CAIBIDIL 13

Dearadh Uirbeach agus Bainistíocht na Forbartha

13.1. Réamhrá

13.1.1 Is é atá mar aidhm leis an bPlean Forbartha seo forbairt a chur chun cinn agus a éascú ar fud an chontae ar bhealach atá éifeachtach go heacnamaíoch agus freagrach, agus ag an am céanna, mianta na saoránach a chomhlíonadh. Ní mór go gcomhlíonfadh an fhorbairt ar fad, áfach, le riachtanais thábhachtacha an Achta um Phleanáil agus Forbairt 2000 (leasaithe) agus, dá réir sin, soláthar a dhéanamh do leas coiteann, do phleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe. Déanfar measúnú ar gach iarratas ar cheadúnas pleanála bunaithe ar na beartais agus na cuspóirí atá leagtha amach sa Phlean, mar aon le foráil a dhéanamh do phrionsabail Forbairt Inbhuanaithe.

13.1.2 Tá trí chuspóir ag an gcuid seo den Phlean:

1. Treoir ghinearálta a thabhairt d'iarratasóirí ionchasacha maidir leis na critéir atá in úsáid ag an Údarás Pleanála chun iarratais phleanála a mheas.

2. Caighdeáin shonracha a bhaineann le dearadh uirbeach a leagan amach

3. Na caighdeáin shonracha nach mór d'fhorbairtí aonair cloígh leo a leagan amach.

13.2 Treoir Ghinearálta

- Spreagtar agus moltar plé réamhiarratais leis an Údarás Pleanála. Féadfaidh sé seo deireadh a chur le moilleanna níos faide anonn sa phróiseas pleanála. Moltar é seo go háirithe i ndáil le forbairtí móra agus forbairt láithreán i gceantair áilleachta / íogair ó thaobh radhairc de.

- Gné ríthábhachtach den phróiseas a bhaineann le cur chuige rathúil a fhorbairt i ndáil leis na saincheisteanna dearaidh atá le réiteach i bhforbairt nua é réamhphleanáil. Comhlíonfaidh iarratais i gceantair uirbeacha leis na caighdeáin dearadh uirbeach atá leagtha amach i mír 13.3. Is ann dó seo le cinntiú go mbíonn tionchar dearfach ag an bhforbairt ar an timpeallacht uirbeach.

- Déanfar na tograí ar fad a mheas bunaithe ar an tionchar atá acu ar an tírdhreach/ar an mbailedhreach, an comhshaol, infreastruchtúr áitiúil, sábháilteacht tráchta agus forbairt reatha thadhlach mar aon le beartais agus cuspóirí bunúsacha an phlean.

- Ba cheart go n-áireodh úsáid, scála, láithreánú agus forbairt i gceantair thuaithe an ceantar mórthimpeall agus an tírdhreach. Is é an cuspóir is bunúsaí, dá bhrí sin, comhtháthú leis an tírdhreach seachas cur isteach ar an tírdhreach. Níor cheart fálta, fásra aibí agus gnéithe nádúrtha eile a bhaint más féidir.

- Ba cheart go mbeadh an bhéim ar chaighdeán ábhar, dearaidh agus tírdhreachadh, agus ba cheart é seo a shoiléiriú ag tús an iarratais nó sna ráitis dearaidh más gá. Moltar dearadh, ábhar agus bailchríoch ar stíl shimplí a úsáid.

- Measfar dearaí nua-aimseartha agus nuálaíocha sa chás go bhfuil léargas tugtha ar scála agus foirm an tírdhreacha.

- I gcásanna, i dtuairim an Údaráis Phleanála, nach gcomhtháthaíonn áitreabh beartaithe nó forbairt eile go sásúil leis an timpeallacht, déanfaidh an Chomhairle teagmháil leis na hiarratasóirí chun deis a thabhairt dóibh an dearadh a mhodhnú agus déileáil leis na ceisteanna atá ardaithe ag an Údarás Pleanála.

- Meastar athchóiriú/athdheisiú agus athúsáid struchtúr reatha, go háirithe amuigh faoin tuath oscailte, a bheith níos feiliúnaí do thograí scartála agus foirgnimh nua. Spreagtar a leithéid de thograí ar bhonn gníomhach agus seachas i bPríomhlimistéir Speisialta Taitneamhachta; ní chuirfear clásal áitíochta i bhfeidhm i ndáil lena leithéid d'fhorbairtí

Ranníocaíochtaí agus Táillí Forbartha

13.2.1. Tá infheistíocht shuntasach déanta ag an Údarás Áitiúil in infreastruchtúr agus seirbhísí eile agus déanfar infheistíocht shuntasach bhreise i rith thréimhse an Phlean seo. Cruthaíonn an infheistíocht seo buntáistí d'fhorbróirí agus d'iarratasóirí i ndáil le soláthar seirbhísí cosúil le páirceáil, uisce, draenáil, séarachas, gréasán bóithre, soilsiú poiblí agus taitneamhachtaí.

13.2.2 Beidh sé mar bheartas ag an Údarás Pleanála ranníocaíochtaí agus táillí forbartha a éileamh - airgead a úsáidfear chun costas sholáthar na seirbhísí seo a íoc, agus a chabhróidh le soláthar leanúnach agus feabhsúchán seirbhísí i ndáil le forálacha na scéime ranníocaíochta forbartha – scéim a bhfuil glactha ag an gComhairle leis.

13.2.3 Tá gaol idir an leibhéal ranníocaíochta agus an costas iarbhír a bhaineann leis na seirbhísí seo a sholáthar agus déanfar athbhreithniú air i rith thréimhse an Phlean Forbartha seo. Méadófar an leibhéal iníoctha ranníocaíochta faoin Scéim Ranníocaíochta go bliantúil (mura bhfuil sé curtha ar fáil cheana féin), ar aon dul leis an Innéacs Praghsanna Mórdhíola d'Earraí Caipitiúla, Tógáil agus Foirgníocht, mar atá foilsithe ag an bPríomh-Oifig Staidrimh, mura bhfuil Scéim Ranníocaíochta Forbartha eile glactha ag an gComhairle. Déanfar scéimeanna Forlíontacha Ranníocaíochta Forbartha chun infreastruchtúr ar leith a mhaoiniú – scéimeanna a théann chun sochair réimse ar leith agus ina mbeadh sé éagothrom tobhach a ghearradh ar an bpobal iomlán ar mhaithe lena leithéid d'infreastruchtúr.

13.2.4 Gearrfar táillí forbartha de réir na scéime ranníocaíochta forbartha atá glactha ag an Údarás Pleanála agus atá i bhfeidhm ag an am sin. Beidh táillí ar leith ag teastáil freisin i ndáil le ceangail agus oscailt bóthair.
Ba cheart a thabhairt faoi deara go mbainfidh feidhm le beartas Roinn Bóithre na Comhairle i ndáil le hoscailt bóthair. Ní osclófar bóthar ar bith gan cead a fháil ón Roinn Bóithre.

13.2.5 Beidh ranníocaíocht ag teastáil i ndáil le háiseanna páirceála a sholáthar sa chás go dteastaíonn áit pháirceála i bhforbairt bheartaithe agus nach bhfuil ar chumas an iarratasóra / an fhorbróra páirceáil ar an láthair a sholáthar chun sástachta an Údaráis Phleanála. Ní ghlacfar le tobhaigh pháirceála ach amháin sa chás go measann an t-údarás pleanála gur féidir an ranníocaíocht a chaitheamh ar sholáthar malairt páirceála atá ag freastal ar an bhforbairt. Sa chás nach bhfuil sé seo indéanta, ní thabharfar cead pleanála don fhorbairt bheartaithe.

13.2.6 Beidh gá le ranníocaíocht speisialta sa chás go bhfuil feabhsúcháin eile déanta nó sa chás go meastar a leithéid a bheith riachtanach d'fhonn forbairt a éascú. Áirítear ina measc sin

- Feabhsúcháin agus / nó uasghrádú an ghréasáin phoiblí bóithre a meastar a bheith riachtanach chun forbairt a éascú nó chun an gréasán a dheisiú i ndiaidh damáiste déanta i rith na céime tógála nó gnéithe eile den fhorbairt, nó bearta ar cuireadh tús leo mar chuid de scéim bainistíochta tráchta.

- Cur leis an gcosán poiblí agus na gréasáin soilsiú poiblí.

Ríomhfar an táille bunaithe ar dhálaí na forbartha aonair.

13.2.7 I réimsí ina bhfuil cuspóir sonrach spásanna oscailte taitneamhachtaí breise a sholáthar, a chruthóidh sochair do shealbhóirí forbairt, beidh gá le tobhach nó ranníocaíocht. Ríomhfar an táille bunaithe ar dhálaí na forbartha aonair.

Bannaí agus Urrúis

13.2.8 D'fhonn comhlánú sásúil agus cothabháil forbairtí déanta ag forbróirí príobháideacha a chinntiú, cuirfidh an Chomhairle coinníoll pleanála i bhfeidhm a chiallaíonn nach mór urrús a lóisteáil leis an gComhairle chuige sin. Is éard a bheidh san urrús éarlais airgid nó banna urrúis, a lóisteálfar leis an Údarás Pleanála sula gcuirtear tús leis an bhforbairt.

Forbairtí Neamhúdaraithe

13.2.9 Is éard atá i gceist le forbairt neamhúdaraithe forbairt a dhéantar gan cead pleanála a fháil, forbairt nach gcomhlíonann leis na coinníollacha a bhaineann leis an gcead pleanála agus forbairt nach féidir a áireamh mar fhorbairt díolmhaithe de réir dlí. D'fhéadfadh forbairt neamhúdaraithe deacrachtaí agus anacair a chruthú go háirithe do shealbhóirí tailte cóngaracha.

13.2.10 Tá oibleagáid dhlíthiúil ar gach páirtí comhlíonadh le forálacha an Achta um Phleanáil agus Forbairt 2000 (leasaithe). I gCuid VIII den Acht leagtar amach na riachtanais agus nósanna imeachta Forfheidhmiúcháin nach mór don Údarás Pleanála cloígh leo. Bainfidh an tÚdarás Pleanála úsáid as na cumhachtaí seo chun forbairt neamhúdaraithe a rialú.

Clúdach Suímh agus Cóimheas Plásáin

13.2.11 Cinntear cumhdach an láithreáin trí an achar urláir talún a roinnt leis an oll-achar láithreáin.
Seo a leanas a bheidh i gceist leis an uasmhéid cumhdach láithreáin:

- suas go dtí 80% cumhdach d'úsáid i lár an bhaile
- suas go dtí 65% cumhdach d'fhorbairt thionsclaíoch
- suas go dtí 50% cumhdach d'fhorbairt chónaitheach

Is ionann cóimheas lota agus an spás urláir ar fad i ndáil (i gcomhréir le) leis an achar láithreáin. I lár an bhaile, bainfidh feidhm le huaschóimheas 3.2. I gcásanna eile, measfar cóimheas idir 0.25 agus 1.0.

Suímh inlíonta

13.2.12 Baineann an Treoirlínte seo le soláthar forbairtí cónaitheacha laistigh d'fhorbairtí reatha cónaitheacha nó ilchineálacha. Tá forbairt inlíonta le spreagadh ar shráideanna i mbailte agus sráidbhailte sa chás go dtagann sé in ionad láithreáin thréigthe nó fholamh. Chomh maith leis sin, tarlaíonn inlíonadh in áiteanna eile lena n-áirítear an tuath oscailte agus riachtanas ginearálta a bheidh ann go mbeidh an fhorbairt nua ag teacht le forbairt atá déanta cheana féin.

13.2.13 Bainfidh feidhm leis na prionsabail (caighdeáin) seo a leanas i ndáil le láithreáin inlíonta ar shráideanna:-

- Ba cheart go mbeadh an dearadh agus na hábhair a úsáidtear comhoiriúnach le háitribh chóngaracha.
- Ba cheart go mbeadh cosúlacht idir airde an áitribh go háirithe i ndáil le leibhéal na sceimhleacha agus an dín mhullaigh
- Ní mór spás oscailte príobháideach, áit stórála do bhoscaí bruscair agus breosla a sholáthar sna cásanna seo a leanas:
- Ní mór go n-áireodh tograí ar bith ar fhorbairt inlíonta, mar chuid den iarratas, an gaol idir an fhorbairt bheartaithe agus an fhorbairt chóngaracha reatha.
- Measfar cóimheas lota, cumhdach láithreáin agus riachtanais spásanna oscailte bunaithe ar an láithreán i gceist d'fhonn a chinntiú gur féidir forbairt bheartaithe a chomhtháthú le forbairt chóngarach atá ann cheana féin.
- Teastóidh ráiteas dearaidh mar atá sonraithe i gcuspóirí UD 13-3 & 4

Áireoidh tograí treoirlínte reatha/na todhchaí dearaidh ullmhaithe ag an údarás pleanála, agus treoirlínte reatha agus na todhchaí dearaidh foilsithe ag an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil.

I ndáil le láithreáin inlíonta i gceantair thuaithe agus forbairtí tithíochta ísealdlúis, ba cheart go mbeadh airde na forbartha beartaithe ag teacht le leibhéil na sceimhleacha agus dín mhullaigh na forbartha cóngaraí.

Comhaontuithe Bainistíochta

13.2.14 I gcás forbairt ina bhfuil ceithre áitreabh nó níos mó a bhfuil infreastruchtúr gaolmhar eatarthu, éileofar ar an bhforbróir Cuideachta Bainistíochta a bhunú le breathnú i ndiaidh cothabháil na forbartha. Beidh feidhm leis an gCuideachta Bainistíochta go dtí go nglacann an Chomhairle freagracht as an bhforbairt.

Truailliú Éadrom

13.2.15 Bíonn go leor forbairtí, go háirithe forbairt tráchtála ar mórscála atá lonnaithe amuigh faoin tuath oscailte, feiceálach, go háirithe san oíche, bunaithe ar an méid soilse a bhíonn le fáil ag an láithreán. Glacann an tÚdarás Pleanála leis gur riachtanas bunúsach é soilsiú i ndáil le cúrsaí slándála, agus i gcásanna áirithe is ann don soilsiú le comhlíonadh le riachtanais sláinte agus sábháilteacht cheirde. Bhí nós ann le tamall anuas go leor soilse a chur mórthimpeall ar fhoirgnimh agus i bhfoirgnimh, rud is cúis le dallrú ar bhóithre poiblí.

13.2.16 Dá réir sin, cuspóir a bheidh ag an Údarás Pleanála truailliú solais a laghdú. Ní mór sonraí maidir le soilsiú seachtrach atá beartaithe mar chuid d'fhorbairt nua a sholáthar mar chuid den iarratas pleanála. Éileofar ar iarratasóirí a chruthú gurb é an scéim soilsithe atá beartaithe an scéim íosta a theastaíonn chun críche slándála agus cúrsaí oibre.

Ní cheadófar toisí caighdeánacha soilse/cuaillí solais a bhaineann le ceantair uirbeacha i gclachain tuaithe. Measfar réitigh shoilsithe eile cosúil le soilsiú íseal – soilsiú níos ísle ná 1 mhéadar.

Comharthaíocht

13.2.17 Beidh sé riachtanach i gcás na n-eastát tithíochta nua ar fud an chontae, comharthaíocht chuí a sholáthar le hainm na forbartha san áireamh. Bunófar na hainmneacha ar shéadchomharthaí áitiúla nó foinsí áitiúla stairiúla nó cultúrtha. Ceadóidh an tÚdarás Áitiúil an chomharthaíocht agus ansin measfar an chomharthaíocht bunaithe ar dhearadh agus ar mharthanacht. Beidh ainm na forbartha ar taispeáint i nGaeilge nó beidh an t-ainm Béarla agus Gaeilge ar taispeáint. Ní thabharfar tús áite don leagan Béarla bunaithe ar mhéid, suíomh, dath ná dearadh, i gcomparáid leis an leagan Gaeilge.

Iniúchadh Sábháilteachta

13.2.18 Éileofar ar fhorbairtí áirithe iniúchadh um shábháilteacht ar bhóithre a dhéanamh. Cuirfear an t-iniúchadh seo ar fáil mar chuid den phróiseas bainistíochta forbartha. Pearsanra cáilithe a thabharfaidh faoin iniúchadh de réir mholtaí an Údaráis um Bóithre Náisiúnta. Úsáidfear na critéir seo a leanas chun cinneadh a dhéanamh maidir leis na forbairtí nach mór iniúchadh sábháilteachta a bheith leo:

- Sa chás go bhfuil bealach isteach nua ar ghréasán bóithre reatha príomhbhóthar náisiúnta, bóthar náisiúnta den dara grád nó bóthar réigiúnach mar thoradh ar fhorbairt seachas forbairt chónaithe shingil;
- Sa chás go bhfuil bealach isteach nua chuig gréasán bóithre reatha mar thoradh ar fhorbairt, agus go meastar go mbeidh níos mó ná 500 feithicil in aghaidh an lae nó 50 feithicil le linn buaicuaireanta ag dul thar bráid;
- Sa chás go bhfuil athrú le déanamh ar rialú acomhail mar thoradh ar an bhforbairt, m.sh. compal in ionad comharthaí tráchta;
- I gcás na bhforbairtí sin a dteastaíonn Measúnú ar an Tionchar ar an gComhshaol Measúnú ar an Tionchar Tráchta ina leith agus go bhfuil sé tuartha go dtiocfaidh méadú breis is 5% ar an trácht ar na bóithre cóngaracha, ar choinníoll gur mór an méadú ná 500 feithicil in aghaidh an lae;
- Sa chás go dtagann athrú ar bhealaí coisithe agus / nó rothaithe mar thoradh ar an bhforbairt, .i. méadú de 5%, ar a laghad, sa sreabhadh coisithe nó rothaithe, ar choinníoll gur mó an méadú ná 50 san uair;
- I gcás na bhforbairtí sin a bhfuil athrú suntasach sa deighilt mhódúil, m.sh. méadú 20% i bhfeithiclí earraí troma;
- I gcás na bhforbairtí sin a bhfuil tábhacht ar leith le ceisteanna sábháilteachta bóithre, sa chás go bhféadfadh an trácht forbartha éifeacht shuntasach a bheith aige ar bhóthar a bhfuil úsáid ar leith á bhaint as, m.sh. scoil, nó ospidéal;
- I gcásanna eile a mheasfaidh an tÚdarás Pleanála bunaithe ar shábháilteacht ar bhóithre.

