

Bainistíocht Forbartha Treoirlínte & Caighdeáin

10.1	Forbairt Chónaitheach	376
10.2	Caighdeáin Forbartha Suímh Cónaitheach	384
10.3	Forbairt Tuaithe	386
10.4	Siopadóireacht & Forbairt Oifige	388
10.5	Forbairt Tráchtála Eile	390
10.6	Caighdeáin Pháirceála	392
10.7	Stáisiúin Pheitрил	395
10.8	Fógraíocht	397
10.9	Caighdeáin Bainistíochta Forbartha Suímh Tráchtála	399
10.10	Teileachumarsáidí	399
10.11	Iniúchtaí Seandálaíochta	400
10.12	Forbairt Pobail	401
10.13	Caighdeáin Forbartha Suímh	402
10.14	Talmhaíocht	403
10.15	Tionscal Eastóscach	405
10.16	Foraoiseacht	406
10.17	Fuinneamh Gaoithe	407

10.1 FORBAIRT CHÓNAITHEACH

10.1.1 Réamhrá

Is é polasaí Chomhairle Contae na Mí ná spreagadh a thabhairt do bhunú agus chothabháil na bpobal cónaitheacha inbhuanaithe laistigh de Chontae na Mí. Chuige seo, tá sé mar chuspóir den Phlean Forbartha Treoirlínte Dearaidh Eastáit Tithíochta nuashonraithe a ullmhú laistigh de bhliain amháin óna uchtaítear an Plean Forbartha seo. Tabharfaidh na Treoirlínte seo aghaidh ar shaincheisteanna lena n-áirítear, i measc nithe eile, beartha ceansaithe tráchta, páirceáil, limistéir súgartha leanaí, tírdhreachú, dearadh spáis oscailte, soláthar agus cothabháil de cheantar áineasa gníomhacha agus éighníomhacha agus foirgnimh phobail, srl. Déanfar é seo a éascú ag:

- Cruthú agus cothabháil chomhshaol cónaitheach sásúil a fhreastalaíonn ar riachtanais agus chomh fada agus is féidir, ar roghanna na gcónaitheoirí agus a chothaíonn forbairt an phobail.
- Comhtháthú na tithíochta nua isteach sa chomhshaol nádúrtha agus tógtha i tslí a dhéanann ranníocaíocht dearfach chuig an comhshaol foriomlán sa cheantar.
- Spreagadh na héifeachtachta fuinnimh i rith an phas tógála agus i rith saolré na forbartha araon trí mheán dearadh agus leagan amach íogair agus le haird a thabhairt ar thopagrafaíocht, threoshuíomh agus na gnéithe máguaird de gach suíomh.
- Úsáid a bhaint as sainchúraim dearaidh agus critéir cáilíochtúla agus cainníochtúla agus iarratais á mheas le haghaidh forbairt chónaitheach.

Beidh an dearadh rathúil de fhorbairt chónaitheach ag brath ar shainchúram dearaidh soiléir gan débhrí. Agus iad ag déileáil le hiarratais ar fhorbairt chónaitheach thar 0.2 heicteár (0.5 acra) nó le haghaidh níos mó ná 15 aonad cónaitheacha, iarrfaidh an tÚdarás Pleanála ar shainchúram dearaidh a bheith curtha isteach mar chuid de na cáipéisí iarratais.

Beidh príomh fheidhmeanna an tsainchúraim mar seo:

- A chinntiú go dtógfar na príomh tréithe den chomhthéacs áitiúil san áireamh ón tús.
- Foirm fhoriomlán na forbartha a bhunú bunaithe ar dhlús agus leagan amach na bhfoirgneamh agus spásanna.
- A léiriú conas a chuireann leagan amach na mbóithre, sráideanna agus spásanna oscailte leis an ordlathas spásúil, chomh maith leis an bhforbairt a cheangal leis an gcuid eile den chomharsanacht.
- A léiriú conas a chloíodh leis na critéir cáilíochtúla agus cainníochtúla, a chuireann an dearadh ar an eolas.

Déanann critéir chainníochtúla tagairt do dhlús, spás oscailte príobháideach agus poiblí, bóithre, cosáin, caighdeáin pháirceála agus caighdeáin spáis inmheánaigh.

Déanann critéir cáilíochtúla tagairt do bhreithniúchán na sábháilteachta, príobháideachas, meon áite, ilghnéitheacht feidhmeanna, caoithiúlacht agus aeistéitic.

Ní cheart dearadh na forbartha cónaithe a bheith bunaithe ar ghéilliúlacht le caighdeáin cainníochtúla amháin. Ba cheart go mbeadh cruthú na gceantar cónaitheacha le meon áite mar thosaíocht. In déantús na n-áiteanna, níor cheart do leagan amach na mbóithre agus gluaiseacht na bhfeithiclí leagan amach inmheánach de scéim tithíochta a dheachtú. Ba cheart don dearadh d'fhorbairt chónaitheach nua foráil a dhéanamh do líonra spásanna poiblí, leath-phríobháideacha agus príobháideacha feidhmiúil agus taitneamhach ó thaobh radharc de in ionad ordlathas bóithre amháin.

10.1.2 Dlús Cónaitheach

Bhí Mairtís Dlúis Tásach sa Phlean Forbartha Contae a tháinig roimh an ceann seo, a leag amach na cnámh scéil féideartha agus na dlús a d'fhéadfaí breathnú orthu de bharr géilliúlacht le caighdeán cáilíochtúla réasúnta. Tugann foilsiú an 'Residential Density Guidelines for Planning Authorities' ag an Roinn Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil tacaíocht do ligean rúraidh thar ceal d'uas-dlús cónaitheacha. Beidh aird ag an Údarás Pleanála agus é ag déanamh iarratais phleanála le haghaidh forbairt chónaitheach a mheas ar na polasaithe agus cuspóirí atá imlínithe sna Treoirlínte seo.

Aithníonn Comhairle Contae na Mí na buntáistí a bhaineann le méadú dlúis na forbartha cónaithe i láithreacha míchuí ar comhchuibheas le córais iompair phoiblí feabhsaithe i gcomhréir le straitéisí agus tuarascálacha éagsúla ar nós an 'Straitéis Náisiúnta Spásúlachta', na 'Treoirlínte Pleanála Réigiúnacha do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath, 'Residential Density Guidelines for Planning Authorities' agus na 'Tuarascálacha Bacon'. Tabharfaidh cur chuige dá leithéid spreagadh do chineál forbartha uirb níos inbhuaine trí fo-uirbí iomarcach agus eitinn na dtailte úrnua neamhshaothraithe a sheachaint agus úsáid níos eacnamaíche den bhonneagar eisigh agus de na talún le seirbhísí a chinntiú. Buntáiste eile a bheadh ann ná laghdú sa spleáchas ar úsáid an ghluaisteáin phríobháideach agus inrochtaineacht chuig, agus tarraingteacht an iompair phoiblí a fheabhsú. Chomh maith leis sin, tugann an polasaí seo aird cuí ar an laghdú i meánmhéid na dteaghlach i dteannta leis an bhfás sna leibhéil daonra foriomlána chun an gá le haghaidh raon cineáil agus méid áitribh níos éagsúla ná mar a bhí ar fáil go dtí seo. Cabhróidh uas-úsáid na talún criosaithe agus na talún le seirbhísí chun cuspóir um shásamh an éilimh tithíochta a bhaint amach mar an gcéanna leis an soláthar de choibhneas áitribh níos mó atá níos oiriúnaí do mhéid teaghlaigh atá ag athrú agus atá níos lú.

Mar sin féin, sular féidir na tairbhí seo a shaothrú, tá roinnt mhaith dúshláin ar chóir breathnú orthu, ar nós:

- Caighdeán an dearaidh a ardú d'fhonn a chinntiú nach laghdaítear gnéithe cáilíochtúla an dearaidh, ar lorg toradh tithíochta atá bunaithe ar bhonn cainníochtúil;
- Breathnú ar dul sa tóir ar chineálacha forbartha nua radacacha in ionad comhbhrú an fhoirm tithíochta traidisiúnta;
- Aithint na príomh bhealaí iompair phoiblí agus láithreacha oiriúnacha eile inar féidir breathnú ar ard-dlúis;
- Spreagadh a thabhairt don ullmhú de Phleananna Creatlaí chun comhtháthú na forbartha a stiúradh d'fhonn tairbhí sóisialta agus comhshaoil a thabhairt, agus;
- Breathnú ar dul sa tóir ar dhlús chónaitheacha níos airde i gcomhar le cosaint na cáilíochta uirbí eisigh amháin agus nuair atá a dhóthain seirbhísí innealtóireachta ar fáil.

Déanfar an dlús cónaitheach cuí in aon áit ar leith a shocrú ag na rudaí seo a leanas:

- i) An méid lena leanann an dearadh agus an leagan amach sainchúram dearaidh soiléir i gcomhshaoil cónaitheach ar ardchaighdeán;
- ii) Géilliúlacht le critéir cáilíochtúla agus cainníochtúla atá leagtha amach na Rannóga atá le teacht;
- iii) An méid lena d'fhéadfaidh an suíomh, toisc a mhéid, scála agus láthair, a dhlús agus charachtar féin a mholadh, le haird ar an ngá chun cosaint a thabhairt don charachtar bunaithe agus do na conláistí i gceantair chónaitheacha tadhlaacha eisigh;
- iv) Dá cóngarach is atá sé do phointí rochtana don líonra iompair phoiblí;
- v) Gnéithe topagrafacha, tírdhreacha nó gnéithe eile ar an suíomh, agus;
- vi) Acmhainneacht an bhonneagair, lena n-áirítear áiseanna sóisialta agus pobail, chun freastal ar an héilimh a chruthaíonn an comhshaoil.

Ní féidir breathnú ar an rogha faoi leibhéal an dlúis chónaithe atá oiriúnach do cheantar ar leith i dtéarmaí uimhríochta simplí mar sin le haghaidh na suímh forbartha go léir mar luach uimhríúil singil. Ach, ba chóir go mbeadh aithint de dhlús áirithe agus ceist a iomchuíbeas socraithe ag pleanáil spásúil agus critéir dearaidh ailtireachta, a shocraítear ag comhthéacs suímh ar leith agus an caidreamh don phleanáil cheart foriomlán agus an fhorbairt inbhuanaithe den lárionad sin.

Beidh sé mar pholasaí de chuid Chomhairle Contae na Mí spreagadh gníomhach a thabhairt d'úsáid na dtéoracha dearaidh "dea-chleachtais" aitheanta ón R.A. agus ó Éirinn agus chun breathnú ar na cuir chuige atá i dtéoracha dá leithéid mar phointe tagartha le haghaidh measúnú cáilíochta de scéimeanna dá leithéid. Cuirfidh na hÚdarás Phleanála úsáid na cur chuige atá bunaithe ar Phleanáil Creatlaí agus Ceantair Áitiúil le haghaidh an fhorbairt chuimsitheach de cheantair chónaitheacha nua, go háirithe i gcriosanna cónaitheacha an A2 agus A4, chun cinn.

