear faoi Alt 6(4)(b) d'Acht 2016, ba chóir don Údarás Pleanála a thuairim agus na cúiseanna lena thuairim a chur ar aghaidh chuig an mBord Pleanála. Ba chóir go léireofaí sa tuairim cad iad na nithe maidir le pleanáil chuí agus

forbairt inbhuanaithe an cheantair, a d'fhéadfadh difear a dhéanamh do chinneadh an Bhoird Phleanála maidir leis an FST beartaithe. Ba chóir go bhféachfaí go háirithe d'fhorálacha an phlean forbartha reatha nó don phlean limistéir áitiúil i dtuairim an údaráis phleanála.

Anuas ar an tuairim, ceanglaítear ar an Údarás Pleanála cóip de na taifid de chomhairliúchán alt 247 a chur isteach laistigh de dhá sheachtain den fhógra a bheith faighte go ndearnadh iarratas bailí réamhiarratais chuig an mBord Pleanála.

### 3. Cruinniú Comhairliúcháin Réamhiarratais

#### I láthair

Eiseoidh an Bord Pleanála fógra de dháta an chomhairliúcháin. Déarfad san fhógra seo cad iad na ranna / rannóga den Údarás Pleanála ar chóir ionadaithe a bheith acu ag an gcomhairliúchán. Eiseofar clár oibre don Údarás Pleanála ina n-aibhseofar na príomh-mhíreanna a phléifear ag an gcruinniú Comhairliúcháin Réamhiarratais.

Ceanglaítear faoin Alt 6(6) d'Acht 2016 go gcinnteoidh gach Údarás Pleanála go mbeidh oifigigh ón Údarás a mbíonn ag freastal ar an gcruinniú comhairliúcháin ar a son ar an eolas agus ar shaineolas ábhartha faoin faoin ábhar a bheidh á plé.

#### Cuspóir an Chomhairliúcháin Réamhiarratais

Is é cuspóir an chruinnithe comhairliúcháin cabhrú leis an mBord Pleanála teacht ar Thuairim faoin alt 6(7) den Acht 2016. Is é an Tuairim i dtrácht 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 eile a dhéanamh orthu le go mbeidh siad ina mbonn réasúnta le hiarratas faoi alt 4 d'Acht 2016.

Is cuidiú iad na doiciméid a chuireann an t-iarratasóir ionchasach isteach, agus na ráitis chomhsheasmhachta san áireamh, don Bhord Pleanála agus iad ag teacht ar Thuairim ina bhfuil réasúnaíocht phleanála an iarratasóra ionchasaigh leagtha amach ag féachaint do bheartais agus do chuspóirí ábhartha atá sa phlean forbartha agus i dTreoir an Aire faoi alt 28.

Díreofar le linn an chruinnithe ar na príomhcheisteanna a bhaineann leis an láithreán i dtrácht ar leibhéal straitéiseach for-radhairc. Ní dhéantar aon mheasúnú ar fhiúntas togra ag an gcruinniú comhairliúcháin.

### **Taifid Comhairliúcháin**

Coimeádfaidh an Bord Pleanála taifead de gach cruinniú comhairliúcháin réamhiarratais maidir le FST, lena n-áirítear ainmneacha iad siúd a bhí páirteach sa chomhairliúcháin. Coimeádfar cóip den taifead in éineacht leis na doiciméid lena mbaineann aon iarratas maidir leis an fhorbairt bheartaithe sin. Eiseoidh an Bord Pleanála cóip den taifead don Údarás Pleanála. Cuirfear na taifid sin ar fáil chomh luath is a dhéantar iarratas maidir leis an bhforbairt seo.

## **Na chéad chéimeanna eile**

### **Tuairim a Eisiúint**

Tar éis an chomhairliúcháin réamhiarratais, eisiúint an Bord Pleanála a Thuairim don iarratasóir ionchasach agus don Údarás Pleanála. Gné riachtanach is ea an Tuairim le gur féidir leis an iarratasóir ionchasach dul ar aghaidh go dtí céim an iarratais. Cinntear sa Tuairim cibé an bonn réasúnta le hiarratas iad na doiciméid a cuireadh isteach ag an gcéim réamhiarratais nó an gá breithniú agus leasú eile a dhéanamh orthu chun go mbeidh siad ina mbonn réasúnta le hiarratas

Cuirtear an Tuairim ar fáil don phobal ag céim an iarratais.

### **Comhlachtaí Forordaithe**

Eiseoidh an Bord Pleanála liosta comhlachtaí forordaithe don iarratasóir ionchasach, ar gá scéala a chur chucu sula ndéantar an t-iarratas. Is féidir le hiarratasóirí ionchasacha dul i gcomhairle leis na comhlachtaí forordaithe ábhartha agus leis an bpobal roimh an chruinnithe comhairliúcháin réamhiarratais.

## Nóta: Comhairliúchán Réamhiarratais leis an mBord

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 bhainfear as faoin alt sin, dochar d'fheidhmiú an Bhoird Phleanála, ná an údaráis nó na n-Údarás Pleanála a mbeadh an fhorbairt straitéiseach tithíochta bheartaithe suite laistigh dá gceantar feidhme, aon cheann eile dá bhfeidhmeanna faoi seach faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt 2000 go 2016 nó d'aon achtachán eile agus ní féidir brath air sa phróiseas foirmiúil pleanála nó in imeachtaí dlí.

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

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