13.3 Treoir Dearaidh Uirbeach

13.3.1 Tá dearadh uirbeach riachtanach i ndáil le sainiúlacht pobail a chruthú agus ceantair a bhfuil ag éirí leo ar bhonn sóisialta agus eacnamaíoch, a dhéanamh mealltach - ceantair ar mhaith le daoine maireachtáil iontu agus cuairt a thabhairt orthu. Sin í is pleanáil éifeachtach ann, sa chiall is leithne den fhocal sin, agus is féidir leis cabhrú le seirbhísí poiblí níos fearr a sheachadadh. Is é an dúshlán ná áit a chruthú a mbainfidh réimse leathan daoine úsáid agus taitneamh aisti le haghaidh cúiseanna éagsúla, ní hamháin anois ach sna blianta atá romhainn. Is í eochair an dea-dhearaidh uirbigh cur chuige ilghairmeach a ghlacadh ó chéimeanna tosaigh tionscadail amach. Cuimseoidh sé sin úsáid a bhaint as ailtirí tírdhreacha, pleanálaithe agus innealtóirí ag obair ar bhealach pleanáilte comhordaithe chun forbairt shábháilte tharraingteach fheidhmiúil a sholáthar ina mbaintear an leas is mó is féidir as acmhainní láithreáin agus a thagann le tréithiúlacht na háite máguaird, mar atá, forbairt a léiríonn tuiscint ar cad is áit, féiniúlacht agus tréithiúlacht ann. Ba cheart Ailtire Tírdhreacha a bheith rannpháirteach ó thús maidir le suímh a anailísiú agus a thuiscint ag céimeanna tosaigh próiseas pleanála agus dearth, seachas a thabhairt isteach ag céim dhéanach chun fásra a chur mar aghaidh fidil timpeall ar fhoirgnimh gránna. A dhála sin, ba cheart d'innealtóirí bóthair a gcuid scileanna a úsáid chun áiteanna deasa agus áiteanna ar féidir siúl iontu a chruthú, seachas an bhéim ar fad a leagan ar ghluaiseacht tráchta. Tá tábhacht mhór ag baint le spás oscailte, ó thaobh a dheartha, a fheidhmiúlachta agus a cháilíochta. Ach spás dea-dheartha mionsonraithe a bheith ann, is féidir na struchtúir is teorainneacha dó a fheiceáil i suíomh comhthéacs níos fearr agus a dhearadh go hiomchuí.

13.3.2 Tá sé mar aidhm ag an údarás pleanála dea-dhearadh a chur chun cinn ionas nach gá brath an oiread sin ar chaighdeáin fhorordaitheacha agus tograí forbartha a mheas de réir na mbuntáistí a bhaineann le gach togra ann féin. D'fhonn an aidhm seo a chur chun cinn, tá sé mar chuspóir ag an údarás pleanála go mbeidh Ráiteas Dearadh Uirbeach ag teastáil le hiarratais ar fhorbairt dhá theach nó níos mó, nó i gcás forbairtí tráchtála agus tograí ar láithreáin íogaire má mheasann an t-údarás áitiúil a leithéid a bheith riachtanach. Cuireann nó baineann forbairt ón Timpeallacht Uirbeach agus, cé go mbeidh athrú le sonraí sna Ráitis Dearadh Uirbeach bunaithe ar mhéid na bhforbairtí beartaithe, beidh ráiteas dearaidh le gach iarratas, lena n-áirítear anailís agus measúnú dearaidh.

13.3.3 Ba cheart do na Ráitis um Dhearadh Uirbeach dul i ngleic leis na saincheisteanna seo a leanas:

Comhthéacs Suímh / Anailís Suímh

- Comhthéacs coibhneasta an limistéir uirbeach eiseach
- Léarscáiliú
- Topagrafacht
- Fásra
- Seirbhísí
- Gnéithe an tSuímh
- Treoshuíomh
- Forbairtí In Aice Láimhe
- Forálacha Criosaithe

Fís Dearaidh Foriomlán

- Cad é príomhchuspóir na forbartha?
- Cén ceangal a bheidh aici leis an lonnaíocht?
- Conas a chuirfidh sí leis an lonnaíocht?
- An chuimseoidh sí Inbhuanaitheacht Chomhshaoil?
- Céard iad a hAidhmeanna Cathartha?
- An sásóidh sí riachtanais na gcónaitheoirí?
- An mbeidh tréithiúlacht sainiúil agus braistint áite inti?

Cuspóirí Dearaidh

- Suíomh agus dlús oiriúnach
- Fad ó lár an bhaile
- Comhtháthú
- Braistint Áite
- Pobal/comharsanacht

Cuspóirí Ailtireachta

- Meas ar Scála agus ar Charachtar reatha
- Comhréir
- Éadain sráide ghníomhacha
- Sonraí agus Bailchríocha
- Inbhuanaitheacht

Dearadh Inbhuanaithe

- Soláthar d'iompar uirbigh
- Caomhnú Uisce
- Uasmhéadú solais na gréine
- Teas
- Dearadh
- Éifeachtacht Fuinnimh

Cuspóirí Tírdhreacha

- Fís tírdhreachta foriomlán
- Tírdhreachadh Crua
- Ábhair / troscán

- Tréscaoilteacht agus Inrochtaineacht
- Carachtar
- Sábháilteacht
- Deighilt Phríobháideach / an fhearainn Phoiblí

Fearann poiblí

- Dearadh an spáis oscailte
- Tréscaoilteacht
- Rochtain choisithe, rothaitr agus fheithicle
- Úsáidí
- Ceantar cúrsaíochta/ cuinnithe
- Ceantar áineasa neamhghníomhaigh
- Ceantar spóirt ghníomhaigh
- Oiriúnacht d'úsáid ó cheann ceann na bliana
- Sábháilteacht
- Úinéireacht
- Deighilt soiléir poiblí/ príobháideach
- Ba cheart go léireodh iarratais an bealach ina gcomhlíonann an fhorbairt bheartaithe na cuspóirí dearaidh sa Ráiteas um Dhearadh Uirbeach

Máistirphlean

13.3.4 I gcásanna ina bhfuil forbairt le déanamh de réir a chéile nó i gcásanna ina mbeidh tionchar ag forbairt an láithreáin ar fhorbairt rathúil an cheantair mórthimpeall, beidh máistirphlean leis na hiarratais. I ngach cás, cinnfidh an t-údarás pleanála ar cheart nó nár cheart go mbeadh máistirphlean le togra. Moltar gur cheart plean táscach don cheantar cuí a ullmhú roimh an chomhairliúcháin riachtanaigh réamhphleanála le cinneadh a dhéanamh an bhfuil gá le máistirphlean agus na saincheisteanna nach mór a réiteach sa phlean.

Cuspóir Uimh.	Cuspóirí Foriomlána
	Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle:
DM 13-1	A chinntiú go gcomhlíonfaidh forbairt ar fud an Chontae leis na caighdeáin bainistíocht forbartha ar a bhfuil cur síos sa chaibidil seo.

DM 13-2	A chinntiú go bhfuil timpeallacht uirbeach ar ardchaighdeán le fáil i ngach Lonnaíocht.
DM 13-3	Ráitis Dearadh Uirbeach a éileamh d'fhorbairtí móra nó suntasacha sa chás go bhfuil níos mó ná ceithre (4) áitreabh i Lonnaíochtaí.
DM 13-4	A éileamh go n-áiríonn gach iarratas ar fhorbairt nua do cheithre (4) áitreabh agus níos lú, forbairtí tráchtála san áireamh, ráiteas dearaidh.
DM 13-5	A chinntiú nach ndéantar damáiste do ghréasáin lonnaíochta agus dea-dhearadh uirbeach ar mhaithe le hinfreastruchtúr soláthair fuíolluisce.

13.4 Caighdeáin Bhainistíochta na Forbartha

Forbairt Chónaitheach i Limistéir Uirbeacha

Dearadh

13.4.1 Beidh Ráiteas Dearaidh de réir mír 13.3.2 le haon iarratas pleanála do scéimeanna tithíochta a bhfuil níos mó ná dhá áitreabh iontu. Moltar gur cheart ráiteas táscach dearadh uirbeach a ullmhú roimh an gcomhairliúchán riachtanach réamhphleanála ar na saincheisteanna dearaidh a bhfuil aird tarraingthe ag an togra orthu

13.4.2 Nuair a bheidh tograí dearaidh á gceapadh, beidh sé riachtanach na rialacháin maidir le Rátáil Fuinnimh Foirgneamh (BER) a chur san áireamh. Éilíonn na rialacháin seo go mbíonn rátáil fuinnimh foirgneamh ar fáil d'fhoirgneamh ar bith atá le díol nó le ligean ar cíos. Spreagfaidh an t-údarás pleanála tograí a áiríonn dearadh éighníomhach agus bearta chun tomhaltas fuinnimh a ísliú.

Dlús

13.4.3 Nuair a bheidh dlús á mheas ag an Údarás Pleanála áireofar na foilseacháin seo a leanas de chuid na Roinne Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil:

- *Development Management Guidelines – Meitheamh 2007*
- *Sustainable Residential Development in Urban Areas 2008* (Dréacht-Treoirlínte)

Ní bhraithfidh an tÚdarás Pleanála an oiread céanna ar chaighdeáin tháscacha, agus braithfidh siad níos mó ar chritéir fheidhmiúcháin agus caighdeáin cháilíochtúla. Beidh cur chuige nuálach dearaidh bunaithe ar na critéir seo agus measfar iad bunaithe ar na buntáistí a bhaineann leo.

13.4.4 Ba cheart go mbeadh dlúis tithíochta oiriúnach don ionad forbartha mar aon le forbairtí cónaithe cóngaracha a chur san áireamh, go háirithe in áiteanna atá lasmuigh de phríomhcheantair bhunaithe. I mbailte agus sráidbhailte níos lú, ba cheart go mbeadh gaol idir dlús agus scála iomlán forbairt chónaithe ar bith agus patrún agus scála an ionaid reatha.

13.4.5 I gceantair thart ar lár an bhaile agus láithreáin mhóra inlíonta, measfar dlús forbartha níos airde. Ní mór don fhorbairt bheartaithe ar fad, áfach, comhlíonadh leis na caighdeáin atá leagtha amach sa chaibidil seo.

13.4.6 Moltar gur cheart dlúis níos airde a bhaint amach laistigh de lár bailte agus sráidbhailte agus go mbeadh na dlúis ag laghdú sna ceantair imeallacha. Lena chois sin, moltar gur cheart raon cineálacha tithíochta a sholáthar laistigh d'fhorbairtí le freastal ar fhoirmiú athraitheach teaghlaigh.

Caighdeáin Forbartha Suímh

13.4.7 Déanfar foráil do chaighdeáin tógála na seirbhísí ar fad, lena n-áirítear bóithre agus cosáin, de réir fhoilseachán na Roinne Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil *"Recommendations for Site Development Works for Housing Areas", 1999.*

Éilítear ar fhorbairtí córais inbhuanaithe bainistíochta uisce stoirme a áireamh ar mhaithe le diúscairt uisce dromchla a chruthaítear de dheasca na forbartha. Beidh Córas Dearadh Uirbeach Inbhuanaithe (SUDS) ag teastáil do gach forbairt nua. Ní mór sonraí a sholáthar leis an iarratas pleanála.

13.4.8 Ní mór d'iarratais phleanála do *mhórfhorbairtí tithíochta* a chinntiú go n-áiríonn an forbróir ionad a bheadh feiliúnach le húsáid mar Bhanc Buidéal. I ngach cás is é an t-údarás áitiúil a chinnfidh an bhfuil banc buidéal ag teastáil ag an láithreán. Aontófar ar ionad agus ar mhéid an cheantair le Rannóg Comhshaoil Chomhairle Contae Chiarraí roimh iarratas pleanála a leagan isteach. Forbrófar an Banc Buidéal ag am agus do thréimhsí a chinnfidh an tÚdarás Áitiúil. Is é an tÚdarás Áitiúil nó gníomhairí thar ceann an Údaráis Áitiúil a bheidh i mbun na mBanc Buidéal a bhainistiú.

13.4.9 Coinníoll a bhainfidh le gach cead pleanála nach mór deimhniú um chomhlíonadh a chur ar fáil leis an gcead pleanála sula mbogann duine ar bith isteach in áitreabh ar bith. Ní mór go mbeadh sé luaite ar an deimhniú seo freisin go bhfuil na hoibreacha ar fad ag teacht leis na caighdeáin atá luaite sa chead pleanála. Ní mór go mbeadh árachas slánaíocht ghairmiúil ag daoine atá ag soláthar a leithéid de dheimhnithe.

13.4.10 Cuirfear deimhniú um chomhlíonadh leis na coinníollacha tírdhreachta a bhaineann leis an gcead pleanála ar fáil laistigh de bhliain amháin ó áitiú áitribh ar bith. Sonrófar ar an deimhniú seo go bhfuil na hoibreacha ar fad ag teacht leis na sonraíochtaí agus na caighdeáin atá luaite sa chead pleanála. Beidh árachas slánaíocht ghairmiúil ar luach €2.0m ag daoine atá ag soláthar a leithéid de dheimhnithe.

Línte Tógála agus Spás Oscailte Príobháideach

13.4.11 Laistigh d'fhorbairt chónaithe, ní gnách go mbeidh líne na tógála níos lú ná 7.5 mhéadar arna tomhas ó imeall inmheánach an chosáin. Measfar líne tógála athbhreithnithe má tá a leithéid oiriúnach bunaithe ar leagan amach agus an coincheap iomlán dearaidh agus an gaol atá aige sin le forbairtí cóngaracha.

13.4.12 Ar láithreáin úrnua lasmuigh de lár an bhaile, beidh ar a laghad 48m2 de spás oscailte príobháideach leis na háitribh.
Go ginearálta, soláthrófar íosmhéid de 22 méadar idir seomraí ináitrithe trasna óna chéile ar an gcéad urlár. Féadfar é seo a laghdú bunaithe ar dhea-dhearadh agus riachtanais aonair dearaidh

an láithreáin sa chás gur féidir a léiriú nach ndéantar damáiste do thaitneamhacht chónaithe agus soilsiú oiriúnach.

Teorainneacha agus Scagadh

13.4.13 Beidh achar 2.3 mhéadar idir áitribh nó péire áitribh feadh fad iomlán na gcliathán. Roinnfear an t-achar go cothrom idir áitribh thadhlacha. Sa chás go bhfuil garáistí ag taobh tithe, féadfaidh siad malairt don spás riachtanach seo ar choinníoll go n-áirítear rochtain isteach ó thosach go dtí cúl an áitribh.

13.4.14 D'fhonn príobháideacht agus taitneamhacht chónaithe an áitribh a chosaint, áireofar ballaí foscaidh 2 mhéadar ar airde mórthimpeall ar an spás príobháideach gairdín ar chúl i ngach forbairt chónaithe – ballaí foscaidh atá taobh thiar de líne na tógála, where the site abuts bóithre, bealaí coisithe agus spás poiblí oscailte. Beidh an teorainn tosaigh mar a chéile san fhorbairt trí chéile agus tabharfar léargas soiléir air seo nuair a bhíonn cead pleanála á lorg agus á aontú leis an Údarás Pleanála.

13.4.15 Beidh dhá spás páirceála, ar a laghad, ar fáil laistigh de chúirtealáiste gach teach cónaithe nó i gclachan / eastáit tithíochta le rochtain éasca ar an aonad cónaithe.

Spás Oscailte Poiblí i bhForbairtí Cónaitheacha

13.4.16 Ceann de na príomhghnéithe a bhaineann le caighdeán timpeallacht chónaithe a shainiú é spás poiblí oscailte. Seachas soláthar díreach áineas gníomhach agus éighníomhacha, cuireann sé le braistint féiniúlachta comharsanachta, cabhraíonn sé le spiorad pobail a chruthú, agus féadfaidh sé íomhá ceantair a fheabhsú (go háirithe i gceantar athbheochana). Baineann níos mó tábhachta fiú le spás oscailte dea-dheartha i bhforbairtí cónaithe ard-dlúis. Nuair a bheidh measúnú á dhéanamh ar fhorálacha cáilíochtúla agus cainníochtúla spásanna oscailte i bhforbairt ar bith, cuirfidh an t-údarás pleanála de réir *Sustainable Residential Development in Urban Areas 2008* na caighdeáin seo a leanas i bhfeidhm.

I láithreáin úrnua nó láithreán a fheileann plean ceantair áitiúil dóibh, ba cheart spás oscailte poiblí a sholáthar ar íosráta 15% den achar iomlán láithreáin. Is i bhfoirm spásanna oscailte úsáideacha laistigh d'fhorbairtí cónaitheacha a bheidh an leithdháileadh seo, agus áit ar cuí, páirceanna móra comharsanachta don phobal ginearálta. I gcásanna eile, ba cheart spás oscailte poiblí a sholáthar ag íosráta 10% den achar iomlán láithreáin. Le cois an riachtanais spás oscailte pobail a sholáthar laistigh den fhorbairt, meastar go bhfuil sé réasúnach, de réir mar a chruthóidh gach forbairt éileamh ar spás oscailte foirmiúil i bhfoirm páirceanna, páirceanna imeartha s.rl., gur cheart don fhorbróir cabhrú le soláthar na n-áiseanna seo. Uaireanta ní bhíonn sé praiticiúil ná indéanta ag an bhforbróir na háiseanna seo a sholáthar. Dá réir sin, beidh dualgas ar fhorbróirí suim airgid – a aontófar air de réir na scéime ranníocaíochta forbartha – a chur ar fáil ar mhaithe leis an spás oscailte seo a sholáthar. Measfar an ranníocaíocht seo bunaithe ar éileamh 25m^2 do gach áitreabh breise.'