POLASÁÍ

POL DLÚ CÓN 1

Tá an tÚdarás Phleanála tiomanta do chur chun cinn na dlús níos airde i láithreacha oiriúnacha i gcomhréir leis na Residential Density Guidelines for Planning Authorities. Maidir le Bailte le Fás Mór, Bailte le Fás Measartha agus Bailte le Fás Beag atá suite ar bhealaí nó nóid iompair phoiblí dea-bhunaithe, eiseacha nó beartaithe, le hacmhainneacht breise, beidh sé mar pholasaí de chuid Chomhairle Contae na Mí mar sin, faoi réir dea-dearaidh agus le heaspa srianta suímh dochraideacha, chun éascú a dhéanamh ar dhlús cónaitheacha de níos mó ná 35 aonad cónaitheacha in aghaidh an heicteáir, go háirithe i láithreacha i lárbaile. Sna cásanna eile go léir, i mbailte agus sráidbhailte níos lú sa chontae, beidh uas-dlús de 35 aonad in aghaidh an heicteáir i bhfeidhm, agus i gcoitinne, beidh dlús agus cineálacha tithe comhoiriúnach le dlús bunaithe agus an carachtar tithíochta sa cheantar.

10.1.3 Critéir Cáilíochtúla

- (i) Ba chóir go mbeadh gluaiseacht na gcoisithe agus bhfeithiclí laistigh de limistéir tithíochta áiseach, sábháilte agus taitneamhach. Ba chóir go mbeadh ordlathas spásanna agus bóithre soiléir le feiceáil laistigh de na limistéir tithíochta níos mó. Ba cheart don ghluaiseacht tríd eastáit a bheith faoi treoir na bprionsabal slándála, le deiseanna le haghaidh coir agus iompar frithshóisialta le bheith íoslaghdaithe.
- (ii) Ba cheart go mbeadh dearadh eastáit treoraithe ag prionsabal na húsáide saolré agus ba cheart dó ról na limistéir tithíochta i ngníomhaíochtaí súgartha leanaí agus riachtanais na seanóirí agus daoine le míchumas a aithint. Go háirithe, ba chóir do leagan amach na mbóithre, na gcosán agus an spáis oscailte, éascú a dhéanamh ar leanaí bogadh go héasca agus go sábháilte timpeall a gcomharsanacht, agus le bheith in ann súgradh os comhair nó ar amharc a gcuid tithe.
- (iii) Ba cheart gach iarracht a dhéanamh chun tréthrácht (cóngair sciurde) a dhíothú; ach mar sin féin ba cheart foráil a dhéanamh d'iompar poiblí, líonraí trébhealaí coisithe agus rothair. Ba cheart bóithre fada díreacha a sheachaint nuair is féidir chun luasanna na bhfeithiclí a choimeád go híosmhéid. Nuair nach féidir bóithre fada díreacha a sheachaint, ba cheart foráil a dhéanamh do thograí bainistíochta tráchta. Nuair a mholtar dromchlaí comhroinnte, ba cheart go mbeadh luasanna dearaidh na bhfeithiclí ag nó cóngarach do luas siúlóide. Bainfeadh seo amach trí mheán gnéithe dearaidh ar nós cuair, rampaí, caolais bóthair agus gnéithe eile nuair is cuí.

- (iv) Ba cheart forbairt tithíochta ina bhfuil 15 aonad nó níos mó, meascán de chineálacha agus méid tithe a sholáthar. Tá éagsúlacht dearaidh, laistigh de choincheap comhaontaithe, inmhianaithe. D'fhéadfaí é seo a bhaint amach trí scála agus comhchruinniú, próifílí dín, ábhair agus sonraí maisiúla. I scéimeanna níos lú, .i. níos lú ná 15 aonad, seans go mbeadh comhionannas sa dearadh agus bailchríocha inmhianaithe agus riachtanach.
- (v) Ba cheart go mbeadh spás oscailte poiblí laistigh d'fhorbairtí cónaitheacha deartha sa tslí is go gcuirfidh siad leis an leagan amach cónaitheach agus go mbeadh sé faoi stiúir neamhfhoirmiúil ag cónaitheoirí. Ba chóir go mbeadh siad insroichte ó thaobh amharc agus feidhmiúlacht de chuig uaslíon na n-áitreabh. Ní mór dearadh tírdhreacha na spásanna oscailte, ina n-áirítear coinneáil na ngnéithe eiseacha ar nós clampa crann tábhachtach, sruthán nó lomán carraige, a ionchorprú isteach sa phróiseas dearaidh tosaigh. Nuair atá gnéithe dá leithéid á choinneáil, ba cheart iad a lonnú i spás oscailte d'fhonn a suíomh agus cosaint amhairc a chinntiú. Ba cheart do dearadh agus leagan amach líonra na spásanna oscailte poiblí aird a thabhairt ar, agus foráil a dhéanamh don, gá le haghaidh limistéir réidh atá mór go leor chun freastal ar ghníomhaíochtaí spóirt neamhfhoirmiúla do leanaí. Níl conairí spáis oscailte caol, atá deacair le bainistiú, inghlactha.
- (vi) Tá príobháideachas, atá sainmhínithe mar saoirse toisc breathnú thar cuimse, mar fhachtóir ríthábhachtach sa leagan amach cónaitheach. D'fhéadfadh príobháideachas a chinntiú trí aird a thabhairt ar ailíniú na bhfoirgneamh cónaitheacha nua agus a gcaidreamh dá chéile. Ba cheart go mbeadh sé d'aidhm ag dea-dearaidh i leagain amach tithíochta, cumraíocht na dtithe agus a gcaidreamh dá chéile, do spásanna agus bóithre oscailte, leagain amach a sholáthair le spás oscailte príobháideach cuí agus scagadh cuí d'fhonn saoirse a fháil ó bhreathnú.

10.1.4 Caighdeáin Cháilíochtúla

10.1.4.1 Ginearálta

- (i) Déanfar forbairt nua a spreagadh chun úsáid an treoshuímh agus soilsithe solas na gréine nádúrtha a uasmhéadú le tithíocht gné singil á dhíspreagadh agus ilghnéithe á bhreathnú mar bhuntáiste i bhforbairt den chineál árasáin.
- (ii) Beidh riachtanais páirceála i bhfoirm spás amháin nó dhá spás in aghaidh an áitribh, ag brath ar mhéid an áitribh, rochtain chuig iompar poiblí agus inrochtaineacht chuig áiseanna lár an bhaile. Ní bheidh páirceáil cúirtealáiste sainordaitheach de riachtanas le grúp-páirceáil mar rogha faoi réir ardchéim faireachais éighníomhach a chinntiú. Beidh páirceáil faoi thalamh mar rogha chomh maith faoi réir rochtain, imshruthú agus caighdeáin toise spáis páirceála inghlactha, an soláthar de dea-aerú agus caighdeáin sábháilteachta pearsanta. Ní mór foráil cheart a dhéanamh i gcónaí sna leagain amach go léir le haghaidh fearais dóiteáin agus lastóirí bruscair.

10.1.4.2 Tithe

- (i) Ba cheart go mbeadh ceantar spáis oscailte príobháideach ag na tithe go léir, gan páirceáil san áireamh, taobh thiar den líne tógála. Comhlíonfaidh íosmhéid an ghairdín chúil moltaí na Residential Density Guidelines for Planning Authorities,
- (ii) Beifear á chloí le híosmhéid de 22 méadar, idir fuinneoga atá díreach os comhair a chéile. Nuair a chuirtear a dhóthain spáis oscailte príobháideach ar fáil agus nuair a chothaítear príobháideachas, is féidir an domhain seo a laghdú le haghaidh áitribh aon stóir,
- (iii) Déanfar ballaí scagaire, 2.0 méadar ar airde agus tógtha i gcomhréir le I.S. 325 a sholáthar nuair atá teorainneacha na suíomh tí i dteagmháil le bóithre, bealaí coisithe nó spásanna oscailte, agus nuair atá na limistéir spáis oscailte príobháideach faoi na caighdeáin iosta atá imlínte thuas. Cuirfear bailchríocha ar na ballaí agus déanfar iad a chlúdach nó cuirfear maisiú eile orthu atá i gcomhréir le dearadh / bailchríoch dearaidh an tí.

- (iv) Cuirfear íosfhad de 2.3 méadar ar fáil idir áitribh d'fhad iomlán na gcliathán sna forbairtí go léir de tithe scoite, leath-scoite agus tithe ag deireadh an ardáin. Déanfar an limistéar seo a chomhroinnt idir na háitribh atá deighilte ag a leithéid. Nuair a chuirtear garáistí ar fáil mar síntí aon stóir ar thithe, is féidir an fad deighilte atá luaite thuas a laghdú, ar an gcoinníoll go gcothaítear tré-rochtain díreach ón gairdín tosaigh go dtí an gairdín ar chúl an áitribh.
- (v) Cuirfear spás oscailte poiblí ar fáil le haghaidh forbairt chónaitheach ag íosráta de 15% den achar suímh iomlán. I gceantair, inar bheartaigh an tÚdarás Pleanála gur chóir plean creatlaí a ullmhú, cuirfear spás oscailte poiblí ar fáil ag íosráta de 15% den achar suímh iomlán. Nuair atá forbairtí cónaitheacha cóngarach do áiseanna eiseacha nó do chonláistí nádúrtha nó nuair a bheadh sé de leas na pleanála cirte agus na forbartha inbhuanaithe den cheantar i dtuairim an Údarás Phleanála, is féidir leis an Údarás Pleanála ranníocaíocht airgeadais a iarraidh i dtreo soláthar an spáis oscailte poiblí nó áiseanna áineasa sa cheantar i gcoitinne in ionad spás oscailte poiblí laistigh den fhorbairt.
- (vi) Ba cheart d'úsáid na n-eilimintí tírdhreacha crua ar nós pábháil, limistéir dhuirleogacha, srl. ról atá forthábhachtach a bheith aige i ndearadh agus cur i láthair na gcoincheap spáis oscailte. Ba cheart aird a thabhairt ar limistéir súgartha crua ar nós dromchlaí uile-aimsire nuair atá tograí nua á mheas.

10.1.4.3 Árasáin

Tá iarratais phleanála le haghaidh forbairt na n-árasáin faoi réir na treoirlínte agus caighdeáin atá leagtha amach thíos.

Tá an tÚdarás Pleanála meabhrach go bhfuil níos mó daoine i gceantair ina bhfuil forbairtí il-áitíochta. Is féidir leis seo dul chun dochair chonláistí an cheantair - le trácht níos mó ginte i dteannta le riachtanais pháirceála, easpa tiomantas do chothabháil an spáis oscailte (poiblí agus príobháideach) (go háirithe nuair atá seans ann nach úinéirí tí iad na cónaitheoirí), tuilleadh fothraim, núis agus clampar ginearálta.

Ní cheadófar foroinnt na dtithe cónaithe eiseacha in árasáin i gcoitinne laistigh d'eastáit chónaitheacha agus in eastáit a forbraíodh le haghaidh áitíocht teaghlaigh amháin.