Tailte institiúide agus láithreáin 'amhantair' ar gnách go mbíonn foirgneamh mór príobháideach nó institiúide iontu lonnaithe ar thailte suntasacha oscailte agus i gcásanna áirithe láithreáin a d'fhéadfadh a bheith inrochtana mar thaitneamhacht don phobal; ní mór go n-áireodh tograí ar bith d'fhorbairt chónaitheach ardlúis an cuspóir a bhaineann le "carachtar oscailte" na dtailte seo a choimeád, a chinntiú ag an am céanna go bhfuil úsáid éifeachtach á baint as an talamh. I gcásanna den sórt seo, ba cheart íosriachtanas comhlíonta leis na caighdeáin thuasluaite nó 20% den achar láithreáin – cibé achar is mó – a shonrú; measfar é seo, áfach, i gcomhthéacs

caighdeáin agus soláthar spás oscailte reatha nó molta sa cheantar ginearálta. Cé gur féidir an candam spás oscailte a mhéadú vis-à-vis láithreáin eile, ní bheidh méid an méid chónaitheach níos lú ná mar a bhainfí amach ar láithreán inchomparáide cónaitheach .i. ba cheart go mbeadh an líon aonad cosúil leis láithreáin eile, cé go bhfuil an % spás oscailte níos mó. D'fhéadfadh go mbeadh dlúis mhéadaitheacha i gcodanna roghnaithe den láithreán faoi réir mhodhanna cosanta sonraithe in áiteanna eile ar mhaithe leis seo a chomhlíonadh.

Sa chás go bhfuil forbairtí cónaitheacha gar d'áiseanna lár cathrach nó baile nó i ngar do pháirceanna poiblí nó áiseanna cósta agus áiseanna nádúrtha eile, d'fhéadfaí smaoineamh ar chaighdeáin eile a mheas. I gcásanna den sórt sin, d'fhéadfadh na húdaráis phleanála ranníocaíocht airgeadais a lorg do spás oscailte poiblí nó áiseanna áineasa sa cheantar ginearálta in ionad an spáis oscailte phoiblí laistigh den fhorbairt.

Déanfar foráil san fhorbairt do ghnéithe nádúrtha atá ann cheana féin a choimeád. Áireoidh soláthar de spás oscailte poiblí tograí do dhraenáil agus tírdhreachadh an spáis oscailte poiblí. D'fhéadfadh go mbeadh sé riachtanach go mbeadh an spás oscailte i dteagmháil le forbairt thadhlach nó talamh neamhfhorbartha. I gcás forbairtí cónaitheacha atá á dtógáil i gcéim amháin, má tá sé beartaithe aon áitreabh a dhíol agus a áitiú roimh na háitribh eile san eastát a chríochnú, beidh an spás oscailte, na cosáin agus an dromchla bóthair chomh fada leis na háitribh seo críochnaithe. I gcás forbairtí níos mó, soláthróidh an t-iarratasóir tograí chun an fhorbairt a dhéanamh i gcéimeanna. I gcásanna den sórt sin, bainfidh feidhm leis na riachtanais d'fhorbairtí aon phas do gach céim ar leith.

Seirbhísí Eile

13.4.1 Beidh na seirbhísí ar fad, lena n-áirítear seirbhísí leictreachais agus teileachumarsáide suite faoi thalamh.

Áiseanna Cúraim Leanaí

13.4.18 Tabharfaidh an tÚdarás aird do '*Guidelines for Planning Authorities for Childcare facilities*' na Roinne Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, i ndáil le soláthar agus caighdeáin do réamhscoileanna, *crèche*, naíonraí agus áiseanna cúraim leanaí eile.

Dearadh / bailchríocha, comhghreamú inmheánaigh

13.4.19 Féadfar leagan amach agus dearadh ailtireachta ar ardchaighdeán a bhaint amach i raon leathan dlús agus go háirithe i bhforbairtí níos mó inar féidir raon aonad difriúil áitribh a sholáthar. Ba cheart go ndéanfadh forbairtí foráil do chomhtháthú i ndáil le hairde, bailchríocha agus áiseanna teorann foirgneamh.

13.4.20 I ndáil le forbairtí tithíochta ísealdlúis, agus go háirithe, in áiteanna a bhfuil tithe aonair á dtógáil, ba cheart go mbeadh cosúlacht idir airde na forbartha molta. Teastóidh ráiteas dearaidh ar a bhfuil cur síos ag 13.3, ina mbeidh, le cois sonraí eile, scrúdú ar ghaol agus ar chomhtháthú na forbartha beartaithe le forbairt chóngarach.

Forbairtí tithe saoire

13.4.21 Áit a bhfuil sé beartaithe forbairt tithe saoire a thógáil ina mbeidh na haonaid éagsúla ar díol, beidh sé riachtanach cloí leis na caighdeáin thuasluaite. In imthosca áirithe, tá sé beartaithe

go bhfanfaidh an fhorbairt faoi úinéireacht cuideachta bainistíochta, agus measfaidh an t-údarás pleanála, in imthosca áirithe, moltaí an iarratasóra i leith na gcaighdeán seo.

Árasáin

13.4.22 Comhlíonfaidh tograí maidir le forbairt leis an íosmhéid mar atá leagtha amach i gCuid 2.2 de "The Sustainable Urban Housing, Design Standards for Apartments" 2007 foilsithe ag an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil. Ní théadh sé chun leasa forbairt inbhuanaithe dá mbeadh gach árasán á dhearadh le teacht leis an íoschaighdeán. Dá réir sin, measann an t-údarás pleanála gurb ionann na riachtanais spáis seo agus an t-íoschaighdeán inghlactha agus beifear ag súil go gcomhlíonfar na caighdeáin seo d'fhormhór na n-árasán go háirithe nuair is árasáin i mbloc amháin atá i gceist

13.4.23 Mar atá molta sa 'U*rban Housing, Design Standards for Apartments Guidelines for Planning Authorities*', éileoidh an chomhairle go mbeidh léaráid thoiseach scálaithe de gach cineál árasáin, lena n-áirítear spás stórála agus leagan amach troscáin le fáil le gach iarratas pleanála

13.4.24 Beidh spás oscailte poiblí laistigh den láithreán le fáil i bhforbairt árasán cónaitheach (gan spás páirceála san áireamh) do na cónaitheoirí - 10m^2 d'árasán seomra leapa amháin agus 20m^2 d'árasán dhá / trí sheomra.

13.4.25 Seachas sin, cuirfear spás oscailte príobháideach ar fáil - 5.0 m^2 do gach árasán i bhfoirm léibhinn / paitiónna agus balcóiní, agus beidh siad lonnaithe sa tslí gur féidir an leas is fearr agus is féidir a bhaint as solas na gréine, mar aon le foscadh agus príobháideachas a thabhairt. Ní bheidh áit pháirceála san áireamh sa spás oscailte.

13.4.26 In imthosca áirithe, ina bhfuil sé beartaithe foirgneamh níos sine a athrú nó a athchóiriú ar mhaithe le hárasáin a dhéanamh, aontófar ar sholáthar spás oscailte poiblí agus príobháideach leis an gComhairle.

13.4.27 Ba cheart dóthain spáis a bheith ar fáil chun boscaí bruscair a stóráil. Níor cheart go mbeadh sé deacair teacht ar an áit seo agus ba cheart go mbeadh foscadh iomlán aige agus go mbeadh sé lonnaithe in áit nach bhféadfadh damáiste a dhéanamh d'áineas cónaitheach.

Ba cheart línte tógála, rochtain, bóithre freastail, cosáin, tírdhreachadh s.rl. a sholáthar de réir mar a theastóidh d'fhorbairt tithíochta.

13.5. Forbairt Chónaitheach i Limistéir Tuaithe agus Neamh-Sheirbhísithe

Prionsabail Ghinearálta

13.5.1 Ba cheart go mbeadh na nithe seo a leanas i gceist le forbairtí den chineál sin.

- Beidh forbairt a dhéanfar feadh Phríomhbhealaí Náisiúnta ag teacht le forálacha mír 12. Ní mór acmhainn iompair na mbealaí seo a chothabháil; bealaí a mbaineann tábhacht straitéiseach leo i ndáil le forbairt eacnamaíoch an chontae;
- Ba cheart aitheantas a thabhairt don ghá a bhaineann le tírdhreacha sárscéimhe agus limistéir a mbaineann tábhacht speisialta leo a chaomhnú;
- Ba cheart béim a leagan ar an gcumas atá ann tithíocht aonuaire a chomhtháthú leis an tírdhreach, trí dhea-dhearadh, láithreán oiriúnach a aimsiú, ionad an áitribh laistigh den láithreán, teorainneacha agus fásra atá ann cheana féin a choimeád agus úsáid a bhaint as ábhair oiriúnacha tógála;
- Ba cheart go mbeadh an láithreán socraithe do dhiúscairt agus draenáil fuíolluisce ar shlí nach bhfuil dochrach do shláinte phoiblí nó a chiallaíonn go dtagann meath ar chaighdeán uisce dromchla agus screamhuisce; agus
- Ba cheart athchóiriú tithe atá ligthe i léig a spreagadh i gcásanna áirithe mar rogha níos inbhuanaithe ná áitreabh nua a thógáil.
- Faoi réir dhea-dhearadh, láithreánú agus leagan amach neamhfhoirmiúil, déanfaidh an t-údarás pleanála machnamh ar fhorbairtí clachan de suas le hocht dteach i gceantair thuaithe. Is den tábhacht é go ndéantar gan iarracht a leithéid d'fhorbairtí a chomhtháthú le tírdhreach an cheantair. Ba cheart láithreáin a roghnú agus é mar aidhm infheictheacht forbairt ar bith atá beartaithe ó bhóthar/ó bhóithre poiblí a laghdú.
- Ní éileoidh an t-údarás pleanála go mbeidh gá le cosáin nó soilsiú caighdeánach BSL ina leithéid de chlachain tuaithe.
- Sa chás go bhfuil sé beartaithe níos mó ná áitreabh amháin a fhorbairt ar ghabháltas teaghlaigh - le húsáid ag mic nó ag iníonacha - de réir fhorálacha 12, spreagfar an sealbhóir talún chun a leithéid de thithe a sholáthar i leagan amach clachain.

Caighdeáin Forbartha

13.5.2 Baineann na caighdeáin anseo thíos le forbairtí cónaitheacha ísealdlúis i gceantair neamhsheirbhísithe .i. in áiteanna nach bhfuil scéim phoiblí fuíolluisce agus / nó uisce ar fáil.

Ábhar	Caighdeán / Treoirline
Cúirtealáiste Suímh	Ba cheart go mbeadh an cúirtealáiste a theastaíonn d'áitribh ag teacht le méid agus scála na forbartha beartaithe ag tabhairt aird freisin ar chomhtháthú leis an tírdhreach, cóngaracht do bhóithre poiblí agus áitribh thadhlacha, mar aon le riachtanais chaighdeánacha chomhshaoil. Íosmhéid 0.2 heicteár I gcás iad seo a leanas (a) athchóiriú áitreabh atá ann cheana féin (b) i gcás athchóiriú áitreabh atá ann cheana féin gur gá áitreabh cóngarach a choimeád laistigh de theorainneacha athbhreithnithe an láithreáin, is gá an t-áitreabh seo a choimeád freisin (c) láithreán inlíonta (d) forbairtí clachain Measfar láithreáin atá faoin tairseach seo sa chás gur féidir leis an iarratasóir a léiriú gur féidir soláthar dóthanach a dhéanamh do dhiúscairt eisiltigh agus forálacha forbartha eile an phlean.
Éadanas Bóthair	Beidh an t-éadanas bóthair feiliúnach chun infheictheacht oiriúnach líne amhairc a sholáthar
Líne tógála	Bealaí Náisiúnta Príomhbhóithre Náisiúnta Íosmhéid 50 m Bóithre Náisiúnta den Dara Grád Íosmhéid 30 m Bóithre eile Bóithre eile Íosmhéid 20m Tá sé inmhianaithe go gcuirfí áitribh siar chomh fada agus is féidir ó bhóithre ar mhaithe leis an tionchar atá acu ar an timpeallacht a laghdú. I gcásanna áirithe, bunófar an líne tógála trí thagairt a dhéanamh do struchtúir chóngaracha.
Seirbhísí Sláintíochta	Sa chás go bhfuil seirbhísí poiblí ar fáil (nó ar dócha go mbeidh), beidh dualgas ar an bhforbróir nascadh leis an tseirbhís phoiblí. Go ginearálta, ní bheidh sé ceadaithe eisilteach a phumpáil chuig an séarach poiblí.
Múiríniú Baile	Beidh aonad múiríniú baile le fáil in áitreabh aonair; aonad a bheidh feiliúnach chun múirín a dhéanamh as dramhaíl orgánach amh.
Uisce	Teastaíonn soláthar aonair do gach teach cónaithe

Séarachas le hUmar Seipteach	Déanfar umair sheipteacha a shuiteáil agus a chothabháil de réir fhoilseachán an E.P.A. *'Wastewater Treatment Manuals Treatment Systems for single houses'* nó treoir nó caighdeán leasaithe/ionadaíochta. Cuirfidh duine cáilithe deimhniú scríofa maidir le comhlíonadh le caighdeán suiteála ar fáil don Údarás Pleanála cuí, mar aon le hárachas slánaíochta sula mbeidh duine ar bith ina c(h)ónaí san áitreabh. Ní bheidh ach teach cónaithe amháin nasctha le humar seipteach amháin.
Séarachas	Cóireálfar séarachas mar is cuí ar an láithreán ar shlí nach gcruthóidh truailliú an chomhshaoil, nach mbeidh dochrach do shláinte phoiblí, nó nach gcruthóidh deacrachtaí do chónaitheoirí, deacrachtaí ar nós boladh nó bailiúchán eisiltigh.
Séarachas le Córas Cóireála Dílsithe	Déanfar córais chóireála a shuiteáil agus a chothabháil de réir threoirlínte déantúsóirí agus fhoilseachán an E.P.A. *'Wastewater Treatment Manuals Treatment Systems for single houses*' nó treoir nó caighdeán leasaithe/ionadaíochta. Sa chás go bhfuil teach cónaithe amháin nó níos mó le nascadh leis an gcóras, suiteálfar agus cothófar an córas dílsithe fuíolluisce de réir threoirlínte déantúsóirí agus fhoilseachán an E.P.A. *' Wastewater Treatment Manuals Treatment Systems for small communities, business, leisure centres and hotel'* nó treoir nó caighdeán leasaithe/ionadaíochta. Ní mór go bhfaigheadh na córais dhílsithe cóireála ar fad deimhniú ó Bhord Agrément na hÉireann. Ní mór deimhniú scríofa maidir le comhlíonadh le caighdeán suiteála a chur ar fáil don Údarás Pleanála sula mbeidh duine ar bith ina c(h)ónaí san áitreabh. Ní mór do dhuine cáilithe le hárachas slánaíochta an deimhniú seo a chur ar fáil. Beidh an córas cóireála faoi réir chomhaontú cothabhála. Cuirfear sonraí maidir leis an gcomhaontú agus an sceideal cothabhála ar fáil don Údarás Pleanála sula mbeidh duine ar bith ina c(h)ónaí san áitreabh.
Uisce Dromchla	Diúscrófar uisce dromchla i sloic súite ar an láithreán nó ar shruthchúrsa(í) ar láithreán tadhlach, agus ní cheadófar an t-uisce a ligean le sruth ar bhóthar poiblí nó ar áitribh thadhlacha. Éilítear ar fhorbairtí córais inbhuanaithe bainistíochta uisce stoirme a áireamh ar mhaithe le diúscairt uisce dromchla a chruthaítear de dheasca na forbartha. Beidh Córas Dearadh Uirbeach Inbhuanaithe (SUDS) ag teastáil do gach forbairt nua. Ní mór sonraí a sholáthar leis

	an iarratas pleanála.
Dearadh	Ba cheart meas a léiriú ar shuíomh forbairtí i dtéarmaí airde, scála, ábhair úsáidte agus bailchríocha. Ba cheart iad a lonnú agus a dhearadh chun cur isteach ar amharc a laghdú. Ábhair Roghnaithe: cloch áitiúil, bailchríoch plástair le péint ar dhath neodrach, sclátaí dorcha nó slinnte tanaí, fuinneoga agus doirse adhmaid.
Páirceáil	Teastóidh 3 spás, ar a laghad, laistigh de chúirtealáiste an láithreáin
Bóithre Seirbhíse	Sa chás go soláthraítear bóthar le freastal ar fhorbairt tithíochta ar scála beag, beidh na caighdeáin seo a leanas i gceist • Beidh bóithre freastail, ar a laghad, 4 mhéadar ar leithead, le dromchla tarramhacadaim bhiotúmain agus draenáil chuí • Soláthrófar pointí trasnála,
Bealach Iontrála	Beidh geataí iontrála cuasaithe 4.5 mhéadar laistiar de líne den fhál cois bóthair le teorainneacha ar taobh de bhallaí sciatháin ar fiar ag uillinn 45 céim leis an gcarrbhealach poiblí. Ba cheart leas a bhaint as deiseanna úsáid roinnte rochtana nó pointí rochtana a nascadh. Ní chuirfí oscailt slí rochtana isteach ar dhraenáil cois bóthair atá ann cheana féin. Sa chás gur gá píopa a chur ar mhalairt slí de dheasca draenach sonróidh Údarás Náisiúnta na mBóithre trastomhas an phíopa a theastóidh.
Coireáil Teorann	Aontóidh an t-iarratasóir ar chóireáil teorainn tosaigh leis an údarás pleanála. Cothófar an teorainn cois bóthair atá ann ach amháin más gá cuid den teorainn a thógáil as d'fhonn slí shábháilte éalaithe as an láithreán a sholáthar. Má thógtar an teorainn tosaigh nó cuid den teorainn tosaigh athchóireofar é trí úsáid a bhaint as plandaí agus ábhair dhúchasacha. Athchóireofar teorainneacha reatha fód agus cloch freisin. Ar mhaithe le sábháilteacht tráchta agus / nó feabhsúcháin bóithre amach anseo, b'fhéidir go dteastódh réimse cúlaithe. Cinnteofar go mbeidh an limistéar idir an teorainn nua cois bóthair agus an seanteorainn cois bóthair leibhéal, draenáilte agus go mbeidh dromchla cuí air agus nach mbeidh bacainn ar bith ann.

Scagadh agus tírdhreachadh	Cuirfear plean tírdhreachta ar fáil leis an iarratas pleanála – plean ina mbeidh eolas maidir le conas plandaí a úsáid ar mhaithe leis an bhforbairt bheartaithe a chomhtháthú leis an tírdhreach. Beidh cur síos le fáil i dtograí tírdhreachta maidir leis an tslí a sholáthróidh an scéim bheartaithe tírdhreachta cosaint ón mbóthar poiblí. Ar láithreáin ardaithe ar féidir iad a fheiceáil ó roinnt pointí éagsúla, tabharfaidh an scéim bheartaithe tírdhreachta léargas ar conas a úsáidfear plandaí chun an fhorbairt a chlúdach ón gceantar ginearálta. Cuirfear deimhniú um chomhlíonadh ullmhaithe ag duine cáilithe le hárachas slánaíochta gairmiúla ar fáil a léiríonn gur cloíodh leis na coinníollacha tírdhreachta a bhaineann leis an gcead pleanála sula mbeidh duine ar bith ina c(h)ónaí san áitreabh

13.6 Foroinnt na nÁitreabh

13.6.1 Teastaíonn cead pleanála chun aonad cónaithe a fhoroinnt in dhá aonad nó níos mó. Measfar iarratas ar bith atá ag teacht leis na caighdeáin atá sonraithe sa phlean seo. Féadfar smaoineamh ar aonad cónaithe a thógáil do thuismitheoir scothaosta ar choinníoll gur cuid lárnach den phríomhstruchtúr é agus go mbeidh sé faoi úinéireacht an duine céanna.

13.7 Áiseanna Cúraim Leanaí

13.7.1 Tabharfaidh an tÚdarás Pleanála aird do '*Childcare facilities Guidelines for Planning Authorities 2001'* na Roinne Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil, i ndáil le soláthar agus caighdeáin do réamhscoileanna, crèche, naíonraí agus áiseanna cúraim leanaí eile. De réir na dtreoirlínte atá leagtha amach sa cháipéis seo, teastaíonn 2.00 m^2 de spás glan urláir do gach leanbh, cistin, seomra folctha, halla, troscán agus buandaingneáin as an áireamh. Le cois áit chasta cairr, beidh spás páirceála amháin ar fáil do gach comhalta foirne agus spás páirceála amháin do gach ceathrar leanaí/8.00m2 laistigh de chúirtealáiste an láithreáin, nó socrú ar bith eile a aontófar le Rannóg Bóithre agus Iompair Chomhairle Contae Chiarraí.

Clóis Súgartha

13.7.2 Measfar iarratais ar chlóis súgartha a thógáil bunaithe ar fhoilseachán Chomhairle Contae Chiarraí '*Developing Play in Kerry*' agus suíomh na gclós súgartha: -

- Tógfar iad i gceantair a chiallóidh go mbeidh sé indéanta maoirseacht éighníomhach nó ghníomhach a dhéanamh an t-am ar fad (m.sh. beidh an clós súgartha infheicthe ó thithe na gcomharsana, foirgnimh eile nó beidh an clós gar d'ionad pobail agus/nó ceantair phoiblí eile).
- Níor cheart clós súgartha a lonnú in eastáit phríobháideacha tithíochta
- Ba cheart, más féidir, clós súgartha a lonnú in áit lárnach áit a bhfuil éileamh ar áiseanna súgartha.
- Ba cheart go mbeadh clós súgartha le fáil in áit a mbainfear neart úsáide as.

- Ba cheart go mbeadh dóthain soilsithe le fáil san áit.
- Ba cheart an leas is fearr agus is féidir a bhaint as solas na gnéithe, radhairc agus gnéithe tírdhreacha.
- Ní mór go mbeadh clós súgartha lonnaithe i bhfad ó ghuaiseacha in aice le fálú íseal nó bacainní feiliúnacha eile.
- Beidh pointí feiliúnacha iontrála agus amach (péire go hinmhianaithe).
- Beidh sé cóngarach do chosáin, nó bealaí siúlóide eile, a bhfuil rochtain réasúnta orthu (.i. beidh siad feiliúnach do chathaoir rothaí agus do bheirt daoine fásta le leanbh i mbugaí). Moltar íosleithead 1.5 mhéadar.
- Cinnteofar go mbeidh dóthain spáis d'fheithiclí éigeandála agus cothabhála dul isteach chuig an gclós súgartha/áit súgartha.

13.8 Suíomh na dTeaghlach Altranais

13.8.1 D'fhonn cáilíocht beatha agus inbhuanaitheacht a chinntiú is é an láithreán is fearr do thithe altranais bailte agus sráidbhailte, agus measfar iarratais in a leithéid de láithreáin faoi réir na gcaighdeán a bhfuil cur síos orthu sa phlean seo.

13.9 Caighdeáin Forbartha Ghinearálta

Forbairt le Rochtain ar Bhóithre Poiblí De Dhíth

13.9.1 I ndáil le togra d'fhorbairt ar bith a áiríonn teach cónaithe amháin nó forbairt ar chosúlacht eastáit a mbeidh gá le rochtain dhíreach ar bhóthar poiblí, is den tábhacht é go measfar an tionchar a d'fhéadfadh a bheith ag an bhforbairt ar ghréasán na mbóithre poiblí le linn iarratas pleanála a mheas.

13.9.2 Tá go leor acmhainní curtha ar fáil ar mhaithe leis an ngréasán bóithre a fheabhsú agus is den tábhacht é go gcinntítear go mbaintear an leas is fearr agus is féidir as an infheistíocht seo agus go ndéantar foráil d'acmhainn iompair agus sábháilteachta úsáideoirí bóithre. Beidh na critéir seo a leanas i gceist leis na hiarratais a bhfuil rochtain ar bhóithre poiblí nó diansaothrú pointe rochtana atá ann cheana féin i gceist leo faoi réir na gcritéar seo a leanas:

- aicmiú an bhóthair phoiblí
- an teorainn luais atá i bhfeidhm ag an bpointe rochtana
- leithead agus acmhainn iompair an bhóthair
- nádúr, scála agus leagan amach na forbartha
- toirt agus nádúr na tráchta a chruthóidh an fhorbairt
- dearadh na líne rochtana agus na líne amhairc atá ar fáil
- an líon pointí rochtana atá le fáil sa chomharsanacht
- an méid spásanna páirceála a theastaíonn agus soláthar páirceáil ar an láthair
- soilsiú agus ábhar fógraíochta a bhaineann leis an bhforbairt
- cosáin agus riachtanais soilsithe phoiblí
- forálacha rochtana do dhaoine faoi mhíchumas
- bearta moillithe tráchta

13.9.3 I mbóithre cul-de-sac nach bhfuil an bóthar sách leathan, measfaidh an Chomhairle leataobh scoite suite in áiteanna feiliúnacha agus dea-thógtha mar mhalairt ar an mbóthar iomlán

a uasghrádú, sa chás go gcomhlíonfaidh a leithéid sin leataobh le riachtanais um shábháilteacht ar bhóithre agus go mbeidh dóthain spáis ar an mbóthar

Bóithre Náisiúnta

13.9.4 Mar a léirítear i gCuspóir INF 8-20, is é beartas na Comhairle cosc a chur ar bhealaí rochtana nua ar Phríomhbhóithre Náisiúnta. Seo a leanas na heisceachtaí a bhaineann leis an gcuspóir seo:

- *Forbairtí i gceantair nach bhfuil an ghnáth-theorainn luais i bhfeidhm iontu.*
- *Forbairtí tionsclaíocha nó tráchtála ar mhórscála atá nasctha le hacmhainn bhuan agus a meastar gá eacnamaíoch a bheith leis sa cheantar agus sa chontae.*

13.9.5 *I ndáil leis na heisceachtaí seo, éileofar ar an bhforbróir na costais a bhaineann le huasghrádú ar bith atá riachtanach chun acmhainn iompair agus saorshreabhadh gluaiseachta ar an tslí a chosaint a íoc.*

13.10 Páirceáil

13.10.1 Cuirfear na caighdeáin pháirceála i bhfeidhm i ndáil le gach forbairt, is cuma más tógáil nua atá i gceist, tógáil bhreise, nó athrú san úsáid atá á baint as foirgnimh atá ann cheana féin. I ndáil le húsáid talún nach bhfuil san áireamh i dTábla 13.2, is é an tÚdarás Pleanála a chinnfidh an méid spásanna páirceála a bheidh ann bunaithe ar na himthosca áirithe atá i gceist.

13.10.2 Beidh áiteanna páirceála agus áiseanna seirbhíse ar fáil laistigh de chúirtealáiste na forbartha nó áisiúil don phríomhúsáid, agus comhlíonfaidh rochtain pháirceála leis na híosmhéideanna amhairc sonraithe. Ba cheart go mbeadh na háiseanna seo lonnaithe laistigh de línte tógála bunaithe ar shlí a chinnteoidh nach gcuirfear isteach an iomarca ar áineas áitreabh tadhlach.

13.10.3 Áit a mholtar scoil nua a thógáil nó síneadh a chur le scoil atá ann cheana féin, éileoidh an tÚdarás Pleanála go gcuirfear leataobh scoite nó áiteanna páirceála lasmuigh den suíomh ar fáil do bhusanna. Déanfar foráil d'áiteanna páirceála don fhoireann laistigh den láithreán.

Déanfaidh forbairtí mór miondíola agus forbairtí atá ag freastal go díreach ar an bpobal, sócúil le háiseanna áineasa, foráil d'áiteanna páirceála agus casta do bhusanna. Áireoidh a leithéid d'fhoráil do riachtanais bhusanna atá feiliúnach do dhaoine atá faoi mhíchumas, rampaí rochtana mar shampla. Is é an t-údarás pleanála a chinnfidh an líon spásanna páirceála a bheidh ar fáil do bhusanna.

13.10.4 Braithfidh leithead na bpasáistí cúrsaíochta ar an leagan amach páirceála seo a leanas agus go ginearálta beidh sé ag teacht leis na treoirlínte leis na sonraíochtaí seo a leanas:-

(a) 90 céim (páirceáil: cúrsaíocht tráchta déthreo – 7.62 mhéadar
(b) 60 céim (páirceáil: cúrsaíocht tráchta aontreo – 5.5 mhéadar
(c) 45 céim (páirceáil: cúrsaíocht tráchta aontreo – 3.7 mhéadar
(d) 30 céim (páirceáil: cúrsaíocht tráchta aontreo – 3 mhéadar

13.10.5 D'fhonn tacú le hathrú módúil in iompar i gceantair uirbeacha, cuirfear áiseanna daingne páirceála ar fáil laistigh de chúirtealáiste na bhforbairtí, lena n-áirítear árasáin, scoileanna, oifigí, siopaí miondíola, leabharlanna, an tionscal déantúsaíochta, ollstóráil agus faichí spóirt. Beidh seastáin pháirceála do rothair cosanta mar is ceart. Go hinmhianaithe, ba cheart go mbeadh an líon seastán rothair cothrom le 1/10 de na spásanna páirceála a bheidh ar fáil.

Tábla 13.2 Talamhúsáid	Aonaid	Spásanna Páirceála
Teach Cónaithe		
Teach scoite tuaithe	1 Áitreabh	3
Baile/sráidbhaile	1 Áitreabh	2
Eastát Tithíochta	1 Áitreabh	2
	Agus	
	spás cuairteora/ in aghaidh an áitribh	0.5
Árasán	In aghaidh an tseomra	1
Clinicí, Lialanna	In aghaidh an bhaill foirne	1
	Agus in aghaidh an tseomra Comhairleoireachta	4
Scoileanna	Comhalta foirne	1
	Stad tuirlingthe den bhus / 200 dalta	2
	Stad tuirlingthe den charr/ 30 dalta	1
Oifigí	100 m. cr.	3
Siopaí, siopaí miondíola s.rl.	100 m. cr.	5
Bainc agus leabharlanna	100 m. cr.	4
Óstáin agus tithe lóistín	Seomra dúbailte nó dhá sheomra shingile	1
Beáir, Tolglanna agus Seomraí Ócáide (áiseanna óstáin san áireamh)	10 m. cr. (limistéar poiblí)	2
Bialanna, Caifí (áiseanna óstáin san áireamh)	10 m. cr. (seomra bia)	2
Séipéal, pictiúrlann, amharclann	3 shuíochán	2
Halla Damhsa, Club Damhsa Phríobháideach	10 m. cr. (urlár damhsa agus spás suí)	1
Tionscal Déantúsaíochta	100 m. cr.	3

Ollstóráil	100 m. cr.	2
Galf, Galf Dhá Mhaide	Poll Agus in aghaidh an chomhalta foirne	3 1
Faiche / Club Spóirt	In aghaidh na páirce spóirt	25
Tithe Tórraimh		60
Tithe Altranais	In aghaidh an spáis leapa	1
Áiseanna cúraim leanaí	In aghaidh gach 4 leanbh Agus In aghaidh an chomhalta foirne	1 1
Clóis Súgartha	In aghaidh gach 40 m^2	1

13.11 Rochtain do Dhaoine faoi Míchumas

13.11.1 Ní áiríonn an timpeallacht thógtha do riachtanais daoine faoi mhíchumas. Ní éascaíonn dearadh a lán struchtúr rochtain éasca ar fhoirgnimh agus ní sholáthraítear bearta imleora do chúrsaíocht inmheánach. Tá sé mar chuspóir ag an Údarás Pleanála a chinntiú, áit ar féidir, go bhfreastalaíonn an timpeallacht thógtha ar riachtanais daoine faoi mhíchumas. Ba cheart do dhearthóirí an cháipéis dar teideal '*Access for All*' atá curtha i dtoll a chéile ag Údaráis Áitiúla Chiarraí a chur san áireamh.

13.11.2 Leagtar amach sna Rialacháin Tógála (Cuid M – Rochtain do Dhaoine faoi Mhíchumas) riachtanais daoine faoi mhíchumas agus ní mór na riachtanais seo a chur san áireamh nuair a bhíonn struchtúir nua agus reatha á ndearadh - struchtúir a mbíonn rochtain ag an bpobal orthu, scoileanna, leabharlanna, siopaí s.rl. Baineann na riachtanais seo go háirithe le rochtain, cúrsaíocht inmheánach, páirceáil, agus áiseanna sláintíochta.

13.11.3 Ba cheart spásanna páirceála sainithe do chairr a sholáthar do dhaoine faoi mhíchumas. Ba cheart go mbeadh comharthaí soiléire ar na spásanna páirceála seo agus go mbeadh na cuasa páirceála marcáilte go soiléir. Ba cheart stadanna bus agus limistéir pháirceála eile do bhusanna a dhearadh ar shlí a chinnteoidh go mbeidh siad feiliúnach do bhusanna le rampaí rochtana.

13.11.4 Ba cheart go mbeadh na spásanna seo gar do phointe iontrála an fhoirgnimh agus níor cheart go mbeadh sé riachtanach bealaí tráchta a thrasnú. Ba cheart go mbeadh bealaí siúil coisithe marcáilte go soiléir (m.sh. dromchla uigeach), neamhsciorrach agus soilsiú oiriúnach.

13.11.5 Ba cheart go mbeadh cosáin ag acomhail bóithre i bhforbairtí nua tithíochta deartha le freastal ar dhaoine faoi mhíchumas agus ba cheart go mbeadh pábháil thadhlach ann.

13.12 Forbairtí Tráchtála agus Tionsclaíocha

13.12.1 Beidh dóthain spáis ar an láithreán chun feithiclí a pháirceáil, ábhar a stóráil agus spás cruachta. Beidh limistéir stórála agus cruachta lonnaithe ag cúl an fhoirgnimh nó sa chás go

bhfuil áiseanna den chineál sin lonnaithe ag taobh an fhoirgnimh, ba cheart foscadh a sholáthar. Níor cheart go mbeadh ag foirgneamh laistigh de 4.5 mhéadar de theorainneacha an taoibh.

13.12.2 Beidh an líne tógála tosaigh bunaithe ar thoradh comhairliúcháin leis an Údarás Pleanála agus, más gá, beidh an teorainn reatha cois bóthair cúlaithe.

13.12.3 Ní bheidh aon fhorbairt thionsclaíoch ná tráchtála bunaithe ar thorann, boladh, truailliú, agus trácht nó ar bhealach ar bith eile, díobhálach d'áineas cónaitheach áitreabh tadhlach.

13.12.4 Ní cheadófar leathnú forbairtí tionsclaíocha agus tráchtála i gceantair thuaithe sa chás nach féidir freastal ar scála nua an struchtúir leathnaithe/nua agus gníomhaíocht tráchtála de bhua srianta infreastruchtúracha nó trí thionchar díobhálach ar bith ar an gcomhshaol.

13.13 Miondíoltóireacht

Ginearálta

13.13.1 Le linn don Údarás Pleanála machnamh a dhéanamh ar fhorbairt nua tabharfar aird ar *Retail Planning Guidelines for Planning Authorities*, Eanáir 2005 na Roinne Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil.