- (i) Ba cheart go mbeadh ardchaighdeán dearaidh tógála agus leagan amach suímh ag forbairt na n-árasán agus ba chóir go mbeadh meas cuí aige ar charachtar na sráid-dreacha nó tírdhreacha tadhlaigh. Ní cheadófar iad de ghnáth ar shuímh atá timpeallaithe le nó le rochtain trí forbairt eastáit teaghlaigh fo-uirbeach atá áitithe ag teaghlaigh. Seans go mbeidh siad inghlactha laistigh d'fhorbairtí tithíochta nuair a bheartaítear nó tógtar iad mar chuid d'fhorbairt dá leithéid ach ní cheadófar iad ach amháin nuair atá céim deighilte sásúil ó thithíocht fo-uirbeach caighdeánach, i dtéarmaí dearaidh, airde agus leagan amach de, bainte amach do shásamh an Údarás Phleanála.
- (ii) Beidh aird ag an Údarás Pleanála ar na prionsabail atá imlínithe i bhfoilseachán na Roinne Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil (1999) faoi 'Residential Density – Guidelines for Planning Authorities' nó aon treoirlínte athchurtha agus dlús agus leagan amach na n-eastát tithíochta á mheas acu. Ba chóir go mbeadh dlús tithíochta oiriúnach do láthair na forbartha agus ba chóir go mbeadh aird acu ar phátrún agus scála na forbartha tadhlaí.
- (iii) Déanfar uas-airde na bhforbairtí árasáin i gcriosanna cónaitheacha nó i gceantair a bhfuil carachtar cónaitheach fo-uirbeach acu a shocrú ar bhonn suímh go suíomh ag an Údarás Pleanála. Breathnú suntasach a bheidh ann ná an modh ina ligeann leorgacht achair an tsuímh don fhoirgneamh le bheith suite, sa tslí is nach gcuirfidh siad isteach go mór ar scála, chonláistí nó chaighdeáin amhairc na forbartha eisí. Chuige seo, beidh sé riachtanach spás oscailte oiriúnach a bheith ann i dteannta le spás páirceála agus scagadh na gcrann i dtreo is gur féidir aistriú sásúil ó scála d'aon fhoirgneamh comharsana atá níos ísle a bhaint amach.

- (iv) I gcás áraslanna, ní mór aird ar leith a thabhairt do láthair an spáis oscailte comhchoiteann do na cónaitheoirí. Ní chóir go mbainfeadh na háraslanna an barr den spás oscailte seo agus ba chóir go mbeadh siad leagtha amach sa chaoi is go mbeidh siad éasca le cothabháil. Ba cheart ceantair ghrianmhara diamhra agus scáth a sholáthar trí mheán rogha cuir chúramach. Déanfar spás oscailte poiblí a sholáthar ag íos-sholáthar de 15% d'ollachar iomlán an tsuímh. Cuirfear limistéir stórála breosla agus bruscair ar fáil.
- (v) Ba chóir saoráid páirceála a bhriseadh suas ag plandaí agus suite in áiteanna nach gcuireann siad isteach ar an leagan amach ach fós go ndéanann siad foráil do chaoithiúlacht réasúnta na n-úsáideoirí. Ní cheadófar ach mion limistéir pháirceála, do chuariteoirí go príomha, idir an áraslann agus teorainn an bhóthair. Déanfar spás páirceála a ríomh ar bhonn 1.5 - 2.0 spás in aghaidh an aonaid chónaithigh. Nuair is dóchúil go mbeidh ligean suntasach i gceist leis an bhforbairt, ba chóir leagan amach nuálaíoch a mholadh chun freastal ar pháirceáil breise laistigh de chúirtealáiste an tsuímh thar na caighdeáin a imlíníodh thuas. Déanfar páirceáil na gcuariteoirí a ríomh ar bhonn 1 spás in aghaidh 2 árasáin.
- (vi) Déanfaidh an tÚdarás Pleanála caighdeáin spáis inmheánacha a mhaoirsiú go géar. Iarrfaidh an tÚdarás Pleanála ar aonaid árasáin atá i bhfad níos mó i méid ná na híos-caighdeáin atá leagtha amach i gCaighdeáin na Roinne Comhshaoil um Fhorbairt Chónaitheach i gCeantair Ainmnithe.

10.1.4.4 Síntí Árasáin Teaghlaigh

Glactar leis an gcruthú d'árasán teaghlaigh, a dtugtar 'granny flats' orthu de ghnáth, le bheith áitithe ag ball an teaghlaigh áititheora i gcoitinne, más rud é nach aonad scoite ar leith é, agus gur féidir rochtain díreach a fháil chuig an cuid eile den teach. Ní bheidh aon fhoroinnt buan den ghairdín /spás áineasa príobháideach. Ní ligfear an t-árasán ar cíos nó ní dhíolfar é, seachas mar chuid den mhaoin foriomlán agus rachaidh sé ar ais le bheith mar chuid den bhunteach nuair nach bhfuil sé áitithe a thuilleadh ag an mball teaghlaigh. Ba cheart don dearadh a chinntiú go mbíonn an t-árasán mar chuid lárnach den phríomh aonad cónaithe atá in ann athghiniúint le haghaidh úsáid teaghlaigh singil.

10.1.4.5 Síntí

Agus iarratas á mheas le haghaidh síneadh tí, tabharfaidh an tÚdarás Pleanála aird ar na rudáí seo a leanas:-

- Foilseachán na Roinne Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil (1999) faoi 'Residential Density – Guidelines for Planning Authorities' nó aon treoirlínte athchurtha agus measúnú á dhéanamh ar dhlús an tsuímh eisigh agus an spáis oscailte phríobháideach atá fágtha.
- Beidh dearáí le haghaidh síntí ar ardchaighdeán a thugann aird ar agus a chomhtháthaíonn leis an áitreabh eiseach i dtéarmaí airde, scála, ábhair a úsáideadh, bailchríocha, coibhneas fuinneog srl. de dhíth.
- Beidh díonta claonta de dhíth seachas ar roinnt síntí cúil aon stóir. De ghnáth ní cheadófar síntí le díon maol atá le feiceáil ó limistéir phoiblí.
- Tionchar ar chonláistí de chónaitheoirí cóngaracha, i dtéarmaí soilse agus príobháideachais. Ba cheart aire a thógáil d'fhonn a chinntiú nach mbaineann an síneadh an barr de na fuinneoga, clóis nó gairdíní nó nach bhfuil fuinneoga aige sna ballaí cliatháin a laghdódh príobháideachas na comharsan.
- Éifeacht ar líne tosaigh na tógála - ní ligfear do síntí líne tosaigh na tógála a bhriseadh i gcoitinne. Mar sin féin, ceadófar síneadh póirse nach mbriseann líne tosaigh na tógála go suntasach de ghnáth. I gcás ardáin agus tithe leathscote, ní cheadófar síntí a ghobann amach go mór thar líne tosaigh na tógála agus / nó le hais éadan tosaigh iomlán an tí.

- I gcás síneadh aon stóir ar thaobh an tí, ba chóir go mbeadh an síneadh suite siar 150mm ar a laghad ón mballa tosaigh den teach eiseach d'fhonn cuma seachtrach níos sásúla a thabhairt.
- I gcásanna áirithe caithfear bearna 1m a choinneáil idir an síneadh agus na háitribh comharsanachta i dtreo is go seachnaítear áitribh a bheartaíodh le bheith scoite ó éirí ina ardán.
- Ní chóir do síntí dormánta na príomh ghnéithe den díon eisigh a dhalladh, .i. ní chóir dóibh línte mullaigh nó sceimhleacha an dín a bhriseadh. Ba cheart tithe dormánta bosca a sheachaint.
- De ghnáth ba cheart fuinneoga dormánta a shuí siar trí chúrsaí tíle ar a laghad ó líne na sceimhleacha agus ba cheart dóibh a bheith clúdaithe leis an ábhar céanna atá ar an díon eisigh.
- Ní mór do síntí taoibh beartaithe rochtain taoibh chuig cúl na maoinne a choinneáil nuair is féidir.
- Cumas chun páirceáil chuí a chur ar fáil laistigh de chúirtealáiste an tí chónaithe.
- Ba chóir leogacht an chórais séaraigh agus na n-áiseanna diúscartha a bheith léirithe ag an iarratasóir, ar shuímh nach bhfuil séarach ann, nuair a mhéadaíonn síneadh an áitíocht féideartha de teach. Seans go mbeidh sé riachtanach le síntí móra umar seipteach nó córas dílsithe agus limistéar síothlaithe a athlonnú / uasghrádú d'fhonn cloí leis na riachtanais sláinte poiblí.

10.1.4.6 Athchóiriú na dTithe Eiseacha i Scéimeanna Cónaitheacha Eiseacha

De ghnáth ní cheadófar athchóirithe tithe agus árasáin d'úsáidí eile.

De ghnáth cheadófar athchóiriú cuid d'áitreabh chuig lialann leighis nó déadaí áit a bhfanann an t-áitreabh mar phríomh teach cónaithe an dochtúra.

De ghnáth ní cheadófar athchóiriú na dtithe go árasáin in áitribh teaghlaigh singile don chuid is mó ós rud é go dtarlódh meathlú i gconláistí cónaitheacha na gceantar seo mar thoradh ar athchóirithe dá leithéid. Mar sin féin, d'fhéadfaí cead a thabhairt do fhoroinnt tithe móra agus tithe ar phríomh bhealaí tráchta i lár an bhaile i gcúinsí áirithe, nuair a ligfeadh fachtóirí amhail is méid an spáis oscailte laistigh de teorainneacha an tsuímh, cur na gcrann, spásanna páirceála, srl. d'athchóirithe sásúla. Cuimsíonn dearcaidh dearaidh go gcloíonn an spás inmheánach le Caighdeáin na Roinne Comhshaoil um Forbairt Chónaitheach i gCeantair Ainmnithe. Ba chóir go mbeadh aonaid indibhidiúla féinchiomsitheach lena gcuid áiseanna seomra folctha agus ceantair stórála bruscair agus áiseanna níoicháin / triomúcháin atá ar fáil d'áiteoirí an aonaid sin.

10.1.4.7 Gníomhaíocht Eacnamaíoch atá Bunaithe sa Bhaile

Sainmhínítear gníomhaíocht eacnamaíoch atá bunaithe sa bhaile mar ghníomhaíocht tráchtála ar scála beag a dhéantar ag cónaitheoirí tí atá mar fho-úsáid d'úsáid an áitribh mar áit chónaithe. Agus déileáil le hiarratas ar fhorbairtí dá leithéid, tabharfaidh an tÚdarás Pleanála aird ar na rudaí seo a leanas:-

- Nádúr agus méid na hoibre;
- Na héifeachtaí ar chonláistí na maoinne tadhlacha go háirithe maidir le uaireanta oibre, fothram agus clampar ginearálta.
- Leibhéal measta na giniúna tráchta, agus;
- Giniúint, stóráil agus bailiúcháin dramhaíola.