Forbairtí míondíola móra lasmuigh den bhaile

13.13.2 I ndáil le hiarratas a dhéanamh ar chead pleanála d'fhorbairt miondíola a mheasann an t-údarás áitiúil gur forbairt ar mhórscála atá ann i ndáil le láir bhailte atá ann cheana féin, tá an dualgas ar an iarratasóir léargas a thabhairt trí mheasúnú ar an tionchar miondíola go gcomhlíonann an togra leis an bplean forbartha agus nach mbeidh tionchar díobhálach aige ar bheogacht agus ar inmharthanacht lár baile ar bith atá ann. Nuair a bheidh fianaise á soláthar maidir leis an tionchar miondíola, díreoidh an t-iarratasóir aird ar na critéir a bhfuil cur síos orthu le fáil i gCaibidil 5.

13.13.3 Éileofar ar iarratais phleanála a léiriú go bhfuil rochtain ar ardchaighdeán ann - iompar poiblí, coisithe agus carr - ionas go mbeidh an togra inrochtana ag gach aicme den tsochaí. Ina theannta sin, beidh sé riachtanach naisc éifeachtacha a léiriú le lár an bhaile chun sineirge tráchtála a chruthú idir an dá réimse miondíola.

13.13.4 Teastóidh measúnú iompair d'fhorbairtí miondíola ar mhórscála, sa chás go measann an t-údarás áitiúil go bhfuil gá lena leithéid. Beidh eolas le fáil i measúnú den chineál sin maidir leis an tionchar a d'fhéadfadh a bheith ag turais chuig agus ón bhforbairt ar an ngréasán bóithre agus naisc iompair phoiblí. Más gá measúnú ar an tionchar ar an gcomhshaol a dhéanamh don fhorbairt bheartaithe, ba cheart go n-áireofaí an measúnú tráchta mar chuid den measúnú ar an tionchar ar an gcomhshaol.

13.13.5 Ba cheart ráiteas dearadh uirbeach a sholáthar de réir na gcuspóirí dearadh uirbeach i mír 12.3 ina bhfuil léargas ar dhearadh ar ardchaighdeán a fheileann don cheantar i gceist

- Scéim chuimsitheach tírdhreachta. Sula gcuirtear tús leis an ngnó, soláthróidh an t-iarratasóir deimhniú um chomhlíonadh, ullmhaithe ag duine cáilithe a bhfuil árachas slánaíochta gairmiúla aige/aici, le cois na gcoinníollacha tírdhreachta ar fad a bhaineann le cead pleanála ar bith a thabhairt.

- Teastóidh caighdeáin pháirceála ar aon dul leis na caighdeáin atá leagtha amach i dTábla 12.2.

- Measúnú ar an tionchar ar áineas cónaitheacha.

- Éileoidh iarratais phleanála ar *fhorbairtí Asraonta Miondíola* go dtabharfaidh an forbróir treoir maidir le láthair oiriúnach do Bhanc Buidéal. Aontófar ar láthair agus ar mhéid an cheantair leithdháilte le Rannóg Comhshaoil Chomhairle Contae Chiarraí sula ndéantar iarratas pleanála. Forbrófar an Banc Buidéal ag am, ar mhéid agus do thréimhsí a chinnfidh an tÚdarás Áitiúil. Is é an tÚdarás Áitiúil nó gníomhairí de chuid an Údaráis Áitiúil a bheidh i mbun na mBanc Buidéal a bhainistiú.

13.13.6 Leagtar amach na caighdeáin pháirceála don fhorbairt i dTábla 12.2. Sa chás nach féidir na caighdeáin seo ar fad a chomhlíonadh nó cuid díobh, féadfaidh an tÚdarás Pleanála smaoineamh ar éileamh ar an bhforbróir ranníocaíocht i ndáil lena soláthar féin a íoc.

Forbairtí miondíola i mbailte agus Lárionaid Sráidbhailte.

13.13.7 Tacaíonn an tÚdarás Pleanála, ar bhonn gníomhach, le hathúsáid láithreán reatha nó thréigthe, trína gcuirfeadh athfhorbairt, ar bhealach dearfach, le caighdeán comhshaoil an cheantair go ginearálta.

13.13.8 Ba cheart iarratais ar fhorbairtí miondíola i limistéir faoi fhoirgnimh a spreagadh, iarratais a cheadaíonn seirbhísiú a dhéanamh ag an gcúl agus ar an tslí sin a chabhraíonn chun brú tráchta sráide agus coinbhleacht coisithe a laghdú.

13.13.9 D'fhonn príomhcheantar miondíola a chinntiú, beidh toimhde i bhfabhar forbairtí miondíola, atá lonnaithe in ionaid lárnacha.

13.13.10 Baineann fíorthábhacht le limistéir mhealltacha siopadóireachta a chruthú ar mhaithe le rath tráchtála bailte agus sráidbhailte. Dá réir sin, éileofar ar dhearadh molta an struchtúir/an athchóirithe a léiriú conas a chuireann sé le caomhnú/feabhsú an sráid-dreacha.

13.13.11 Áireoidh an t-údarás pleanála *Architectural Heritage Protection Guidelines for Planning Authorities*, 2004 na Roinne Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil nuair a bheidh iarratais do struchtúir chosanta agus iarratais a measann an t-údarás pleanála a chuireann ar bhonn ailtireachta, cultúrtha, nó sóisialta leis an gcarachtar nó leis an sráid-dreach á gcinneadh

Siopaí Áitiúla / Áise

13.13.12 Go ginearálta, ceadófar siopaí áitiúla laistigh d'eastáit tithíochta má tá siad comhtháite leis an bhforbairt eastáit nuair a bheidh an t-iarratas pleanála á dhéanamh.

13.13.13 Nuair a bheidh iarratas ar 'siopa áise / siopa áitiúil' á mheas, áireoidh an tÚdarás Pleanála na nithe seo a leanas:

- Ní cheadófar achar urláir níos mó ná 100 m. cr.

- Tiocfaidh dearadh an tsiopa le carachtar ginearálta an cheantair.

- Beidh diansmacht ar an leibhéal fógraíochta a cheadófar.

- I ndáil le soláthar páirceála, cé go dtuigtear go mbeidh go leor custaiméirí ag siúl chomh fada leis an ionad, ní mór freisin áiteanna páirceála a sholáthar de réir na gcaighdeán atá leagtha amach i dTábla 12.2. Lena chois sin, ní mór limistéar seirbhísithe / lódála / dílódála a sholáthar.

Siopaí i Limistéir Thuaithe

13.13.14 Is ar chur le príomhcheantar miondíola lonnaíochtaí atá an bhéim. Dá réir sin, beidh toimhde ghinearálta i gcoinne siopaí amuigh faoin tuath .i. lasmuigh de bhailte, sráidbhailte agus nóid lonnaíochta. I measc na n-eisceachtaí tá:

- Siopaí ar mhionscála atá nasctha le forbairt cheadaithe turasóireachta nó áineasa.
- Asraonta miondíola a bhfuil baint acu le gníomhaíochtaí tuaithe eile sa chás nach é an ghné miondíola an ghné is tábhachtaí den oibríocht – siopaí a dhíolann táirgí talmhaíochta, earraí ceardaíochta s.rl.
- Go ginearálta, ceadófar siopa beaga a fhorbairt le hoifig poist seanbhunaithe faoi réir chomhlíonadh leis na caighdeáin shonraithe eile.

13.14 Stáisiúin Líonta Peitril / Stáisiúin Seirbhíse

13.14.1 Éilíonn an tÚdarás Pleanála coincheap comhtháite dearaidh trí leas a bhaint as ábhair ar ardchaighdeán agus aird a dhíriú ar thírdhreachadh.

Úsáidí

13.14.2 Tá athrú ag teacht ar ról na stáisiún peitril / seirbhíse ó stáisiúin a sholáthraíonn breosla go dtí stáisiúin a sholáthraíonn raon leathan earraí agus seirbhísí cosúil le siopaí, bialanna, iostaí breosla, s.rl. Feidhmíonn stáisiúin áirithe mar an t-aon asraon miondíola sa cheantar áitiúil. Níor cheart go mbeadh an oiread sin béime ar na húsáidí seo - is é an phríomhúsáid stáisiún peitril. Níor cheart go mbainfeadh siad seo ar bhealach suntasach ó fhorbairt miondíola sa bhaile.

13.14.3 Ní mheasfar iarratais ar úsáidí miondíola nach mbaineann le breosla carranna a dhíol / an mótarthionscal ach amháin más féidir leis an iarratasóir a léiriú go dteastaíonn asraon ag an ionad seo. Go ginearálta, beidh an t-achar urláir teoranta do mhéid 100m^2. Measfar forbairtí miondíola níos mó ná 100m^2 de réir na gcaighdeán atá leagtha amach i ndáil le siopaí áitiúla. Go hiondúil, ní bheidh úsáidí cosúil le deisiú feithiclí agus díolachán carranna inghlactha.

Suíomh

13.14.4 Go hiondúil, beidh iarratais ar stáisiúin pheitril / seirbhíse inghlactha ar imeall baile / sráidbhaile laistigh de theorainn luais an cheantair.

13.14.5 In ainneoin seo, áireofar an suíomh beartaithe i ndáil le gaireacht d'acomhail agus casadh sa bhóthar, leithead an bhóthair, an baol a bhainfeadh le guais tráchta a chruthú nó cur isteach ar an sreabhadh tráchta, mar aon le critéir phleanála eile sna ceantair faoi theorainn luais. Ní cheadófar a leithéid amuigh faoin tuath.

Ábhar	Caighdeáin / Treoirlínte
Dearadh	Cuid lárnach den iarratas pleanála é dearadh comhtháite atá ag déileáil le foirgnimh, struchtúir, ábhar fógraíochta, soilsiú, leagan amach s.rl. ar chaighdeán maith ailtireachta.
Rochtain	Ní bheidh níos mó ná dhá phointe rochtana le híosleithead 7.3 mhéadar agus uasleithead 9.1 mhéadar le ga cuaire oiriúnach bunaithe ar an luas um dearadh bóithre. D'fhéadfaí tograí chun stáisiúin ar thaobhanna contrártha de phríomhbhóithre a nascadh nó chun cosc a chur ar thrácht a bheith ag casadh ar dheis amach ar bhóthar a mheas.
Doimhneacht Suímh	Íosmhéid 22 méadar.
Teorainn	Saineofar teorainn tosaigh an láithreáin le balla nach mbeidh níos airde ná 0.5 mhéadar agus beidh an limistéar idir seo agus imeall an bhóthair leibhéal agus leagtha ionas nach mbaileoidh uisce dromchla sa cheantar nó nach sreabhann sé amach ar an mbóthar poiblí. Beidh cosán le fáil lasmuigh den bhalla teorann.
Suíomh na Struchtúr	Ní bheidh an t-ionad caidéil níos gaire ná 7 méadar ón teorainn cois bóthair, cosáin as an áireamh. Ní bheidh bacainn ar bith seachas an t-ionad caidéil lonnaithe laistigh de 15 mhéadar ón teorainn bóthair. Ní chuirfidh struchtúir ar bith – buan ná sealadach – isteach ar líne amhairc tiománaithe ná ar choisithe.
Soilsiú	Soláthrófar daingneáin agus feistis ar shlí nach gcruthóidh dallrú a chuirfidh isteach ar úsáideoirí bóithre nó nach mbainfidh siad ó thaitneamhachtaí an cheantair.
Dearadh / Fógraíocht	Beidh sé riachtanach go mbeidh dearadh stáisiún ar ardchaighdeán agus gur cuid lárnach d'iarratas ar bith é tírdhreachadh. Ceadófar méid áirithe fógraíochta agus go ginearálta is éard a bheidh i gceist struchtúr comharthaíochta ar nós colúin, nach mbeidh níos airde ná 4.5 mhéadar. Ba cheart go bhfeilfeadh ceannbhrait don cheantar i dtéarmaí airde agus dearaidh. Beidh soilsiú inmheánach iontu feadh fad iomláin an cheannbhrait. Ceadófar uasmhéid dhá chomhartha ar an gceannbhrat ar a mbeidh soilsiú seachtrach nó fáinneach. Sa chás go meastar a leithéid a bheith feiliúnach, cuirfear bailchríoch scláta nó ábhar ceadaithe eile ar an gceannbhrat. Ní bhainfear úsáid as an réamhchúirt nó cosán cóngarach chun críche fógraíochta ar struchtúir bhuana ná ar struchtúir shealadacha.
Tírdhreachadh	Teastaíonn plean tírdhreachta do gach iarratas ar stáisiún peitril / seirbhíse.

Páirceáil	Tá eolas maidir leis na riachtanais pháirceála le fáil i dTábla 12.2. Beidh áiteanna páirceála den chineál sin lonnaithe chun coinbhleacht coisithe / feithiclí a sheachaint agus cuirfear sonraí ina leith seo in iúl nuair a bheidh an t-iarratas pleanála a sholáthar. Beidh áiteanna páirceála ar leith ag teastáil don ghné miondíola den fhorbairt.
Comharthaíocht	Dearfar comharthaíocht chun an tionchar ar an réimse poiblí a laghdú agus beidh cosc ar shoilsiú inmheánach.
Uisce Dromchla	Coinneofar uisce dromchla ón bhforbairt laistigh den láithreán agus beidh sé á phumpáil chomh fada leis an gcóras uisce dromchla poiblí. Ní bheidh sé ceadaithe ligean d'uisce dromchla bailiú laistigh den réamhchúirt, ballaí tadhlacha teorann nó feadh na lánaí iontrála / fágála. Cuirfear idircheapóirí peitril san áireamh freisin.

13.15 Campáil / Páirceanna Carbhán

13.15.1 Spreagann an tÚdarás Pleanála páirceanna carbhán do thurasóirí a sholáthar ar mhaithe le cur leis an tionscal turasóireachta. Mar chuid d'iarratais phleanála do pháirceanna carbhán nua teastóidh máistirphlean don láithreán iomlán lena mbaineann an t-iarratas agus ní mó a léiriú go bhfuiltear ag comhlíonadh le forálacha an phlean seo mar aon le cloígh le foilseachán Fáilte Ireland dar teideal '*Model Standards for Caravan and Camping Parks*'. Measfar iarratais de réir na gcritéar seo a leanas:

- Go ginearálta, ní cheadófar páirceanna carbhán cóngarach don imeallbhord.
- Láthair na forbartha i ndáil le seirbhísí reatha lena n-áirítear áiseanna miondíola agus sóisialta.
- Infhaighteacht seirbhísí le freastal ar an bhforbairt.
- Áireofar tionchar ar thaitneamhachtaí cónaitheacha – féachaint aníos, trácht méadaithe agus torann ginearálta.
- Cumas an bhóthair déileáil leis an bhforbairt – ní cheadófar rochtain dhíreach ar phríomhbhóithre náisiúnta nó bóithre náisiúnta den dara grád.
- Tírdhreachadh – beidh plean cuimsitheach tírdhreachta le gach iarratas ar pháirc carbhán a thógáil - tírdhreachadh molta agus reatha - le cois timpeallacht mhealltach chónaitheach a chruthú ar mhaithe le foscadh a thabhairt don fhorbairt.

13.15.2 Sa chás go mbaineann togra le leathnú páirc carbhán atá ann cheana féin, ní mór máistirphlean a sholáthar a dhéanann cur síos ar an mbaint atá ag an togra leis an bpáirc reatha, agus conas is féidir é a chomhtháthú leis an bpáirc reatha. Sa chás go mbeidh taitneamhachtaí á roinnt idir an bpáirc carbhán reatha agus beartaithe, ní mór a léiriú san iarratas freisin go bhfuil dóthain taitneamhachtaí ann le freastal ar an daonra méadaithe.

13.16 Fógraíocht / Comharthaí Fógraíochta

13.16.1 Ní mór go dtabharfadh scála, dearadh, ábhair agus dath comharthaí fógraíochta aird ar an gceantar mórthimpeall orthu. Níor cheart go gcuirfidís isteach ar shábháilteacht tráchta ná níor cheart go dtiocfaidís sa bhealach ar chomharthaí tráchta.

13.16.2 Nuair a bheidh an Chomhairle i mbun iarratas (pleanáil agus ceadúnais) a mheas do chomharthaí fógraíochta cuirfear na forálacha atá le fáil i *"Traffic Signs Manual"* 1996, foilseachán de chuid na Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil san áireamh, mar aon le beartais náisiúnta eile a bhaineann le fógraíocht. Teastaíonn ceadúnas nuair a bhíonn an comhartha ar feadh bóthar poiblí agus teastaíonn cead pleanála nuair atá an comhartha ar áitreabh príobháideach. De réir Acht um Thruailliú ó Bhruscar 1997, tá cumhacht ag an Údarás Áitiúil aon chomhartha nach forbairt díolmhaithe é nó aon chomhartha nach bhfuil cead faighte ina leith faoi na hAchtanna Pleanála a bhaint anuas. De réir Acht na mBóithre 1993, teastaíonn toiliú an Údaráis um Bóithre Náisiúnta chun comhartha nó struchtúr ar bith a chrochadh ar bhóthar poiblí.

Polasaí Fógraíochta Ginearálta:

- Ba cheart úsáid comharthaí lámhdhaite a spreagadh agus cosc a chur ar chomharthaí déanta as boscaí plaisteacha - comharthaí a bhfuil soilsiú inmheánach iontu.
- Spreagtar úsáid a bhaint as comharthaíocht lámhdhaite.
- Ba cheart srian a chur leis an líon comharthaí áit a meastar a bhféadfadh sé cur le cuma trangláilte ag acomhal nó ar fhoirgneamh.
- Níor cheart ach fógraíocht a fheileann don fhoirgneamh nó don struchtúr a cheadú ar fhoirgnimh agus ar struchtúir a mbaineann tábhacht stairiúil, ealaíonta nó ailtireachta leo.
- Ba cheart limistéar fógraíochta nó áis fógraíochta a sholáthar i gceantair lárnacha nó comhtheagmhála i mbailte nó sráidbhailte agus i leataobhaonna.
- Ba cheart srian a chur le fógraíocht i gceantair speisialta taitneamhachta agus ceantair a bhfuil amhairc agus radhairc de thábhacht scéimhe liostaithe.
- Ní féidir ach treochomharthaí cois bóthair déanta ag déantúsóirí deimhnithe NSAI de réir chaighdeáin reatha na Roinne Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil a úsáid.
- Ba cheart srian a chur leis an úsáid a bhaintear as struchtúir fógraíochta ar chosáin agus ar imeall bóithre sa chás go bhféadfaidís cur isteach ar shábháilteacht coisithe nó tráchta, nó le taitneamhacht amhairc.
- I ndáil le soilsiú seachtrach comharthaí, crochfar iad ar shlí nach gcruthaíonn dallrú ná guais tráchta.
- Go ginearálta, clárlaigh mhóra fógraíochta (clár fógraí) a díspreagadh, atá mífheiliúnach le húsáid sa tuath agus i mbailte agus i sráidbhailte de bhrí go bhfuil siad chomh mór is atá.
- Comharthaí méar eolais nó comharthaí roimh ré a cheadú do nithe is díol spéise do thurasóirí áit nach gcuireann siad isteach ar shábháilteacht tráchta.
- Comharthaí roimh ré deartha mar is ceart a sholáthar ag pointí iontrála bailte agus sráidbhailte, ag tabhairt léargais ar sheirbhísí agus ar áiseanna áirithe trí úsáid a bhaint as siombailí.

Aghaidheanna Siopa

13.16.3 Tá feabhas suntasach le tabhairt faoi deara ar aghaidheanna siopaí de bhrí go dtuigeann úinéirí siopaí anois gur gcuireann aghaidh siopa dea-dheartha le mealltacht an ghnó. Leagann an tÚdarás Pleanála béim faoi leith ar dhea-dhearadh aghaidheanna siopaí a spreagadh, mar aon le haghaidheanna traidisiúnta siopaí a choimeád áit ar cuí, fógraíocht a rialú (comharthaí starracha go háirithe) agus feabhas ginearálta a chur ar chuma áitreabh miondíola.

Cuid lárnach d'fhoirgneamh é aghaidh siopa dea-dheartha, gné a chuireann le scála, comhréir agus ailíniú ingearach, mar aon le foirgnimh thadhlacha. Ba cheart gur cuid bhunúsach (seachas cuid cheannasach) d'aghaidh an fhoirgnimh a bheadh san fhógraíocht agus ba cheart go mbeadh an dearadh dírithe air sin a chinntiú. Chuige seo, measfaidh an tÚdarás Pleanála an t-iarratas pleanála ag féachaint do na critéir seo a leanas:

- Ábhair: beifear i bhfabhar úsáid a bhaint as ábhair nádúrtha cosúil le hadhmad, cloch agus plástar a chuireann le carachtar ailtireachta an fhoirgnimh agus a thagann leis na bailchríocha atá le fáil sa sráid-dreach cheana féin.

- Ábhar Fógraíochta: ceadófar fógraíocht ar leibhéal urlár na talún, ach ní cheadófar fógraíocht ar bith os cionn an leibhéil seo. (Beidh fógraíocht dírithe ar an gcoisí seachas ar an tiománaí a bheidh ag dul thar bráid). Ba cheart go mbeadh an fhógraíocht de réir scála agus níor cheart go gclúdódh ná go gcuirfeadh sé isteach ar ghnéithe d'aghaidh an tsiopa. Cuirfear srian ar an líon comharthaí starracha (go háirithe comharthaí starracha a bhfuil branda orthu). Bheadh sé inmhianaithe comharthaí lámhdhaite a úsáid. Ní bheidh an tÚdarás Pleanála i bhfabhar comharthaí plaisteacha (PVC, Peirspéacs) agus comharthaí le soilsiú inmheánach a úsáid.

- Comhlaí: Ní cheadófar iarratais a bhfuil comhlaí rolláin i gceist leo ach amháin más comhlaí greille oscailte nó indíghléasta péinteáilte le teacht leis an dath atá ar aghaidh an tsiopa cheana féin a bheidh iontu.

- Íomhá Chorparáideach: Ba cheart go mbeadh forbairtí a bheidh ag baint úsáide as lógónna corparáideach / ábhar fógraíochta ar aghaidheanna siopaí ag teacht le dea-dhearadh cathartha agus leis an sráid-dreach reatha.

- Ba cheart go mbeadh eolas iomlán maidir leis an aghaidh siopa beartaithe le fáil in iarratais ar asraonta miondíola. Measfar an aghaidh siopa agus an struchtúr beartaithe ina iomláine. Uaireanta ní fheileann dearadh pastiche siopa a úsáid ar struchtúir nua-aimseartha agus ba cheart é seo a chur san áireamh nuair a bhíonn aghaidh an tsiopa á dhearadh.

Eastáit Tionsclaíochta / Ionaid Fiontraíochta

13.16.4 In eastáit thionsclaíocha / ionaid fiontraíochta, go háirithe nuair is ann d'úsáidí neamhiomaíocha, ba cheart grúpáil comharthaí fógraíochta a mheas trína bhféadfaí ainmneacha (agus lógónna) na bhfoirgneamh lonnaithe laistigh a chur ar struchtúr fógraíochta amháin.

13.16.5 Bheadh an struchtúr seo lonnaithe ag an tslí isteach agus d'fhéadfaí léarscáil de leagan amach an eastáit a sholáthar chun suíomh an struchtúir seo a léiriú. Cruthóidh a leithéid aonfhoirmeacht agus laghdóidh sé trangláil. Is é seo an cleachtas reatha atá ag Forbairt Shionainne. D'fhonn é seo a éascú, déanfaidh an Chomhairle na nithe seo a leanas:

- Spreagfaidh an chomhairle úsáid a bhaint as comharthaí grúpáilte fógraíochta in eastáit thionsclaíocha / ionaid fiontraíochta.
- Ceadóidh an Chomhairle fógraíocht ar an láthair atá de réir scála sa chás nach meastar go mbaineann siad ar bhealach ar bith ón gcomhshaol.

Ionaid Siopadóireachta / Páirceanna Miondíola

13.16.6 Tá méadú tagtha ar an líon forbairtí miondíola ar mhórscála ar imeall na mbailte níos mó. Ní gá an oiread sin fógraíochta a dhéanamh ar ionaid den chineál seo de bhrí go mbíonn raon cosúil earraí agus seirbhísí le fáil i bhformhór na n-ionad den chineál seo. De bhrí gur mbíonn siad lonnaithe go straitéiseach ag príomh-acomhail tráchta, is é beartas na Comhairle srian a chur leis an líon treochomharthaí roimh ré.

13.17 Treoirlínte agus Caighdeáin an Fhuinnimh Inathnuaite

Breathnúcháin Dearaidh do Thomhailt Fuinnimh

13.17.1 Tá rudaí áirithe nach mór a chur san áireamh nuair a bhíonn láithreán á roghnú le teach cónaithe a thógáil – rudaí a d'fhéadfadh cur le laghdú úsáid fuinnimh sa teach cónaithe. Ba cheart d'iarratasóirí straitéisí foscaidh a mheas, a chinntíonn go mbíonn an teach cónaithe lonnaithe i gceart sa láithreán, in aice le crios reatha foscaidh (crainnte, fál nádúrtha s.rl). Chiallódh an laghdú seo sa nochtadh go dtiocfadh laghdú ar chostais fuinnimh agus go dtiocfadh méadú ar an leibhéal cúlráideachta agus príobháideachta. Meicníocht thábhachtach eile i ndáil le costais fuinnimh a laghdú é suíomh teach cónaithe. Spreagtar na spásanna maireachtála a mbaintear an úsáid mó astu a treoshuíomh i dtreo dheisiúr na gréine chun an leas is fearr agus is féidir a bhaint as teas na gréine agus úsáid a bhaint as fuinneamh atá ar fáil saor in aisce. Chomh maith leis sin, ba cheart smaoineamh ar chóimheas soladach nó fásán. Ina theannta sin, ba cheart d'iarratasóirí smaoineamh ar ábhair láidir a úsáid chun éifeachtaí nochtadh aeráide a laghdú.

Monarcha Fuinnimh Díolmhaithe

13.17.2 Moltar don iarratasóir dul i gcomhairle le Rialacháin Phleanála agus Forbartha 2007 chun a fháil amach an bhfuil an fhoirm dhíolmhaithe forbartha é an fhoinse bheartaithe giniúint fuinnimh agus an dteastaíonn cead pleanála ina leith. I measc na samplaí d'fhoinsí díolmhaithe fuinnimh tá foinsí a bhaineann le grianphainéil agus córais teaschaidéil talún. Tá a leithéid sin de dhíolúintí faoi réir srianta méid agus ábhar faoi Airteagal 9 de Rialacháin Phleanála agus Forbartha 2001.

Sábháil Uisce Báistí

13.17.3 D'fhéadfaí córais sábhála uisce báistí agus leapacha giolcach a mheas bunaithe ar na buntáistí ar leith a bhaineann leo. Ba cheart d'iarratasóirí tuairisc shuíomhoiriúnaithe agus mioneolas a sholáthar ar mhaithe leis na tograí a mheas. D'fhéadfaí éileamh ar iarratasóirí conradh cothabhála a shíniú chun inmharthanachta fhadtréimhseach a chinntiú.

Forbairt Feirme Ghaoithe

Tuirbíní Gaoithe Intíre

13.17.4 Faoi Chuid 1 de Sceideal 2, Aicme 2 de Rialacháin Phleanála agus Forbartha 2007, tá tógáil, crochadh nó socrú tuirbín gaoithe laistigh de chúirtealáiste teach díolúine faoi réir shrianta ar airde agus ar ábhair an tuirbín gaoithe.

Feirmeacha Gaoithe Tráchtála

Caighdeáin Bhainistíochta na Forbartha

13.17.5 Freagairt shuibiachtúil ar chruth agus ar fhoirm é iarmhairt amhairc tuirbíní gaoithe, i gcomhthéacs an tírdhreacha ina bhfuil sé lonnaithe. Is iad na treoirlínte seo a leanas a bheidh mar bhonn le measúnú ar fhorbairtí feirmeacha gaoithe laistigh den chontae d'fhonn a chinntiú go laghdaítear iarmhairt na bhfeirmeacha gaoithe.

13.17.6 Tá na beartais gheografach d'fheirmeacha gaoithe deartha ar mhaithe le creatlach d'fhorbairt fhuinneamh na gaoithe agus ní féidir leas a bhaint astu chun an bonn a bhaint ó bheartais eile sa Phlean Forbartha Contae.

Roghnú Suímh

13.17.7 Ní cheadófar forbairtí fhuinneamh na gaoithe laistigh de zóin Teircheantair mar atá marcáilte ar Léarscáil 6.1.

13.17.8 Ba cheart tograí a bhaineann le fuinneamh na gaoithe a lonnú laistigh den zón Roghnaithe mar a aithníodh sa léarscáil ainmnithe úsáid na gaoithe agus ba cheart go mbeidís ag comhlíonadh leis na treoirlínte forbartha d'fheirmeacha gaoithe agus beartais an phlean Forbartha.

13.17.9 Measfar forbairtí a bhaineann le fuinneamh na gaoithe laistigh de zóin atá fós le meas a aithníodh i Léarscáil 6.1 agus ba cheart go mbeidís ag comhlíonadh leis na treoirlínte forbartha d'fheirmeacha gaoithe agus beartais an Phlean Forbartha.

Ráiteas ar an Tionchar ar an gComhshaol

13.17.10 Ní mór Ráiteas ar an Tionchar ar an gComhshaol a dhéanamh sa chás go n-éilítear a leithéid sna rialacháin atá leagtha síos. Féadfaidh an tÚdarás Pleanála a éileamh go gcuirfí Ráiteas ar an Tionchar ar an gComhshaol ar fáil leis an iarratas pleanála i gcásanna eile nuair nach ionann méid na forbartha agus na riachtanais reachtúla tairsí.

Leagan Amach na dTuirbíní ar an Suíomh

13.17.11 Go ginearálta, is trí chatagóir leathana tírdhreacha a bhíonn i gceist le ceantair zónáilte chun críche forbartha. Is iad na trí chatagóir a bhíonn i gceist sléibhte oscailte droimneach ardaithe, tírdhreacha ísle feirme agus roinnt ceantar cósta.

13.17.12 Ciallaíonn an topagrafaíocht, easpa teorainneacha sainithe, aonfhoirmeacht fásra agus fiántas nádúr sléibhte oscailte droimneach ardaithe go mbíonn an leagan amach níos scaipthe agus níos randamaí. Dá réir sin, i gceantair den sórt seo, moltar líne iolracha le leagan amach agus spásáil randamach.

13.17.13 I gcás na gceantar íseal de thalamh feirme, áit a bhfuil patrúin teorann agus páirce níos sainithe, moltar leagan amach níos rialaithe le spásáil chothrom idir na tuirbíní.

13.17.14 I gceantair cois cósta, is léir ó thaighde atá déanta go laghdaíonn simplíocht línte singile tuirbíní, leis an méid chéanna spás eatarthu, tionchar na bhfeirmeacha gaoithe.

13.17.15 Níl iontu seo ach treoirlínte agus tuigeann an t-údarás pleanála go bhféadfadh leaganacha amach difriúla a bheith faoi réir ag ceisteanna suíomhoiriúnaithe agus topagrafaíocht áitiúil.

13.17.16 Ní bheidh tuirbíní níos gaire ná 2.5 uair thrastomhas na lainne ó theorainn áitribh thadhlacha, gan toiliú scríofa a fháil ón úinéir talún. In imthosca áirithe, féadfar cur leis an méid spáis seo. Chomh maith leis sin, áireofar tionchar feirmeacha gaoithe molta ar phoitéinseal forbartha láithreán tadhlach.

Crios Idirléargais agus Tionchair Físe

13.17.17 Aithneofar i ngach togra an limistéar ina mbeidh tionchar amhairc ag an bhforbairt. Soláthrófar dóthain eolais a chuirfidh ar chumas an Údaráis Phleanála anailís shásúil amhairc a dhéanamh. Beidh, ar a laghad, léarscáileanna 'crios amharcthionchair', agus léarscáileanna a thugann léargas ar na comhrianta tionchar amhairc le fáil le gach iarratas. Moltar d'iarratasóirí dul i gcomhairle leis an Údarás Pleanála sula ndéantar iarratas.

13.17.18 I limistéir ina bhfuil roinnt feirmeacha gaoithe cheana féin nó ceadaithe, ní féidir tionchar amhairc feirm ghaoithe mholta a mheas ina aonar. I gcásanna den sórt sin, ní mór léarscáileanna ar a mbeidh criosanna amharcthionchair forbairt reatha agus cheadaithe marcáilte. Aithneofar réimsí idirléargais agus déanfar anailís ar idirléargas idir feirmeacha gaoithe. Áireofar san anailís seo fotamontáisí d'fheirmeacha gaoithe ó laistigh den chrios idirléargais.

Dearadh na dTuirbíní Gaoithe

13.17.19 Bainfidh feidhm leis na caighdeáin dearaidh seo a leanas:

- Beidh an líon céanna lann ar gach tuirbín laistigh d'fhorbairt socraithe ar thuartha soladacha barrchaolaithe de ghearradh ciorclach. Beidh an claochladán laistigh den túr tacaíochta nó beidh sé ceilte ar shlí éigin eile. Beidh na tuirbíní thart ar an méid céanna agus i gcomhréir lena chéile.

- Beidh an luas céanna rothlach ag na tuirbíní ar fad ag luas gaoithe áirithe agus beidh na tuirbíní ar fad ag rothlú sa treo céanna.

- Beidh dath aontaithe leis an Údarás Pleanála ar na tuirbíní ar fad. Bailchríoch neamhlonrach a bheidh ar na dromchlaí ar fad.

- Sa chás nach bhfeidhmíonn tuirbín mar is ceart nó go stadann tuirbín de bheith ag obair, beidh sé deisithe laistigh de thrí mhí nó tógfar an tuirbín ón bhfeirm ghaoithe.

Forbairt Choimhdeach

13.17.20 Ní cheadófar struchtúir ar bith eile seachas tuirbíní gaoithe, an fostáisiún riachtanach agus ainéimiméadar neamhspleách. San áireamh san iarratas pleanála beidh sonraí maidir le méid agus láthair na struchtúr seo. Beidh an struchtúr mórthimpeall ar an bhfostáisiún péinteáilte dath a chiallaíonn go laghdaítear an tionchar amhairc. Lena chois sin, soláthrófar tograí tírdhreachta chun infheictheacht na forbartha a laghdú.

13.17.21 Ceadófar fál a thógáil mórthimpeall ar an bhfostáisiún agus ní ar chuid ar bith eile den láithreán. Déanfar eisceachtaí maidir le gnáthfhálta beostoic sa chás gur cuid de ghabháltas talmhaíochta inúsáidte é an talamh nó go bhfuil sé cóngarach do ghabháltas talmhaíochta inúsáidte. Má chuirtear deireadh le húsáid talmhaíochta a bhaint as an talamh bainfear anuas an fál.

13.17.22 Ní bheidh dromchla ar bith ar bhóithre rochtana agus beidh siad lonnaithe agus tógtha ar mhaithe lena dtionchar amhairc a laghdú.

13.17.23 B'fhéidir go mbeadh sé riachtanach bóithre rochtana chuig an láithreán a leathnú agus dromchla nua a chur orthu ar mhaithe le tógáil a éascú. D'fhéadfaí tobhach forbartha bóthair a ghearradh agus d'fhéadfaí bóithre poiblí a fheabhsú de réir sonraíochta Roinn Bóithre Chomhairle Contae Chiarraí. Aontófar ar na riachtanais maidir le hathchóiriú bóithre leis an údarás pleanála nuair a dhéanfar an t-iarratas pleanála.

Nascadh Eangaí

13.17.24 I dtírdhreacha íogaire sa chás gur ann do línte cumhachta chun feirmeacha gaoithe a nascadh leis an eangach náisiúnta, ní mór na línte cumhachta sin a leagan faoi thalamh. De bhrí go bhféadfadh tionchair dháiríre a bheith ag a leithéid ar an bhforbairt, ba cheart d'fhorbróirí dul i gcomhairle leis an Údarás Pleanála roimh iarratas a dhéanamh.