Beidh ceadanna le haghaidh páirt-athrú dá leithéid faoi srian chuig úsáid ag an iarratasóir agus d'fhéadfadh go mbeadh sé sealadach, m.sh. ar feadh tréimhse trí bliana, chun ligean don Údarás Pleanála monatóireacht a dhéanamh ar thionchar na forbartha. Ní bhronnfar cead de ghnáth le haghaidh athruithe úsáidí dá leithéid in árasáin.

10.1.4.8 Áiseanna Cúraim Leanaí

Tá soláthar na n-áiseanna cúraim leanaí faoi réir an Achta um Chúram Leanaí agus na Rialachán um Chúram Leanaí (Seirbhísí Réamhscoile) 1996. Aithníonn an tÚdarás Pleanála an gá atá ann le haghaidh áiseanna cúraim leanaí atá á reáchtáil i gceart agus suite go háisiúil ar fud an Chontae. Is é polasaí Chomhairle Contae na Mí na Childcare Facilities: Guidelines for Planning Authorities (RCORÁ Meitheamh 2001) a chur i bhfeidhm.

Déanfar iarratais ar áiseanna cúraim leanaí i gceantar cónaitheach a mheas ar bhonn a thionchar i dtéarmaí fothraim, cailteanais chonláiste cónaitheigh, giniúint tráchta agus clampar ginearálta. I gcoitinne, is iad seo a leanas na fachtóirí ar cóir breathnú orthu agus socrú á dhéanamh ar iarratas pleanála le haghaidh áis cúraim leanaí:

- (i) Géilliúlacht leis na Rialacháin um Chúram Leanaí (Seirbhísí Réamhscoile) (Uimh 2) 2006 agus na Rialacháin um Chúram Leanaí (Seirbhísí Réamhscoile) (Uimh 2) (Leasú) 2006;
- (ii) Oiriúnacht an tsuímh agus an fhoirgnimh;
- (iii) Méid agus nádúr na háise atá beartaithe (.i. cúram lae seisiúnach nó iomlán);
- (iv) Na héifeachtaí ar na conláistí de chónaitheoirí comharsanachta;
- (v) Infhaighteacht rochtain éasca d'iompar poiblí agus infhaighteacht socruithe sábháilte agus caoithiúil le haghaidh fágáil agus bailiú na leanaí agus páirceáil foirne;
- (vi) Leogacht an chórais imshruthaithe tráchta áitiúil agus na gnáth-choinníollacha tráchta áitiúla;
- (vii) Leogacht na limistéar súgartha allamuigh, ar leith ó limistéir pháirceála agus seirbhíse;
- (viii) Rochtain éasca do chách.

Is iad maoinne móra scoite, ag / cóngarach do bhealach isteach chuig eastáit tithíochta, le páirceáil charrchlóis, na maoinne is oiriúnaí le haghaidh athchóiriú. D'fhéadfaí breathnú ar shuímh eile más rud é go gcloíonn tograí leis na critéir pleanála cearta.

Breathnóidh an tÚdarás Pleanála ar thograí le haghaidh áiseanna cúraim leanaí athchóirithe nó a tógadh don shainchuspóir sin laistigh d'eastáit chónaitheacha, áit a bhfuil siad suite go háisiúil agus ar scála a oireann don cheantar. Nuair atá forbairt tithíochta móire beartaithe, .i. 75 aonad cónaithe nó níos mó, d'fhéadfadh go n-iarrfadh an tÚdarás Pleanála ar theach cuí a bheith ainmnithe nó ar aonad a tógtar le sainchuspóir d'áiseanna cúraim leanaí a bheith soláthartha agus nuair atá cinneadh á dhéanamh acu maidir lena leithéid, tabharfaidh siad aird ar leibhéal an tsoláthair chúraim leanaí eisigh sa cheantar.

10.1.4.9 Páirceáil i nGairdíní Tosaigh

Téann an éifeacht carnach de bhaint na mballaí agus ráillí ó ghairdíní tosaigh chun dochair ar chuma na sráideanna agus na mbóithre fo-uirbeacha. Dá bharr sin, ní mór do thograí le haghaidh páirceáil charrchlóis a bheith i gcothromaíocht i gcoinne cailteanas an chonláiste. Nuair a cheadaítear é, ba chóir do chlóis cloí leis na nithe seo a leanas:

- Níor cheart go mbeadh geataí a osclaíonn amach acu;
- Ba cheart go mbeadh bealach isteach d'fheithiclí nach bhfuil níos leithne ná 3 méadar acu;
- Ba cheart go mbeadh limistéar talaimh daingin a bheith acu (spás páirceála 2.5m x 5m);
- An chuid eile a choimeád mar ghairdín;
- Ba cheart geataí, ballaí agus ráillí a shlánú.

Nuair atá sé ar intinn ag sealbhóirí tí tadhlacla clóis tiomána a thógáil, is féidir úsáid níos éifeachtaí a bhaint as spás an ghairdín trí mheán leas a bhaint as bealach isteach d'fheithiclí comhroinnte d'fhonn freastal ar an dá teach. Déanfaidh Comhairle Contae na Mí aon athruithe atá de dhíth ón gcosán agus íocfaidh an t-iarraitasóir as nó déanfaidh an t-iarraitasóir na hathruithe agus íocfaidh siad féin as faoi mhairseacht Chomhairle Contae na Mí.

10.1.4.10 Rialú Airde na Forbartha Cónaithí

Ní cheadófar aonaid déphléacsacha trí stór i sráidbhailte ná i ngráigeanna. Ceadóidh an tÚdarás Pleanála árasáin déphléacsacha trí stór i gcoitinne i mbailte le fás mór, bailte le fás measartha, bailte le fás beaga agus i bpríomh shráidbhailte amháin ina meastar, nach gcuireann lonnú, leagan amach, dearadh agus bailchríocha isteach go diúltach ar charachtar agus ar chonláiste an cheantair mhórhthimpeall.

10.2 CAIGHDEÁIN FORBARTHA SUÍMH CÓNAITHEACH

10.2.1 Seirbhísí

I gcoitinne, breathnófar ar iarratais le haghaidh forbairt tithíochta ar thailte nach bhfuil seirbhísí ann agus nach bhfuil criosaithe laistigh de teorainn an Phlean Forbartha le bheith anabáí.

Nuair a chuirtear bonneagar uisce agus / nó séarachais ar fáil go príobháideach, beidh an cineál agus dearadh i gcomhréir leis na caighdeáin atá leagtha amach ag an Údarás Pleanála. Ba cheart go gcloífeadh na córais séarachais go léir leis an bpleanáil cheart agus le forbairt inbhuanaithe an cheantair agus na caighdeáin sláinte poiblí. Beidh ar scéimeanna indibhidiúla agus / nó ghrúpscéimeanna ceangal leis an scéim séarachais phoiblí nuair atá sé ar fáil.

Le haghaidh treoir maidir le seirbhísí atá bainteach le forbairtí cónaitheacha, déan tagairt do Recommendations for Site Development Works for Housing Areas, ón Roinn Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil (1998).

10.2.2 Saothar Ealaíne

Cuirfidh tograí le haghaidh forbairtí tithíochta ar mheán-scála go dtí scála mór séadchomhartha / saothar ealaíne nó gné comhchosúil ar fáil.

10.2.3 Ballaí Scagaire agus Teorainneacha

Déanfar ballaí scagaire, 2.0 méadar ar airde agus tógtha i gcomhréir le I.S. 325 a sholáthar nuair atá teorainneacha na suíomh tí i dteagmháil le bóithre, bealaí coisithe nó spásanna oscailte, agus nuair atá na limistéir spáis oscailte príobháideach faoi na caighdeáin íosta atá imlínithe thuas. Cuirfear bailchríocha ar na ballaí agus déanfar iad a chlúdach nó cuirfear maisiú eile orthu atá i gcomhréir le dearadh / bailchríoch an tí.

Cuirfear cóireáil aonfhoirmeach i bhfeidhm le haghaidh na teorainneacha de shuímh indibhidiúla ar fud forbartha cónaithí. I gcoitinne, beidh teorainneacha tosaigh á sainiú ag ballaí nó fála a bheidh 0.5 méadar ar airde ar a laghad ag cloí le dearadh an tí. Ní ghlacfar le gairdíní tosaigh plean oscailte ach amháin má tá leagain amach nuálaíochta ann agus áit a mbaintear ardleibhéal sábháilteachta amach. Ní cheadófar gairdíní plean oscailte ar bhóithre phríomh rochtana.

10.2.4 Soláthar Páirceála

Déanfar spásanna páirceála a ríomh ar bhonn spás amháin / dhá spás in aghaidh an aonaid chónaithe ag brath ar mhéid an áitribh, rochtain chuig áiseanna áitiúla agus iompair phoiblí. D'fhéadfaí iad seo a chur ar fáil i gcarrchlós nó ar an sráid. Déanfar páirceáil ar an sráid atá deartha go cuí a spreagadh d'fhonn méaduithe i ndlús cónaitheacha i láithreacha oiriúnacha a éascú. D'fhéadfaí an pháirceáil seo a chur ar fáil mar limistéar nó cuas páirceála comhroinnte, ar féidir a chomhtháthú isteach san fhorbairt foriomlán, nó ar féidir a sholáthar ar an sráid áit a bhfuil leithid na mbóithre forbartha chuig na caighdeáin cuí. I gcoitinne, ní chuirfear níos mó ná 10-15 spásanna ar fáil i gclachan páirceála comhroinnte, ar mhaithe le conláiste amhairc. Laistigh de ghrúplimistéir pháirceála, tabharfar aghaidh ar infheictheacht ghluaisteáin na gcónaitheoirí (óna dtithe más féidir), ar chaoithiúlacht, agus an gá chun tionchar na grúp-páirceála a mhaolú trí mheán tírdhrechtú.

I gceantair chónaitheacha níos sine, is tréithe iad gairdíní tosaigh beaga agus bunghnéithe ar nós ráillí den scéim forbartha foriomlán, agus i gceantair dá leithéid seans nach gceadófar páirceáil ar láthair i ngairdíní / bpaitiúnna tosaigh. Ní mór tograí le haghaidh páirceáil charrchlóis a chur i gcothromaíocht le cailteanas an chonláiste (amhairc agus fisiceach) agus déanfar aghaidh a thabhairt air ag cuimhneamh ar shruthanna tráchta agus páirceáil sa chomharsanacht.