Astuithe Torainn

13.17.25 Is éard a bheidh i gceist le ríomhanna torainn treoluas gaoithe, topagrafaíocht agus treo na gaoithe ar mhaithe le leibhéil de thorann timpeallach a chinneadh. Comhlíonfaidh leibhéil torainn le treoirlínte agus caighdeáin reatha.

13.17.26 *Ní chruthóidh tuirbíní gaoithe torann inaitheanta ná torann ríge ar bith. Más léir ón mhonatóireacht a dhéantar go bhfuil na leibhéil fuaime sáraithe, cuirfear stop láithreach bonn leis an tuirbín i gceist agus déanfar bearta chun leibhéil cheadaithe a athchóiriú laistigh de thrí mhí óna leithéid de shárú a thabhairt faoi deara.*

Caochaíl Scátha

13.17.27 Ní mór do thograí do thuirbíní gaoithe laistigh de 600 méadar ó theach cónaithe a léiriú nach mbeidh tionchar ag caochaíl scátha ar threoshuíomh an tí, ar an spás príobháideach taitneamhachta ná ar chlaonadh na bhfuinneog agus nach mbeidh siad díobhálach do thaitneamhacht an tí.

13.17.28 Ní mór go mbeadh ríomhanna bunaithe ar gheoiméadracht an mheaisín agus leagan amach an láithreáin le hiarratais phleanála - ríomhanna a thugann léargas ar éifeacht caochaíl scátha.
Ba cheart go dtabharfadh na ríomhanna seo léargas ar na huaireanta in aghaidh an lae agus na laethanta in aghaidh na bliana a d'fhéadfadh caochaíl scátha a bheith i gceist san áitreabh is cóngaraí.

Comhéadan Leictreamaighnéadach

13.17.29 Measfaidh an t-iarratasóir i gcomhar leis na comhlachtaí cuí an trasnaíocht phoitéinsiúil leictreamaighnéadach roimh iarratas a dhéanamh.

San áireamh sna tograí beidh bearta chun monatóireacht a dhéanamh ar éifeacht na forbartha ar theileachumarsáid agus nósanna imeachta chun aon trasnaíocht a tharlaíonn nuair a thosaíonn an fheirm ghaoithe ag feidhmiú a chur ina gceart.

Aerthrácht

13.17.30 Cuirfear gach togra faoi bhráid Údarás Eitlíochta na hÉireann chun tuairimí agus moltaí an Údaráis a fháil roimh iarratas pleanála ar bith a dhéanamh.

Sábháilteacht

13.17.31 Aontóidh agus soláthróidh an forbróir comhaontú cothabhála leis an údarás pleanála d'fhonn a chinntiú nach dtéann na tuirbíní i léig a mhéid a chiallódh gur baol do shábháilteacht phoiblí a bheadh iontu.

13.17.32 Sa chás go bhfuil tograí lonnaithe laistigh de 300 méadar de Phríomhbhóithre Náisiúnta agus Bóithre Náisiúnta den Dara Grád, moltar gur cheart don iarratasóir dul i gcomhairle leis an Údarás um Bóithre Náisiúnta, roimh iarratas a dhéanamh, ar mhaithe le haontú ar achar cúlaithe ón mbóthar. I gcás gach bóthar poiblí eile, beidh feirmeacha gaoithe laistigh de 200 méadar ón mbóthar, faoi réir chomhaontú Roinn Bóithre Chomhairle Contae Chiarraí.

Bannaí Forbartha

13.17.33 Lorgófar banna forbartha d'fhonn a chinntiú go ndéantar na hoibreacha ar fad atá sonraithe sa chead pleanála. Ríomhfar an banna bunaithe ar €10,000 do gach tuirbín (treoirnasctha). Sa chás go measann an tÚdarás Pleanála go n-éilíonn na hoibreacha i gceist banna níos airde, cuirfear é seo i bhfeidhm.

13.17.34 Beidh banna i bhfeidhm freisin ar mhaith le costas na n-oibreacha díchoimisiúnaithe a chumhdach. I measc na dtograí beidh meastacháin treoirnasctha den chostas a bhaineann lena leithéid d'oibreacha, a mheasfaidh an t-údarás áitiúil nuair a bheidh an banna seo á ríomh.

Tionchair Thógála

13.17.35 Soláthróidh an forbróir measúnú ar an tionchar atá ag trácht tógála ar shábháilteacht phoiblí, acmhainn tráchta bóithre rochtana agus taitneamhacht áitiúil atá le meas ag an údarás áitiúil.

13.17.36 San áireamh sna tograí beidh fáil réidh le struchtúir, innealta agus ábhair thógála mar aon le hathchóiriú tírdhreachta agus amscála cuir i bhfeidhm.

13.17.37 Cuirfear eolas ar fáil don údarás áitiúil maidir le gluaiseacht feithiclí troma a bhfuil súil leis i rith na céime tógála.

13.17.38 Deiseofar bóithre poiblí a úsáidfear do thrácht tógála agus beidh dea-bhail orthu ag deireadh na forbartha de réir shonraíochtaí Roinn Bóithre Chomhairle Contae Chiarraí.

13.17.39 Soláthróidh an t-iarratasóir an t-iarmhéid don tionscadal agus tabharfar léargas ar na láithreacha molta diúscartha d'ábhar breise. Más féidir, tabharfaidh an forbróir eolas maidir le foinsí na n-ábhar ar fad atá le n-úsáid sa tionscadal. Tiocfaidh na tathagú iompórtáilte ar fad ó fhoinse a bheidh ceadaithe ag an Údarás Áitiúil. Beidh úsáid sloic soláthair laistigh de theorainneacha an láithreáin faoi réir chead phleanála.

13.17.40 Leagfar línte cumhachta laistigh de theorainn an láithreáin, seachas nasc an fhostáisiúin leis an eangach náisiúnta, feadh líne an bhóthair agus is faoin talamh a bheidh na línte cumhachta. Más amhlaidh, ar chúis ar bith, gur mian leis an bhforbróir na línte cumhachta a leagan feadh slí ar bith eile, déileálfar leis an tionchar a bheidh aige seo nuair a bheidh an t-iarratas á dhéanamh. Ach a mbeidh na línte cumhachta suiteáilte, athchóireofar an talamh chun sástachta an údaráis phleanála.

13.17.41 Teastóidh banna de réir Alt (13.16.29-30) den cháipéis seo sula gcuirfear tús leis an tógáil.

Díchoimisiúnú

13.17.42 Soláthróidh an forbróir tograí athchóirithe nuair a bheidh an t-iarratas á dhéanamh. San áireamh sna tograí beidh clár cuir i bhfeidhm ina mbeidh sonraí maidir le haistriú na struchtúr ar fad agus tírdhreachadh. Tá siad seo le háireamh sa Ráiteas ar an Tionchar ar an gComhshaol más gá.

13.17.43 Teastóidh banna ón Údarás Pleanála de réir alt (13.16.29-30) d'fhonn a chinntiú go mbíonn an láithreán ina staid nádúrtha nuair a shroicheann an fheirm ghaoithe deireadh a tréimhse oibriúcháin. Cinnfear nádúr agus céimniú na híocaíochta banna agus na híocaíochta iarbhír i rith an chead pleanála a lorg.

Comhairliúcháin Réamh-Phleanála

13.17.44 Íocann forbróirí a lán as ceadanna pleanála, fiú amháin i gcás forbairtí beaga feirmeacha gaoithe. Dá réir sin, is mór an chabhair é, a mhéid eolais agus is féidir a sholáthar sula ndéantar iarratas. Cé go bhfuil go leor eolais d'fhorbróirí le fáil sa cháipéis seo, ní féidir sainmhíniú beacht a dhéanamh ar gach uile cheist. Moltar, dá réir sin, gur cheart na comhairliúcháin réamhphleanála ar fad leis an roinn pleanála a dhéanamh roimh iarratais a dhéanamh. Is é an tionchar amhairc an tionchar is mó atá ag feirm gaoithe agus an nascadh eangaí. Moltar, dá réir sin, gur cheart d'fhorbróirí measúnú a sholáthar ar an tionchar amhairc a d'fhéadfadh a bheith ag an bhforbairt beartaithe ag an gcéim réamhphleanála. I gceantair chaomhantais cosúil le SACanna agus SPAanna moltar don fhorbróir dul i gcomhairle le Dúchas sula ndéantar iarratas. In éagmais an eolais seo laghdaítear éifeachtúlacht an phlé réamhphleanála go suntasach.

13.18 Treoirlínte agus Caighdeáin na gCrann Teileachumarsáide

Limistéir Chonláiste / Breathnúchán Tírdhreacha

13.18.1 Seachnóidh iarratasóirí ar chead pleanála, más féidir, na réimsí seo a leanas:

- Suímh ainmnithe go náisiúnta nó go hidirnáisiúnta
- Ceantair Speisialta Taitneamhachta Príomhúla agus Tánaisteacha
- Amhairc agus radhairc chosanta
- Suímh sheandálaíocha / gheolaíocha
- Struchtúir agus séadchomharthaí liostaithe

13.18.2 In ainneoin tábhacht na n-ainmniúchán seo, is é nádúr an líonra teileachumarsáide gur bhfuil riachtanas ann do láithreáin ardaithe agus go bhfuil na láithreáin is feiliúnaí do struchtúir tacaíochta aeróg le fáil ar thalamh ard. Is minic go mbaineann luach sárscéimhe leis an talamh ard agus, dá réir sin, gur iondúil go bhfuil siad á gcosaint ag foirm éigin d'ainmniúchán tírdhreacha. Ba cheart d'iarratasóirí a thuiscint go bhfuil níos lú seans ann go bhfaighfear cead pleanála sna ceantair seo. Éileoidh togra forbartha ar bith sna ceantair dá dtagraítear thuas go mbeidh dualgas ar an iarratasóir cur síos mionsonraithe a dhéanamh ar an togra a lonnú sa suíomh ar leith seo agus gur measadh na suímh mhalartacha freisin.

Comhroinnt Áiseanna agus Bráisliú

13.18.3 Bunaithe ar a dtionchar amhairc, tá sé inmhianaithe teorainn a chur le líon na gcrann teileachumarsáide. Tá sé riachtanach freisin, áfach, cumhdach imleor a sholáthar ar fud an chontae. Déanfaidh an tÚdarás Pleanála iarracht úsáid a bhaint as na crainn atá le fáil cheana féin trí bheartas comhroinnte. Trí phlé réamhphleanála leis na hoibreoirí ar fad beidh sé indéanta plean iomlán de na tograí cumhdaigh a bhunú sa chontae agus cinneadh a dhéanamh maidir leis an gceist ar rogha inmharthana é beartas comhroinnte.

13.18.4 D'fhonn comhroinnt crann laistigh den chontae a chur chun cinn beidh na riachtanais seo a leanas i gceist. Sa chás go gcomhlíontar le gnáthchaighdeáin um rialú forbartha, is é an beartas a bheidh ann cead a thabhairt sa chás go n-aontaítear ar chrainn a chomhroinnt.

- Soláthróidh an t-iarratasóir Léarscáil Discovery Series nó léarscáil cosúil leis sin (le comhaontú leis an údarás pleanála) ar scála 1:50,000 ag tabhairt léargais ar limistéar cumhdaigh an áis bheartaithe.
- Soláthróidh an t-iarratasóir sonraí maidir le comhfhreagras le hoibreoirí teileachumarsáide eile ag déileáil le comhroinnt áiseanna crann sa cheantar.
- Áit ar féidir beidh sé riachtanach go mbeidh crainn reatha á gcomhroinnt ag gach iarratas nua ar chrainn teileachumarsáide agus áiseanna gaolmhara sa chás go bhfuil crann sa cheantar cheana féin a thairgeann leibhéal cosúil cumhdaigh agus atá in acmhainn aeróga breise a sholáthar.
- Áit nach bhfuil sé indéanta struchtúr tacaíochta a chomhroinnt, spreagfar an t-iarratasóir láithreán a roinnt nó lonnú cóngarach do struchtúr reatha ionas gur féidir crainn agus aeróga a chur in aice lena chéile.
- Léireoidh na hiarratasóirí san iarratas an bhfuil siad toilteanach na crainn bheartaithe a roinnt le hoibreoirí eile teileachumarsáide.
- Ba cheart d'iarratasóirí a thuiscint go bhféadfadh neamhthoil crann a chomhroinnt le hoibreoirí teileachumarsáide eile dochar a dhéanamh don iarratas, de bhrí go bhféadfadh iomadú crann i gceantair áirithe a bheith dochrach do thaitneamhacht amhairc an cheantair. Laghdódh comhroinnt áiseanna crann a leith de thionchair.

Malartú Teileachumarsaide Buan agus Coimeádáin Stáisiúin Raidió

13.18.5 D'fhonn úsáid na háise a rialú, ní bhainfear úsáid as an trealamh a bheidh le fáil i gcoimeadáin den chineál sin ach chun críocha glaonna a dhíriú agus a athródú, agus ní bheidh aeróg ar bith do tharchur díreach nó glacadh le comharthaí teileafón soghluaiste nó comharthaí teileachumarsáide eile ar bhealach a chiallódh go bhfeidhmeodh an coimeadán mar struchtúr tacaíochta aeróg.

Bóithre Rochtana

13.18.6 Ceadófar bóithre rochtana áit a mbeidh siad riachtanach. Éileofar ar an iarratasóir a léiriú go bhfuil an méid is mó cúraim agus is féidir déanta i dtéarmaí an tionchair amhairc a laghdú. Coinníoll den chead pleanála go n-athchóireofar an talamh ag deireadh na tréimhse tógála. Sa chás go dteastaíonn ó fhorbróir conair rochtana a choimeád, tabharfaidh an forbróir cúis lena leithéid a dhéanamh mar chuid den iarratas pleanála agus léireofar minicíocht na gcuairteanna a bheidh ag teastáil le freastal ar an láithreán agus ar an áis.

Fad an Chead

13.18.7 De dheasca athraithe suntasacha a bheith ag teacht ar theicneolaíocht agus ar dhearadh trealamh agus aeróg raidió mar aon le dearadh struchtúr tacaíochta:

- Go ginearálta, tabharfar cead pleanála d'uasmhéid 5 bliana.
- Ag deireadh na tréimhse 5 bliana sin, beidh cead a leithéid de threalamh a choinníoll ag brath ar athsholáthar teicneolaíocht atá as feidhm le dearaí níos nua-aimseartha, neamhdhíobhálach don chomhshaol agus líon na gcrann teileachumarsáide sa cheantar.
- Tógfar áiseanna agus athchóireofar an talamh go dtí an bhail a bhí air roimhe sin laistigh de 6 mhí ón gcead dul as feidhm.

Struchtúir As Feidhm

13.18.8 Nuair nach mbíonn aeróga agus a struchtúir tacaíochta in úsáid níos mó agus nuair nach bhfuil úsáid nua ar bith aitheanta, na cheart iad a thógáil ón suíomh agus an suíomh a athchóiriú ar chostas an oibreora.

Treoirlínte Dearaidh

13.18.9 De dheasca méid fhisiciúil struchtúir na gcrann agus na hábhair a úsáidtear chun iad a thógáil, uaireanta bíonn drochthionchar acu ar thírdhreacha tuaithe agus cathrach. Le linn a bheith ag déileáil le hiarratais, ní mór a bheith fíorchúramach chun an méid damáiste a d'fhéadfaí a dhéanamh a laghdú trí láithreánú discréideach agus dea-dhearadh.

13.18.10 Ba cheart go mbeadh dearadh struchtúr tacaíochta na n-aeróg agus na haeróga simplí agus slachtmhar. Ba cheart go mbainfí leas as an teicneolaíocht is déanaí ar mhaithe le méid agus tionchar amhairc na struchtúr seo a laghdú. Tá struchtúr crann le feiceáil níos soiléire ar thalamh ard / cnocach, nó limistéir shléibhtiúla. I gceantair den sórt féadfar an tionchar amhairc a laghdú trí thoir, crainnte s.rl. a chur mar scáth nó mar chúlra.

Gnéithe Slainte agus Sábháilteachta

13.18.11 Éileofar ar oibreoirí cloígh leis na critéir seo a leanas:

- Ráiteas um chomhlíonadh a sholáthar leis an Caighdeáin agus Treoirlínte Idirnáisiúnta agus Náisiúnta maidir le hastú radaíocht neamh-ianaíoch.
- Léireofar sa ráiteas um chomhlíonadh na leibhéil thimpeallacha neamh-ianaíocha sa cheantar bunaithe ar an mbabhta deireanach a ndearnadh monatóireacht. Tabharfar léargas soiléir ar thionchar carnach na radaíochta seo mar aon leis an radaíocht astaithe ag an áis bheartaithe. Cuirfear an leibhéal carnach seo i gcomparáid le caighdeáin reatha náisiúnta agus idirnáisiúnta.
- Sa chás nach féidir teacht ar leibhéil mhonatóireachta ar bith do cheantar, déanfaidh iarratasóirí suirbhé dá gcuid féin.
- Beidh monatóireacht ar shuímh agus monatóireacht ar rialtacht ag teacht le riachtanais Oifig Stiúrthóir na Rialachán Teileachumarsáide (ODTR).
- I ndáil leis an bhforbairt ar fad a bhaineann le teileachumarsáid, struchtúir mar shampla, na fearais laistigh díobh nó aeróga ar leith, ní sháróidh an neart réimse neamhradaíochta ó astaíochta na teorainneacha sonraithe ag Oifig Stiúrthóir na Rialachán Teileachumarsáide.
- Daingneofar an láithreán le fálú oiriúnach timpeall ar an teorainn. Soláthrófar fearais nach féidir dreapadh orthu agus bearta cearta duchtaithe agus inslithe do cháblaí. Ní bheidh dearadh na teorann feiceálach agus áireofar ann plandáil nádúrtha chun an tionchar amhairc a laghdú.
- Tá sé mar pholasaí ag an Údarás Pleanála nach mbeadh crainn taca teileachumarsáide lonnaithe laistigh de 1 chiliméadar á áitribh chónaithe, scoileanna, ospidéil nó aon struchtúr eile ina bhfuil seilbh daonna ar mhaithe le cuspóirí cónaitheacha nó oibre laethúil.