10.2.5 Ainmneacha na bhForbairtí Cónaitheacha

Léireoidh ainmneacha na bhforbairtí cónaitheacha agus na mbóithre logainmneacha áitiúla, go háirithe bailte fearainn nó ainmneacha áitiúla a léiríonn an tírdhreach, a ghnéithe, chultúr agus /nó stair, ina bhfuil forbairtí suite, lena n-áirítear ainmneacha daoine stairiúla a bhfuil baint éigin acu leis an gceantar. Déanfaidh an tÚdarás Pleanála na hainmneacha a fhorghnó sula seoltar aon fheachtas fógraíochta le haghaidh forbairt. Ba cheart ainmchlár a fheistiú ar bhallaí agus fhoirgnimh áit ar féidir iad a fheiceáil go soiléir. D'fhonn cabhrú leis na húdaráis poiblí agus poist, soláthrófar uimhreacha agus /nó ainmneacha do na tithe go léir laistigh d'eastáit tithíochta nó i bhforbairtí sráide cuimsitheacha, a bheidh, nuair is féidir, le feiceáil ón bhóthar tadhlach. Ba cheart ainmchlár sráide a chur suas ar na bóithre eastáit go léir in áit inar féidir leis an ngluaisteánaí iad a fheiceáil go soiléir. Go hidéalach, ba cheart iad a chur ag aomhail le bheith mar an cúnaimh is mó gur féidir don ghluaisteánaí, rothaí nó don choisí.

10.2.6 Cothabháil & Bainistíocht

Déanann Alt 34 (4)(i) de na hAchtanna um Pleanáil & Forbairt 2000 - 2006, do chuimsiú na gcoinníollacha atá faoi iamh le cead pleanála maidir leis an gcothabháil nó an bhainistíocht d'fhorbairt beartaithe. Áiríonn sé seo bunú chomhlacht bainistíochta nó an ceapachán de dhuine nó chomhlacht nó daoine chun a leithéid de bhainistíocht nó cothabháil a dhéanamh. Ba cheart forálacha a chur i bhfeidhm le haghaidh bainistíocht an eastáit d'fhonn conláiste, caighdeán agus caighdeán amhairc na forbartha a chothabháil nuair atá an fhorbairt curtha i gcrích. Ní mór sonraí an chomhlachta bainistíochta, lena n-áirítear creatlach an chomhlachta bainistíochta, a chomhaontú leis an Údarás Áitiúil sula dtosaítear ar an bhforbairt. Tá roinnt mhaith eilimintí dea-chleachtais bhainistíochta ann, ar cóir cloí leo, roinnt dóibh atá imlínte thíos:

- Gníomhaireacht bainistíochta a bhunú, le bord, lena n-áirítear ionadaithe na gcónaitheoirí, chun maoirsiú a dhéanamh ar bhainistíocht an eastáit;
- Polasaithe a fhorbairt maidir le cothabháil na gcomhlimistéar, soilsiú, slándáil, glanadh, srl.;
- Polasaithe a fhorbairt maidir le cuma foriomlán na forbartha;
- Cód iompair a cheapadh do na cónaitheoirí go léir maidir le saincheisteanna ar nós leibhéil fothraim, páirceáil, iompar an ghnó ó bhaile, srl., agus;
- Costais ar nós bainistíocht eastáit a aithint agus gach teach a thobhach go cuí.

Déanfaidh Comhairle Contae na Mí forálacha airgeadais le haghaidh costais a thobhíodh ar chónaitheoirí tithíochta sóisialta d'fhorbairt.

10.3 FORBAIRT TUAITHE

D'fhorbair foirgnimh traidisiúnta amuigh faoin tuath i gcomhréir lena lonnú agus bhfeidhm ar an talamh. Meascann siad go comhbhaiteach lena timpeallacht agus ní fhéachann siad mí-oiriúnach sa tírdhreach. Tá sé riachtanach go dtabharfar an aird chéanna do lonnú agus dearadh fhoirgneamh nua d'fhonn a chinntiú gur féidir leo freisin comhtháthú go cuí lena timpeallacht agus mar sin conláiste agus carachtar tuaithe Chontae na Mí a chosaint. Tá sé mar chuspóir de chuid an Phlean Forbartha, treoirlínte dearaidh agus forbartha áitribh tuaithe a ullmhú laistigh de bhliain amháin óna uchtaítear an Plean Forbartha seo. Cuirtear an treoir atá ar fáil sa rannóg seo ar fáil chun cabhair a thabhairt d'iarratasóirí maidir le prionsabail dearaidh ghinearálta cé nach bhfuil sé saineúil don suíomh agus mar sin déantar díospóireachtaí réamh-iarratais a spreagadh d'fhonn oiriúnacht dearaidh na n-áitreabh le haghaidh suíomh ar leith a fháil amach.

Ní tástáil na dofheictheachta é an cinneadh faoi cibé a chomhtháthaíonn foirgneamh nua isteach sa tírdhreach nó nach gcomhtháthaíonn sé, ach tá measúnú de dhíth faoin méid a mheascfaidh forbairt an tsuímh beartaithe, lena n-áirítear oibreacha suímh riachtanacha, isteach lena timpeallacht go discréideach.

I measc na príomh chritéir ina gcoinne a ndéanfar céim an tionchair amhairc a mheas tá;

- Láthair an tsuímh laistigh den tírdhreach, suíomh an fhoirgnimh laistigh den suíomh agus a chaidreamh le foirgnimh mórtimpeall. Cabhróidh sé seo socrú a dhéanamh faoi cibé a mbeidh an fhorbairt mar ghné suntasach ar an tírdhreach;
- Saintréithe an tsuímh agus a timpeallacht tírdhreacha agus cibé a sholáthraíonn siad seo a dhóthain imfhálaithe don fhoirgneamh nua. Ina measc seo tá eiseadh nó dóigh eile de teorainneacha nádúrtha agus / nó cúlra amhairc, agus cibé an bhfuil aon fhásra idirghabhála nó gnéithe nádúrtha idir an suíomh agus radhairc criticiúla; agus
- Oiriúnacht dearaidh an fhoirgnimh don suíomh agus a chomharsanacht, lena n-áirítear a fhoirm, scála agus comhchruinniú.

Tabharfar breithiúnas ar mheasúnú an chomhtháthaithe ó radhairc chriticiúla le hais codanna den líonra bóithre poiblí, comhlánaí príobháideacha a fhreastalaíonn ar áitribh eiseacha nó formheasta, cearta slí poiblí agus limistéir rochtana agus tionóil phoiblí ginearálta eile, m.sh. carrchlós.

Ní ghlacfar le foirgnimh nua a bheadh ina bhforbairt spéirlíne nó a bheadh suite i láthair barr fhána / mhullaigh nó a bheith mar ghné suntasach eile sa tírdhreach.

Ba cheart go mbeadh foirgnimh nua suite i dtreo is go mbaineann siad leas as na deiseanna atá ar fáil toisc cur lánaibí eiseach, cnoic, fánaí nó gnéithe nádúrtha eile chun imfhálú oiriúnach a sholáthar. Is féidir leis na gnéithe seo cúlra amhairc a sholáthar d'fhorbairt agus ar an gcuma céanna, is féidir leo cabhrú leis an gcomhtháthú trí radhairc an fhoirgnimh nua a scagadh nuair atá siad suite sa tulra idir an suíomh agus radhairc criticiúla. D'fhéadfadh grúpa foirgnimh eiseacha, cosúil le coimpléasc feirme deis a chur ar fáil chomh maith chun foirgneamh nua a chomhtháthú go hógair más rud é nach dtéann sé seo chun dochar an charachtair tuaithe.

Nuair a chuireann crainn imfhálú nó cúlra ar fáil do shuíomh ba cheart iad a choinneáil agus nuair is gá ba cheart líon na gcrann a mhéadú trí mheán speicis dúchasacha nó speicis eile ar dual don cheantar a chur. Cabhróidh sé seo le comhtháthú an fhoirgnimh nua agus cabhróidh sé le bitheagsúlacht a chur chun cinn. Ba cheart aire a thógáil chun a chinntiú go gcothaítear fad cuí idir fhréamhchórais agus bunsraitheanna foirgnimh, ionas nach tagtar ar chomhréiteach ar cheachtar den dá cheann.

Cé go mbreathnófar ar cur crann nua ar mhaithe le comhtháthú in éineacht le gnéithe tírdhreacha eiseacha, ní leor cur nua ina aonair. Ní féidir le foirgneamh ar shuíomh do-ghlactha a chomhtháthú go rathúil leis an tuath trí úsáid a bhaint as tírdhreachú. Níl aon amhras go dtógfaidh cur nua an-chuid ama chun teacht in aibíocht agus ní maolóidh sé tionchar na forbartha nua idir an dá linn. Mar an gcéanna, ní ghlacfar le foirgneamh nua atá ag brath ar oibreacha talún suntasacha, cosúil le carnadh nó gearr is líon le haghaidh comhtháthú.

Toisc radhairc forleathana atá ar fáil i gcoitinne i dtírdhreacha réidhe nó ceantair choic nocht, tá sé níos tábhachtaí ná riamh a chinntiú go gcomhtháthaíonn foirgnimh nua go maith lena dtimpeallacht. I gceantair dá leithéid, bíonn cumas féideartha níos mó ag baint le droch-lonnú agus droch-dearaidh le haghaidh dochar ar chonláiste amhairc agus charachtar tuaithe. Tá aird ar leith de dhíth mar sin ó roghnú an tsuímh i dtreo is go gcomhtháthóidh foirgnimh nua leis na tírdhreacha seo.

10.3.1.1 Dearadh

Tá foirm agus coibhneas foirgnimh nua mar phríomh eilimintí sa dearadh agus téann siad i bhfeidhm go mór ar a thionchar amhairc ar an tírdhreach. Má tá an foirm agus an coibhneas mícheart, ní mórán gur féidir a dhéanamh le gnéithe eile chun tionchar an droch-dearaidh a mhaolú. D'fhéadfaí cead pleanála a dhiúltú áit a gciallódh scála, foirm nó comhchruinniú an fhoirgnimh go mbeadh sé ceannasach nó mí-oiriúnach sa tírdhreach áitiúil.

Is iad na dearaí tuaithe is rathúla ná iad siúd a mbaineann úsáid as cruthanna agus cineálacha foirgneamh traidisiúnta simplí. Nuair a sholáthraítear toradh, bíonn sé ar chúil de ghnáth le póirse amháin ar an aghaidhchló. Bíonn an díon beannach nó gabháil éadain ag brath ar an gcomharsanacht agus bíonn simpléir suite le hais an líne mullaigh.

Tá dea-chaidreamh idir ballaí soladacha agus oscailtí, cosúil le fuinneoga agus doirse, an-tábhachtach i suíomh tuaithe. Bíonn fuinneoga beag agus ingearach i gcoibhneas go traidisiúnta. D'fhéadfadh ingearchlónna cúlraídeacha atá scáthaithe ó radharc poiblí deiseanna a chur ar fáil le haghaidh nuálaíocht dearaidh, más rud é go nglactar leis an dearadh agus treoshuíomh foriomlán. Is fearr le tithe nua, go háirithe bungalónna, achair ghloine níos mó de ghnáth le béim cothrománach nach cloíonn le dearadh traidisiúnta. Ní ghlactar le fuinneoga cothrománacha móra as an gnách ar ingearchlónna a bhfuil aghaidh acu le bóithre nó cosáin agus ba cheart iad a sheachaint. Bíonn fuinneoga amhairc, balcóiní agus doirse paitió suite níos éifeachtaí ar na hingearchlónna cúlraídeacha áit ar féidir príobháideachas pearsanta agus fothain a ráthú, más rud é go nglactar leis an ndearadh agus treoshuíomh foriomlán.

Léiríonn díonta claonta míchothroma saintréithe fo-uirbeacha in ionad ailtireacht tuaithe agus de ghnáth ní ghlacfar leo. Mar an gcéanna, de ghnáth ní ghlacfar le foirgnimh ina bhfuil an díon deartha do réise an fhaid, in ionad leithead an struchtúir.

Feabhsóidh simplíocht an dearaidh choibhneasta agus discríd in úsáid na n-ábhar, uigeachta agus datha cuma an fhoirgnimh go mór. Bíonn sé de nós ag úsáid na n-ábhar neamhthraidisiúnta ar nós bríce, coinchréit agus cumhdach cloiche corr, an iomad éagsúlachta datha agus uigeachta a thabhairt isteach. Ba cheart cuingreacha ábhair ar bhallaí, úsáid na bpainéal príomha agus maisiúchán iomarcach a sheachaint.

Nuair is cuí, ba cheart go n-áireoidh iarratais ar fhoirgnimh amuigh faoin tuath sonraí de thograí le haghaidh oibreacha suímh, coinneáil nó ath-insealbhú teorainneacha, fála agus ballaí agus sonraí tírdhreachaithe nua.

10.3.1.2 Rochtain agus Fo-Oibreacha Eile

Is gnéithe sofheicthe d'fhoirgnimh nua iad rochtain nua sa tuath agus uaireanta is féidir leo a bheith níos feiceálaí ná an foirgneamh féin, go háirithe má tá ballaí, geataí agus claiócháin ornáideacha ann.

Aon áit is féidir ba cheart rochtain chuig foirgneamh nua a thógáil ó lána atá ann cheana. Áit a bhfuil clós rochtana agus seirbhísí nua, ar nós línte leictreachais agus gutháin de dhíth, ba cheart iad a rith gan a bheith feiceálach le hais na bhfálta nó línte na mballaí eiseacha agus bearta tírdhreacha in éineacht leo. Ba cheart go mbeadh aird ag cabhsáin rochtana ar chomhrianta an tsuímh agus ba cheart go rachaidh siad trasna orthu go réidh, mar sin ag comhtháthú an fhoirgnimh lena bhealach isteach agus suíomh. Ní ghlacfar le cabhsáin lasctha a chruthaíonn béim fo-uirbeach agus socruithe rochtana.

Cé go bhfuil infheictheacht chuí ag rochtain an bhóthair riachtanach ar mhaithe le sábháilteacht ar bhóithre, is féidir cuma neamhoiriúnach a bheith ag cabhsáin rochtana atá clúdaithe le tarramhacadam agus le fórchlocha coinchréite acu amuigh faoin tuath agus ba cheart réitigh níos lú foirmiúil a lorg.

Ba cheart an patrún páirce traidisiúnta a chaomhnú agus fála cois bóthair agus teorainn pháirce agus ballaí cloiche a choinneáil nó a ath-insealbhú ina dhiaidh aon oibreacha rochtana. Is eilimint tábhachtach é coinneáil nó ath-insealbhú na dteorainneacha, na bhfálta agus na mballaí agus maolú á dhéanamh ar thionchar na forbartha nua agus aon áit is gá, déanfar é seo a rialú ag coinníoll.

10.4 SIOPADÓIREACHT & FORBAIRT OIFIGE

10.4.1 Ginearálta

Tá siopadóireacht fo-uirbeach agus forbairt oifige faoi réir rialaithe chun creimeadh an éilimh ar spás urláir i lár an bhaile a sheachaint.

Ba cheart d'fhorbróirí aird a thabhairt ar na nithe seo a leanas:

- Ba cheart d'fhorbairt inlíonta carachtar ailtireachta a cuid timpeallachta a léiriú i dtéarmaí airde, comhchruinnithe, ábhar agus dearaidh.
- I gcásanna ina ceadáítear páirceáil, beidh leagan amach atá réasúnta tarraingteach a chuimsíonn scagadh de dhíth.

10.4.2 Forbairt Oifige

Tabharfaidh an tÚdarás Pleanála spreagadh d'fhorbairt oifige thar an gcuntar le bheith suite i láir na mbailte / sráidbhailte. Déanfar úsáid na n-urlár uachtaracha folmha nó tearc-úsáidte le haghaidh forbairt oifige a spreagadh ag an Údarás Pleanála. Lasmuigh de láir bhailte / sráidbhailte, de ghnáth ní dhéanfar breathnú ar iarratais ar fhorbairt oifige ach amháin laistigh de lárionaid tionscail agus

ghnó, ar thailte criosaithe go tionsclaíoch nó ar shuímh a aithníodh go cuí mar 'Gheata Bealaí'. Beidh ar na forbairtí oifige nua go léir lasmuigh de láir bhailte /sráidbhailte íoslíon de 10% spáis oscailte a chur ar fáil. Nuair atá oifigí molta ar thailte atá criosaithe le haghaidh tionsclaíocht, beidh ar fhorbairt dá leithéid íoslíon de 10% spáis oscailte a chur ar fáil i dteannta le híosmhéid stráice spáis oscailte tírdhreachaithe 3m le hais na mbóithre go léir.

10.4.3 Forbairt Miondíola

Agus meas acu ar mholtaí na gcáipéisí cosúil leis na Retail Planning Guidelines for Planning Authorities arna fhoilsiú ag an Roinn Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil (2000) agus an Retail Planning Strategy for the Greater Dublin Area a tháirgeadh ag DTZ Pleda Consulting (2001), tá sé mar chuspóir an Údaráis Phleanála de ghnáth spreagadh a thabhairt do láithreacha lárnaigh le haghaidh gníomhaíocht miondíola nua agus breathnú a dhéanamh ar riachtanais na gcomharsanachtaí cónaitheacha agus iad ag freastal ar riachtanais siopadóireachta áitiúla.

10.4.4 Lárionaid Siopadóireachta

Ní mór do lárionaid siopadóireachta cloí leis na caighdeáin dearaidh uirbeacha is airde. Caithfidh an dearadh a chinntiú go mbeidh an lárionad beartaithe comhtháthaithe le, agus comhlántach leis an tírdhreach ina mbeidh sé suite, nó i gcomhréir le mion-chreatlach dearaidh uirbeach.

Tá sé mar riachtanas an Údaráis Phleanála go bhfuil tograí le haghaidh lárionaid miondíola móra cosúil le lárionaid siopadóireachta agus asraoin miondíola in éineacht le bearta sainiúla chun aghaidh a thabhairt ar na saincheistean seo a leanas:

- Scála an togra maidir lena dobharcheantar pleanáilte agus a sholáthar spáis urláir eisigh lena n-áirítear Staidéar ar an Tionchar Miondíola ar lárionaid bunaithe;
- Cumas an togra chun seirbhísí cuí a bheith aige maidir le páirceáil, iompar poiblí agus rochtain agus áiseanna coisí agus rothaí;
- Cruthú agus imfhálú dea-spás coisí ar scála cuí;
- Meascán maith d'úsáidí chun gníomhaíocht agus slándáil éighníomhach a mhéadú, go háirithe um thráthnóna;
- An soláthar, laistigh de dearadh foriomlán an lárionaid, d'áiseanna poiblí cosúil le háiseanna cúraim leanaí, leithris, lárionaid comhairle, gutháin phoiblí, srl;
- An soláthar agus dearadh de troscán sráide lena n-áirítear ealaín phoiblí, gutháin, suíocháin, boscaí bruscair, srl., agus;
- An soláthar d'úsáidí cónaitheacha, go háirithe árasáin agus teachíní, mar chuid lárnaigh den lárionad, d'fhonn an ghníomhaíocht um thráthnóna agus slándáil an lárionaid a mhéadú.

Ní chóir do dearadh agus leagan amach na bhfoirgneamh, lena n-áirítear ábhair, graifítí ná cineálacha loitiméireachta eile a spreagadh. Ba chóir go mbeadh limistéir seirbhísí as radharc na gceantar cónaithe agus coisithe. Ní mór do chur crann agus tírdhreachú a bheith mar chuid de dearadh foriomlán an lárionaid, agus ní mór pleananna dó a bheith ullmhaithe ag ailtire tírdhreacha lán-oilte.

Ina theannta sin, ní dhéanfar breathnú ar úsáid na sciath slándála a tharraingítear anuas nó na cinn den chineál seachtrach i bhforbairt miondíola i gceantair lárnaigh i gcoitinne de ghnáth agus nuair a mheastar go bhfuil soláthar na sciath ordaitheach, breathnófar ar sciatha seachtracha pollta agus cúlsolais nó sciatha inmheánacha tréshoilseacha.

10.5 FORBAIRT TRÁCHTÁLA EILE

10.5.1 Forbairtí Tionscail, Trádstórála agus Lárionaid Ghnó

Ba chóir go mbeadh forbairt tionsclaíoch / tráchtála suite i nó cóngarach do lonnaithe ina bhfuil bonneagar ann agus i gcomhréir leis na prionsabail um fhorbairt inbhuanaithe i gcoitinne. Beidh ar fhorbairtí tionsclaíocha agus tráchtála ar láithreáin úrnua, riachtanais íosta le haghaidh dearadh maidir le láthair, leagan amach, bailchríocha, rochtain, cur crann agus tírdhreachú, cóireáil teorann, soláthar uisce, draenáil, agus diúscairt eisiltigh a shásamh. Ina theannta sin, cuirfear a dhóthain spáis in áirithe laistigh de chúirtealáiste an tsuímh le haghaidh páirceáil ghluaisteáin na bhfostaithe agus na gcuairteoirí go léir agus do ualú agus dí-ualú fheithiclí. Tá sé ar intinn go bhfágfadh forbairtí dá leithéid seo aon trian den suíomh saor ó fhoirgnimh agus go ndéanfar rochtain cuí ar chúl chuig áitribh ghnó. Soláthrófar stóráil ar-shuíomh atá sciata go cuí le haghaidh amhábhair, fuíolltáirgí agus earraí críochnaithe.

Beidh ardchaighdeán dearaidh, críocha, leagan amach agus tírdhreacha de dhíth le haghaidh forbairt tionsclaíoch, trádstórála agus lárionaid ghnó. Ní mór pleananna tírdhreachaithe cuimsitheacha a bheith ullmhaithe ag ailtire tírdhreacha lán-oilte agus déanfar iad a chur faoi bhráid ag an gcéim iarratais.

Nuair a ghinfeadh tograí don chineál forbartha seo méid mór tráchta HGV, ní bheidh siad suite áit a spreagfadh siad gluaiseacht tráchta trí cheantair chónaithe.

Tá sé ríthábhachtach go soláthrófar gach aonad tionsclaíoch / trádstórála leis an spás cuí le haghaidh ualú agus dí-ualú earraí, lena n-áirítear breoslaí, i gceantar atá amach ón bhóthar poiblí agus taobh thiar den líne tógála mar rogha. Ní mór timpeall aon trian den suíomh a choimeád saor ó fhoirgnimh.