13.19 Treoirlínte agus Caighdeáin an Tionscail Eastóscach

13.19.1 Tá tionscail eastóscacha bunaithe ar acmhainní agus ar láthair agus is minic go mbíonn an acmhainn lonnaithe i gceantair atá íogair ó thaobh amharc de agus i ngaireacht ceantair chónaithe. Is acmhainn riachtanach agus ríthábhachtach do thodhchaí forbairt an chontae é, áfach. Ceist chasta é an fhoirm seo forbartha sa chás go bhfuil gnéithe comhshaoil; oidhreachta agus amhairc le cur san áireamh i gcomparáid le gnéithe geilleagracha, fostaíochta agus forbartha. Dá réir sin, beidh forbairtí bunaithe ar ainmniú / criosú na gceantar ina bhfuil siad lonnaithe agus an tionchar a d'fhéadfadh a bheith acu ar fhorbairt an ainmniúcháin / an chriosaithe.

13.19.2 Cuirfear srianta ar leith i bhfeidhm i gceantair a mbaineann tábhacht sheandálaíoch leo, i gceantair ina bhfuil amhairc agus radhairc liostaithe, séadchomharthaí taifeadta agus réimsí comhshaoil ainmnithe eile ar nós Ceantair Ainmnithe Turasóireachta, Limistéir Speisialta Chaomhantais, Limistéir Speisialta Chosanta agus Limistéir Nádúrtha Oidhreachta. Le linn iarratas ar bith a mheas, lorgófar moltaí an chomhlachta ábhartha reachtúil agus measfaidh an tÚdarás Pleanála na moltaí sin. Is den tábhacht é go gcinntítear nach mbíonn tionchar díobhálach ag togra ar bith ar ainmniúchán sonraithe ar bith agus, dá réir sin, tá an dualgas ar an iarratasóir / ar an bhforbróir an t-eolas atá riachtanach chuige seo a sholáthar.

13.19.3 Is féidir a rá go mbeidh tionchar amhairc ag cairéal nó ag mianach lasmuigh de theorainneacha an phríomhaonaid amhairc a bhfuil an fhorbairt lonnaithe ann. Ní mór measúnacht mhionsonraithe tírdhreacha agus amhairc a dhéanamh agus a úsáid chun cinneadh a

dhéanamh i ndáil le tionchar amhairc. Ní mór freisin, an mheasúnacht seo a sholáthar leis an iarratas pleanála. Bainfidh tábhacht leis seo nuair a bheidh forbairt bheartaithe ar bith á phleanáil nó i ngaireacht do cheantair taitneamhachta atá ainmnithe sa phlean seo.

13.19.4 Teastóidh Measúnú ar an Tionchar ar an gComhshaol mar chuid d'iarratas pleanála áit a gcomhlíontar na tairseacha ar a bhfuil cur síos i Sceideal 5 de Rialacháin Phleanála agus Forbartha 2000. Úsáidfidh an tÚdarás Pleanála a chumhachtaí faoi Mhír 103-fomhír (1) a éilíonn nach mór Measúnú ar an Tionchar ar an gComhshaol a fháil don fhorbairt fothairsí áit a meastar go bhféadfadh an fhorbairt éifeachtaí shuntasacha a imirt ar an gcomhshaol.

13.19.5 Tacóidh an tÚdarás Pleanála leis an tionscal eastóscach trí chead phleanála a eisiúint a shíníonn thar shaolré measta an chairéil. Beidh sé riachtanach, áfach, go leagfaidh an t-iarratasóir / forbróir amach togra i gcéimeanna don fhorbairt d'fhonn amscála an togra a mheas.

13.19.6 Gearrfaidh an tÚdarás Pleanála coinníollacha diana ar cheadanna pleanála a bhaineann le tionchar amhairc agus tionchair chomhshaoil eile a sheachaint nó a mhaolú. Rialófar an scála agus na céimeanna go cúramach le coinníollacha a bhaineann le taitneamhacht, draenáil, tionchar eisiltigh, agus núis chónaitheach. Le cois tobhach forbartha, lorgófar bánn chun costas na n-oibreacha athchóirithe a fháil agus bóithre a athchóiriú.

13.20 Tógáil i Limistéir Thuaithe – Treoirlínte Dearaidh

13.20.1 Cinneadh mór agus tábhachtach infheistíochta é teach a thógáil. Moltar comhairle ghairmiúil a fháil ag tús an phróisis phleanála más féidir. Bainfidh buntáiste suntasach le gníomhaire cáilithe, le taithí a fhostú. Ba cheart srianta agus poitéinseal láithreán ar bith a mheas as féin agus go mion. Spreagann Comhairle Contae Chiarraí forbairtí i gceantair tuaithe laistigh de lonnaíochtaí, sráidbhailte agus bailte reatha. Aithníonn Comhairle Contae Chiarraí, áfach, go leanfar le héileamh dáiríre ar thithíocht chónaitheach faoin tuath. Le linn don údarás pleanála cinneadh a dhéanamh maidir le hiarratais phleanála tabharfar aird ar fhorálacha na Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil '*Sustainable Rural Housing Guidelines*', 2005, agus treoirlínte dearaidh ar bith a eiseoidh Comhairle Contae Chiarraí amach anseo. Soláthrófar ráiteas dearaidh leis na hiarratais phleanála do láithreáin ina gcinneann an roinn pleanála é a bheith íogair, nó sa chás go bhfuil sé beartaithe níos mó ná teach amháin a thógáil.

13.20.2 Tá tithe aonair, feirmeacha agus struchtúir eile tógtha amuigh faoin tuath leis na céadta bliain i gCiarraí, agus is iondúil gur cuid den tírdhreach nádúrtha iad. Faraor, tá an chosúlacht ar roinnt mhaith den fhorbairt a rinneadh le déanaí go bhfuil sé neamhréireach agus as ionad. Dá réir sin, is é atá mar aidhm leis na treoirleabhar seo, cabhrú leis an dearthóir agus leis an forbairt nua a chomhtháthú sa tírdhreach. Baineann tábhacht ar leith le comhtháthú na forbartha leis an tírdhreach mórthimpeall, le forbairt atá sa cheantar cheana féin agus le carachtar ginearálta an cheantair. Fachtóir suntasach a bheidh anseo ach a mbeidh iarratais á meas.

Dearadh Traidisiúnta agus Nua-Aimseartha

13.20.3 Luíonn an teach feirme traidisiúnta amuigh faoin luath go nádúrtha leis an tírdhreach. Tá baint ag foirgnimh thraidisiúnta amuigh faoin tuath leis an talamh feirme mórthimpeall seachas leis an mbóthar. Tá an chosúlacht ar an tírdhreach go mbíodh feirmeacha nó lonnaíochtaí traidisiúnta clachain eagraithe i bpatrún randamach. Go traidisiúnta, bhíodh an teach lonnaithe sa tslí go bhféadfaí leas a bhaint as foscadh nádúrtha. Ní hann do líne dhíreach ar leith agus is leor plandaí foscaidh. Tá chosúlacht ar na foirgnimh gur cuid nádúrtha, orgánach den tírdhreach iad.

13.20.4 Is iondúil go mbíonn tithe nua amuigh faoin tuath lonnaithe ar stráice talún atá ag breathnú amach ar an mbóthar. Tá a lán tithe lonnaithe ar láithreáin nochta. Is é an teach, mar aon leis an gairdín tosaigh agus cúil, is mó a bhíonn le feiceáil sa tírdhreach mórthimpeall. Teastaíonn leibhéal maith de dhearadh foirgnimh agus tírdhreacha chun é seo a chomhtháthú go maith sa tírdhreach.

13.20.5 Féadfar forbairt nua a nascadh leis an tírdhreach trí aithris a dhéanamh ar an ngréasán traidisiúnta lonnaíochta. Baineann tábhacht shuntasach le láithreán dea-roghnaithe agus cumhdaithe. Gné thábhachtach, ach gné nach dírítear aird mar is ceart uirthi go minic é tírdhreachadh an láithreáin, agus go háirithe an bealach ina gcaitear le teorainneacha an láithreáin, d'fhonn a chinntiú gur féidir an fhorbairt a chomhtháthú leis an tírdhreach. Cabhraíonn rochtain trí mhionbhóithre agus bóithríní, ag tógáil i gclachain seachas i sraitheanna, plandaí foscaidh agus dearadh suntasach tógála a sheachnaíonn an tionchar diúltach amhairc a bhíonn ag forbairt amuigh faoin tuath.

13.20.6 Ní thagann foirm thoirtiúil, díon ísealchlaonta, dormánach cothrománach, sceimhleacha móra agus simléir agus piaraí tanaí le tradisiún tógála Chiarraí agus go deimhin ní fheileann a leithéid don tuath.

Treoir Dearaidh

13.20.7 Tá an treoir ann i dtrí pháirt:

I. Ag roghnú suíomh
II. Ag lonnú foirgneamh ar an suíomh
III. Tírdhreachadh

Ní mór machnamh go cúramach ar gach ceann de na codanna seo má theastaíonn ó dhuine go mbeidh an teach comhtháite go hiomlán sa tírdhreach. Baineann feidhm leis na treoirlínte seo don chuid sin den teach is féidir leis an bpobal i gcoitinne a fheiceáil, .i. mar atá le feiceáil ó bhóthar poiblí, bealach siúlóide s.rl. Tá déine chur i bhfeidhm na dtreoirlínte seo á rialú ag na nithe seo a leanas:

- Iargúltacht choibhneasta an láithreáin (féadfar treoirlínte éagsúla a chur i bhfeidhm ar láithreán nach bhfuil le feiceáil ar an bpobal agus a bhfuil foscadh aige)
- An fad ón mbeidh an teach le feiceáil:
- Amharc níos cianda – Baineann fíorthábhacht leis an bpróifíl / scáthchruthanna mar aon le dathanna níos gile atá i gcoimhlint leis an gcúlra a sheachaint.
- Amharc níos gaire – bíonn níos mó tábhachta le sonraí níos mine cosúil le dearadh fuinneog agus doirse, ábhar s.rl.
- Seachas béim a leagan ar airde is ar chomhtháthú na forbartha sa tírdhreach a bheidh a bhéim

I. Ag Roghnú Suíomh

1. Labhair leis an oifigeach pleanála sula déantar cinneadh maidir le láithreán ar leith, nó dearadh tí.

2. Smaoinigh ar infhaighteacht seirbhísí.

Sula ndéantar cinneadh maidir le láithreáin, smaoinigh ar an gcostas a bhainfeadh le seirbhísiú an láithreáin, ach freisin ar an gcostas a bhainfeadh le taisteal chomh fada leis an ionad oibre, scoileanna, siopaí s.rl.

3. Seachas rochtain dhíreach amach ar phríomhbhóithre.

Tá rochtain amach ar mhionbhóithre agus bóithríní níos sábháilte, níos príobháidí agus nach bhfuil chomh feiceálach.

4. Déan iarracht foscadh nádúrtha a aimsiú

Go traidisiúnta, bhíodh tithe lonnaithe ar mhaithe le leas a bhaint as foscadh nádúrtha. Ba cheart leas a bhaint as coillte, fálta agus fillteacha sa talamh. Ciallóidh sé seo nach mbeidh na costais teasa agus cothabhála níos ísle agus go mbíonn miocraeráid níos fearr timpeall an tí.

5. Seachain láithreacha nochta.

Tá tógáil ar líne an chladaigh agus ag an spéirlíne an-fheiceálach, agus ní hiondúil go mbíonn a leithéid inghlactha. Ina theannta sin, cruthóidh sé costais chothabhála níos airde de dheasca airde, caillteanais teasa agus creimeadh ó shalann gaoth-iompartha na mara. Is den tábhacht é go gcosnaítear stáitsí. Ní mór cúram a léiriú agus a chinntiú nach dtagann forbairt sa bhealach ar amharc ó phríomhbhóthar nó ó phointe féachana.

II. Ag Lonnú Foirgneamh ar an Suíomh.

1. Oibrigh leis na comhrianta agus na forbairtí atá ann cheana féin

Dearfar agus lonnófar a fhorbairt d'fhonn a chinntiú nach bhfuil sé rófheiceálach agus nach mbíonn tionchar díobhálach aige ar ghréasán lonnaíochta ar bith, an tírdhreach nó an comhshaol nádúrtha. Ciallaíonn sé seo gur gné mhealltach den tírdhreach a bhíonn san fhorbairt.

D'fhonn na bhforbairtí a chomhtháthú sa tírdhreach agus sa suíomh, leanfaidh forbairtí nua comhrianta na talún, laghdófar ar ghearr is líon agus seachnófar línte díreacha mínádúrtha sa tírdhreach. Smaoinigh ar chodanna difriúla den fhoirgneamh (garáiste agus cróite) a chur ag leibhéil dhifriúla nó teacht ar shocrú dhá leibhéal ar fhánaí géara.

Beidh foirgnimh nua, áit ar féidir, cóngarach do lonnaíochta reatha, agus ar an tslí sin cruthófar lonnaíocht clachain, teach feirme nó forbairt thraidisiúnta ar nós clachain. Cruthóidh na foirgnimh nua aontacht le foirgnimh atá ann cheana féin gan teacht sa mhullach orthu nó ar an suíomh.

2. Seachain línte dochta tógála

Seachain línte díreacha, a bhfuil cuma mhínádúrtha orthu sa tírdhreach a tharraingíonn aird na súile. Má tá teach á thógáil cóngarach do thithe eile, seachain iad a thógáil i líne dhíreach ionas nach gcruthófar líne leanúnach tógála. Bíonn cuma níos fearr ar fhoirgnimh a bhfuil gaol acu leis an tírdhreach ná foirgnimh a bhíonn i líne ar nós foirmiú ribíneach.

3. Smaoinigh ar sholas na gréine agus gnáthghaotha

Déan iarracht gaistí gréine (i dtreo an deiscirt agus an iarthair) a chruthú, cosanta ó ghnáthghaotha. Ba cheart leas a bhaint as crainnte, fálta agus rianta chun an méid foscaidh agus is féidir a chruthú timpeall an tí.

I11. Tírdhreachadh

1. Déan iarracht an struchtúr a chomhtháthú leis an tírdhreach

Féadfaidh an gairdín tionchar suntasach a bheith aige ar an tírdhreach mórthimpeall. Déan iarracht an tionchar seo a laghdú trí an speiceas céanna crann agus tor atá le fáil go ginearálta sa cheantar a úsáid. Is den tábhacht é seo go háirithe thart ar imeall an ghairdín.

2. Plandaí reatha a choimeád agus a neartú

Coimeád crainnte agus fálta fásta más féidir agus neartaigh iad trí chuid den speiceas céanna a chur – go háirithe mórthimpeall ar theorainneacha an láithreáin.

3. Plandaí foscaidh a chur timpeall an tí

Go traidisiúnta cuireadh crainn agus fálta timpeall an tí chun an ghaoth a shraonadh agus a leathadh, agus ar an tslí sin ag feabhsú na miocraeráide timpeall an tí. Tá an rud céanna fíor i gcás an lae inniu. Tá feidhm thábhachtach amhairc ag plandaí foscaidh a chur – laghdaíonn sé tionchar an fhoirgnimh tríd an difríocht idir na timpeallachtaí saorga agus nádúrtha a laghdú.

4. Coimeád teorainneacha reatha – go háirithe teorainneacha bóthair

Go ginearálta, coinneofar fásra fásta, díoga agus sconsaí idir láithreáin agus athchóireofar iad nuair i rith an obair thógála. D'fhéadfadh go mbeadh sé riachtanach iad seo a threisiú trí phlandaí breise den speiceas céanna a chur mar chuid de scéim chuimsitheach tírdhreachta, áit ar féidir aistriú nádúrtha a dhéanamh idir áitribh chomharsan nó i dtreo spásanna oscailte agus criosanna taitneamhachta. Níl fálta agus bainc chré costasach agus bíonn cuma nádúrtha orthu nuair a bhíonn teorainneacha den chineál seo le fáil sa cheantar.

Amharc a bhíonn le feiceáil ar an bpointe i bhforbairt nua é teorainn cois bóthair.
Go ginearálta, coimeádfar agus cothófar an teorainn reatha cois bóthair.
Féadfar balla cloch nó plástair a chur ar an bpríomhshlí iontrála, áfach.
D'fhéadfadh an tÚdarás Pleanála a éileamh go mbeadh teorainn bhreise ar bith cois bóthair ag teacht leis an teorainn cois bóthair atá le fáil sa cheantar.
Éileoidh an tÚdarás Pleanála go gcríochnófar cóireáil teorann agus gnéithe tírdhreachta eile laistigh de thréimhse shonraithe ama.

5. Seachain réimsí fairsinge plásóige

Bíonn a lán oibre le déanamh chun a chinntiú go mbíonn dea-bhail ar phlásóga móra agus is minic go mbíonn cuma amscaí orthu amuigh faoin tuath. Ní bheadh an méid céanna oibre i gceist le crainn agus toir choiteanna, (Seiceamair, Fearnóige, Sméire, Fiúise), go háirithe timpeall ar imeall an láithreáin, mar aon le príobháideacht agus foscadh a thabhairt – agus go deimhin gnáthóga a chruthú d'éin agus d'fhiadhúlra eile.

6. Comhrianú

I gceantair ina bhfuil sé deacair plandaí a chur ag fás, b'fhéidir go bhféadfaí smaoineamh ar charnadh an láithreáin mar bhealach eile le tionchar amhairc na forbartha a laghdú.
Ba cheart go ndéanfadh na rianta nua aithris ar fhillteáin nádúrtha na talún ag an suíomh. Ba cheart a bheith cúramach agus línte díreacha a sheachaint, mar aon le gearr is líon.