I gcás forbairt le haghaidh dhá fhoirgneamh tionsclaíocha / trádstórála nó níos mó, tá dearadh aonfhoirmeach le haghaidh fála teorann, próifílí dín agus línte tógála fíor-riachtanach. D'fhéadfadh go n-áireodh ceantair idir an fhoirgneamh agus teorainn an bhóthair spásanna páirceála, más rud é go bhfuil scéim tírdhreachaithe inghlactha ionchorpraithe.

Ba chóir go gcuirfeadh forbairtí tionsclaíocha / trádstórála / gnó gné taitneamhach i láthair le cabhair ó chur crann, dearadh cúramach na comharthaíochta, sciathadh an spáis stórála agus spás ualaithe agus páirceála neamhfheiceálach. Cuirfear éagsúlacht mhéid na n-aonad ar fáil chun freastal ar na riachtanais éagsúla d'áititheoirí féideartha.

Tá deiseanna forbartha ann chomh maith le haghaidh fontair i réimsí athchúrsála fuíll agus caomhnú. Mar chuid de tiomantas na nÚdarás Pleanála i leith forbairt inbhuanaithe agus chun idirdhealú dearfach a dhéanamh idir cineálacha gníomhaíochtaí dá leithéid, déanfar athbhreithniú ar fhorfheidhmiú na dtobhach forbartha don chineál gníomhaíochta seo i gcúinsí indibhidiúla.

Iarrfaidh an tÚdarás Pleanála ar sonraí maidir le nádúr na ngníomhaíochtaí beartaithe agus faoi slite um rialú eisiltigh, fothraim, solais, dramhaíola soladaí agus astuithe gásacha a thagann ó na gníomhaíochtaí seo i dteannta le bearta feabhsaithe mar chuid den iarratas pleanála.

Agus measúnú á dhéanamh ar iarratas ar fhorbairt, déanfaidh an tÚdarás Pleanála an fhorbairt a mheá i gcoinne a tionchar ar an gcomhshaol. Déanfar iarratais ar fhorbairtí tionsclaíocha / tráchtála a bhreathnú le meas ar na nithe seo a leanas:

- **Criosú ceantair (más infheidhmithe)** - Tabharfar breathnú níos fabhraí d'fhorbairt atá sna criosanna cuí le meas acu ar an Tábla Maitrís Criosála.
- **Clúdach suímh** - Ní bheidh uas-chlúdach an tsuímh le haghaidh forbairt tionsclaíoch / tráchtála ar láithreáin úrnua níos mó ná clúdach 40%. Déantar clúdach an tsuímh a ríomh trí achar urláir na talún a roinnt faoi oll-achar an tsuímh
- **Ráiteas Oiriúnachta** - tá sé de dhíth le haghaidh an fhorbairt tionsclaíoch / tráchtála go léir ar scála mór atá thar 5,000 méadar cearnach.
- **Dearadh na bhfoirgneamh / struchtúr ar láthair** - In eastáit tionsclaíocha eiseacha, d'fhéadfadh go mbeadh forbairtí nua de dhíth chun cloí le téama ailtireachta foriomlán d'fhonn comhionannas agus comhordú a chinntiú.
- **Airde** - Ní chóir go mbeadh airde na bhfoirgneamh níos mó ná mar atá riachtanach le haghaidh feidhmiú an ghnó agus ba cheart di aird a thabhairt ar na húsáidí talún, carachtar agus concláistí an cheantair.
- **Úsáidí comharsanachta** - Láthair bainteach le húsáidí na talún cóngaraí - más 'droch chomharsa' atá san fhorbairt ní cheadófar í.
- **Úsáid** - Nádúr agus scála na ngnóthaí. Ba cheart lán-sonraí na húsáide beartaithe, lena n-áirítear próisis tionsclaíocha a bheidh i gceist, aon ábhair tocsaineacha, ceimiceáin nó tuaslagóirí a chur faoi bhráid an Údaráis Phleanála.
- **Uaireanta oibre** - Go háirithe nuair atá forbairt beartaithe suite i gcomharsanacht cheantar cónaitheacha.
- **Seirbhísí** - Infhaighteacht na seirbhísí cuí chun freastal ar an bhforbairt - uisce, séarachas, srl.
- **Rochtain** - Giniúint tráchta, rochtain agus sábháilteacht ar bhóithre. I gcoitinne ceadófar pointe rochtana feithiclí amháin chun freastal ar an bhforbairt le íosleithead an charrbhealaigh 7.5 méadar le cosán atá 2 méadar ar leithead ar cheachtar thaobh. Ní mór limistéir casaidh chúí a chur ar fáil laistigh de chúirtealáiste an tsuímh mura aontaítear ar shocruithe sásúla eile leis an Údarás Pleanála.
- **Páirceáil** - Soláthar páirceála feidhmiúcháin (páirceáil le haghaidh an fhoireann / cuairteoirí, limistéir ualaithe / dí-ualaithe srl.) i gcomhréir leis na caighdeáin pháirceála feithiclí de chuid an Údaráis Phleanála.
- **Stóráil** - Beidh an stóráil seachtrach go léir lena n-áirítear stóráil bosca bruscair, srl. sciata ó thaobh amharc de ó cheantair phoiblí le sciathadh cuí ag teacht ó fhálú nó ballaí nach bhfuil níos ísle ná 2 méadar ar airde.
- **Stóráil Breosla & Dramhaíola** - Tá tograí le haghaidh agus láthair na stórála sábháilte ar láthair agus diúscairt na dramhaíola de dhíth. Ba cheart limistéar stórála ar méid cuí a chur ar fáil le haghaidh na hábhair in-athchúrsáilte go léir a ghintear ón bhforbairt i gcomhréir le riachtanais na Rialachán um Bainistíocht Dramhaíola (Pacáistiú) 2003 go 2006, de réir mar a leasaíodh. Ba cheart na humair stórála ceimiceach ola ar bharr talaimh a bheith tacaithe go cuí chun cosaint a thabhairt i gcoinne doirteadh.

- **Cóireáil Teorann agus Tírdhreachú** – Ba cheart go mbeadh suirbhé den fhásra eiseach ar an láthair agus scéim tírdhreachaithe oiriúnach ag baint úsáide as speicis dúchasacha chun an fhorbairt a sciathadh ó cheantair phoiblí i dteannta leis an togra. Ba cheart crainn agus fála conláiste eiseacha a choinneáil nuair is féidir. Ní cheadófar aon imfhálú slándála os comhair tosach na líne tógála d'aon áis tionsclaíoch nó trádstórála ach amháin i rith an phas tógála den fhorbairt.
- **Soilsiú agus Fothram** – Ba cheart tionchair a thagann chun cinn toisc soilsiú agus fothram ó shuímh a íosmhéadú. Seans go mbeadh mion-staidéar de dhíth sula dtosaítear ar fhorbairt i láithreacha íogaire (m.sh. tithe cónaithe cóngaracha, teach altranais srl.) chun tionchair dóchúla agus bearta maolaithe a imlíniú. Níor chóir do leibhéal an fhothraim a thagann ó aon fhorbairt dul thar 55 Db (A) Leq, nuair a dhéantar é a thomhas ag teorainneacha an tsuímh i gcaitheamh an lae agus níor chóir dó dul thar 45 Db (A) Leq ag aon am eile. D'fhéadfadh go mbeadh teorainneacha fothraim níos ísle i bhfeidhm i gceantair ina bhfuil na leibhéil fothraim chúlra an-íseal.

10.5.2 Tithe Altranais

I gcoitinne, ba chóir na háiseanna seo a chomhtháthú aon áit is féidir leis na ceantair chónaitheacha bunaithe de lonnáiochtaí uirbeacha, áit ar féidir leis na cónaitheoirí a bheith ag súil le rochtain réasúnta ar sheirbhísí áitiúla.

Agus iarratais phleanála ar athrú úsáid áitribh chónaithe nó fhoirgneamh eile chuig teach altranais / cúraim do dhaoine scothaosta á shocrú, ba cheart aird a thabhairt ar na nithe seo a leanas:

- Géilliúlacht leis na caighdeáin de réir mar atá leagtha síos in Ionstraim Reachtuil Uimh. 226 de 1993 .i. Rialacháin Tithe Banaltrais (Cúram agus Leas), 1993;
- An éifeacht ar na conláistí de mhaoine tadhla;
- Leorgacht na páirceála carrchlóis;
- Spás oscailte príobháideach oiriúnach;
- Neasacht chuig seirbhísí agus áiseanna áitiúla, agus;
- Méid agus scála na háise atá beartaithe - ní mór don scála a bheith oiriúnach don cheantar.

10.6 CAIGHDEÁIN PHÁIRCEÁLA

Úsáid Talún - Cónaitheach	Riachtanas Páirceála
Áitribh	2 in aghaidh an gnáth áitribh
Árasáin	1.25 in aghaidh an aonaid seomra leapa 1 & 2 2 in aghaidh an aonaid seomra leapa 3 - 4 1 ngach cás, 1 spás cuairteora in aghaidh 4 árasán
Lóistín Óstáin (gan beáir, seomraí ócáide, srl. san áireamh)	1 in aghaidh an tseomra leapa
Teach Aíochta / Leaba is Bricfeasta	1 in aghaidh an tseomra leapa
Lóistín Móstáin	1 in aghaidh an tseomra leapa
Lóistín i mBrú	1 in aghaidh an tseomra leapa nó 1 in aghaidh gach 10 leaba
Lóistín Féinfhrestail	1 in aghaidh an aonaid
Institiúidí	1 in aghaidh an fhostaí

Úsáid Talún - Fostaíocht	
Tionscal Déantúsaíochta	1 in aghaidh 50 méadar cearnach oll-achar urláir
Trádstóráil	1 in aghaidh 100 méadar cearnach oll-achar urláir
Oifigí	1 in aghaidh 25 méadar cearnach oll-achar urláir
Úsáid Talún - Tráchtáil	
Siopaí / Lárionaid Siopadóireacht agus Trádstóráil Miondíola	1 in aghaidh 20 méadar cearnach oll-achar urláir
Íoc is lompair	1 in aghaidh 50 méadar cearnach oll-achar urláir
Bainc	1 in aghaidh 20 méadar cearnach oll-achar urláir
Bialanna	1 in aghaidh an achair proinne 5 méadar cearnach
Beáir, Toghlananna, Seomraí Ócáide lena n-áirítear spásanna dá leithéid in óstáin	1 in aghaidh 4 méadar cearnach achair phoiblí
Club Oíche / Halla Rince	1 in aghaidh 4 méadar cearnach achair phoiblí
Garáistí Seirbhísí	Le bheith socraithe ag an Údarás Pleanála
Asraoin Mhiondíola laistigh de Gharáistí Seirbhíse	1 in aghaidh 10 méadar cearnach den ghlan-achar urláir
Úsáid Talún - Áiseanna Sláinte agus Oideachais	
Ospidéal	1 in aghaidh na leapa
Lialanna	2 in aghaidh an tseomra comhairliúcháin
Tithe Altranais	1 in aghaidh gach 3 leaba agus spás amháin in aghaidh an fhostaí
Scoileanna	3 in aghaidh an tseomra ranga
Coláistí	Le bheith socraithe ag an Údarás Pleanála
Úsáid Talún - Pobail Áiseanna	
Séipéil	1 in aghaidh 4 suíochán
Leabharlanna	1 in aghaidh 20 méadar cearnach oll-achar urláir
Foirgnimh Chultúrtha	Le bheith socraithe ag an Údarás Pleanála
Náiolanna	1 in aghaidh an fhostaí agus limistéar tuirlingthe tiomanta 1 in aghaidh 5 leanaí
Pictiúrlanna / Amharclanna	1 in aghaidh 3 suíochán
Tithe Tórraimh	1 in aghaidh 5 méadar cearnach den oll-achar urláir
Ionaid Phobail / Hallaí	1 in aghaidh 5 méadar cearnach den oll-achar urláir
Úsáid Talún - Áiseanna Spóirt	
Clubanna Spóirt-linnte snámha	2 in aghaidh na cúirte,
cúirteanna leadóige srl. san áireamh	5 in aghaidh 100 méadar cearnach
Galfchúrsaí / cúrsaí galf dhá mhaide	3 in aghaidh an phoill
Galf raoin	1 in aghaidh 2m bhunlíne / in aghaidh an ghaiste
Cúirteanna Babhlála	5 in aghaidh an lána
Staidiamáí	1 in aghaidh 3 suíochán

Nótaí

1. I gcás aon úsáid sainiúil nach bhfuil liostaithe sa tábla thuas, saineoidh an tÚdarás Pleanála a chuid riachtanais maidir le páirceáil.
2. Cuirfear na caighdeáin pháirceála thuas i bhfeidhm faoi rogha an Údarás Phleanála i mbaile agus sráidbhailte tuaithe an Chontae le meas acu ar infhaighteacht agus leorgacht na páirceála sráide, eisí nó na páirceála carrchlóis atá beartaithe chun freastal ar an bhforbairt agus stádas an bhaile / tsráidbhaile laistigh de struchtúr lonnaithe na Mí.

3. Gurb caighdeáin “maxima” iad na caighdeáin pháirceála neamh-chónaitheacha.
 - Cuirfear áiseanna páirceála le haghaidh tiománaithe maolghluaiste agus a gcuid feithiclí ar fáil ag an ráta ginearálta de 2 spás in aghaidh 100 spás, agus beidh a leithéid de spásanna cóngarach do na bealaí isteach chuig na foirgnimh bheartaithe.
 - Beidh na caighdeáin pháirceála cóngarach do na bealaí isteach chuig na foirgnimh bheartaithe.
 - Déanfar athbheithniú ar na caighdeáin pháirceála le haghaidh forbairt chónaitheach i láithreacha láir bhaile agus aon áit a ughtáitear prionsabail dearaidh núálaíocha. I gcásanna dá leithéid déanfar grúp-pháirceáil a spreagadh.

Ualú agus Dí-ualú

I dteannta na riachtanais pháirceála ginearálta, d’fhéadfadh go mbeadh spásanna páirceála seirbhíse de dhíth ó ghluaisistéin nó ó fheithiclí eile atá riachtanach d’fheidhmiú an ghnó nó fhoirgnimh ar leith, m.sh. seachadadh agus bailiúchán earraí. Sna príomh fhorbairtí go léir de chineál tionsclaíoch / tráchtála, beidh ar fhorbróirí go leor áiseanna ualaithe agus dí-ualaithe a chur ar fáil a bheidh in ann freastal ar an éileamh dóchúil d’fhorbairt dá leithéid. Déanfar áiseanna ualaithe carrchlóis a dhearadh chun cloí leis na riachtanais seo a leanas:

Critéir Dearaidh

- Beidh gach spás atá de dhíth ní ba lú ná 3.7m ar leithead, 6m ar fad agus 4.3m ar airde gan spás tiomána agus gluaiseachta san áireamh agus suite go hiomlán ar an suíomh ar atáthar á fhreastal.
- D’fhéadfadh spásanna ualaithe a bheith imfhálaithe laistigh de struchtúr agus ní mór iad a imfhálú má tá siad suite laistigh de 15m de chúirtealáiste an fhoirgnimh ina bhfuil feidhmiú rialta istoíche i gceist leis an úsáid.
- Beidh bealaí rochtana cuí ann chuig sráid nó bóthar chomh maith lena dhóthain spás gluaiseachta.
- Is é leithead uasta na n-oscailtí cabhsáin ag teorainn na sráide ná 2 méadar agus is é 3.7 méadar an leithead íosta.

Cuirfear áiseanna ualaithe ar fáil agus cothófar iad chomh fada is atá an úsáid fós ann ar a raibh na háiseanna dearadh sa chéad dul síos. Ní laghdófar iad ina iomlán tar éis iad a sholáthar agus tógfaidh úinéir nó urraitheoir na n-úsáidí áirithe na réamhchúraimí réasúnta go léir chun infhaighteacht na n-áiseanna atá ag teastáil do na feithiclí seachadta agus bailiúcháin ar a bhfuil siad á fhreastal a chinntiú.

Mar sin féin, is féidir leis an tÚdarás Pleanála riachtanais na n-áiseanna ualaithe agus dí-ualaithe a athrú in aon chás ar leith ina bhfuil an cuma ar go mbeadh sé de leas na pleanála cirte agus na forbartha inbhuanaithe de na ceantair amhlaidh a dhéanamh.

Feithiclí Troma

Baineann páirceáil neamhairdiúil na bhfeithiclí tráchtála troma nó innealra i gceantair chónaitheacha go mór ó chonláistí na gceantar seo. Tá sé de rún an Údaráis Phleanála conláistí cónaitheacha i ngach limistéar dá bhailte a chosaint agus a fheabhsú. Comhoibreoidh an tÚdarás Pleanála leis na comhlachtaí eile go léir a fheidhmíonn cumhacht thar an gcineál páirceála seo, chun an núis a cruthaítear a dhíothú.

Páirceáil Rothair

Cuirfear áiseanna páirceála rothair daingne ar fáil i bhforbairtí oifige, cónaithí, miondíola agus giniúna fostaíochta nua. Cuirfear racaí rothar ar fáil i ngach cás ina measann an tÚdarás Páirceála go bhfuil páirceáil rothar riachtanach. Ba chóir go mbeadh áiseanna dá leithéid laistigh de 25 méadar ón ceann scríbe le haghaidh páirceáil ghearrthéarmach, (siopa) agus 50 méadar le haghaidh páirceáil fhadtéarmach (scoil, coláiste, agus oifig). Nuair nach féidir racaí a chur ar fáil ar an láthair, beidh ranníocaíocht i dtreo soláthar racaí rothair phoiblí ag teastáil ón Údarás Áitiúil ag ráta de €100 in aghaidh an spáis atá ag teastáil. Beidh líon na racaí atá de dhíth mar thrian de líon na spásanna gluaisistéin atá de dhíth ón fhorbairt, faoi réir íoslíon raca amháin.

Beidh na racaí rothar fadtéarmacha (níos faide ná trí huaire) go léir cosanta ón aimsir. Ó thaobh slándála de ní chóir go mbeadh racaí rothar suite i láithreacha cúlraídeacha.

Beidh na háiseanna rothair go léir i gcarrchlóis ilstórtha ar urlár na talún agus leithliseach ina iomlán ó thrácht fheithiclí. Ba chóir go mbeadh bealaí isteach agus amach chuig agus ón charrchlós ag rothaithe.

Beidh áiseanna páirceála rothair suite go háiseach, daingean, éasca le húsáid, faoi shoilse cuí agus dea-chomharthaithe. Ba cheart breathnú ar áiseanna aimsir dhíonacha nuair is cuí. Ina theannta sin, ba chóir páirceáil a chur laistigh de cheantar atá faoi líon daoine mór agus faoi dea-stiúir, agus faoi mhaoirseacht CCTV más féidir.

10.7 STÁISIÚIN PHEITRIL

Beidh ar stáisiúin pheitрил nua agus stáisiúin eiseacha athchóirithe ardchaighdeán dearaidh foriomlán agus leagain amach ailtireachta a bheith acu chun comhshaol tarraingteach a chinntiú, a chomhtháthaíonn le agus a chuireann nó a fheabhsaíonn a dtimpeallacht.

Cloífidh tograí i gcóir stáisiúin pheitрил leis na rialacháin den cháipéis Foras Forbartha RT 181 Geometric Design Guidelines (Intersections at Grade) (1986) agus den cháipéis Design Manual for Roads and Bridges An tÚdarás um Bóithre Náisiúnta (2000) chomh maith leis na Dangerous Substances (Retail and Private Petroleum Stores) Regulations 1979-2006.

D'fhéadfadh go gceadófar fo-úsáidí miondíola ach le meas ar thionchar na n-úsáidí miondíola ró scálaithe ar cheantair mhiondíola uirbeacha bunaithe agus dearcaidh na sábháilteachta poiblí agus tráchta, beidh sé mar riachtanach nach rachaidh aon chuid mhiondíola thar 100 méadar cearnach d'achar miondíola.

Agus measúnú á dhéanamh ar iarratais phleanála indibhidiúla le haghaidh stáisiúin pheitрил nua nó chun athchóiriú a dhéanamh ar stáisiún peitрил eisigh, beidh na caighdeáin seo a leanas i bhfeidhm, nuair is cuí:

10.7.1 Dearadh & Leagan Amach

- Cuirfear éadan-achar íosta 30 méadar ar fáil laistigh de chríos teorann luas 60 km/h agus ní mór an t-éadan-achar seo a choimeád saor ó aon struchtúr (seachas fál teorainn) ar feadh doimhneacht ní ba lú ná 4.5 méadar ó teorainn chois bóthair an tsuímh.
- Caithfidh go mbeadh gach stáisiún peitрил nua a bheith leagtha amach i tslí is gur féidir le feithiclí breosla a fháil, agus gur féidir leo fanacht chun breosla a fháil i bhfad ón bhóthar tadhlach. Ba cheart an bealach rochtana a dhearadh i dtreo is go dtugann sé an infheictheacht is fearr.

- Ligfidh leagan amach na stáisiún peitрил nua nó athfhorbartha do rochtain sábháilte na dtancaer seachadta (an cábán i dteannta leis an leantóir) suas go 15.25 méadar ar fad, agus cuirfear limistéar easbhóthair chuí ar fáil le haghaidh páirceáil sábháilte na bhfeithiclí seo gan cur isteach ar rochtain chuig caidéal pheitрил fad is atá breosla á sheachadadh chuig stáisiún pheitрил.
- Beidh scála na bhfoirgneamh atá i stáisiún peitрил i gcoibhneas le scála, carachtar agus foirm na struchtúr tadhlaacha chun forbairt tarraingítear a chomhtháthaíonn le agus a chuireann lena timpeallacht a chinntiú.
- Tá áiseanna niteora gluaisteán agus folúsghlantóra le bheith suite i dtreo is nach gcuireann siad isteach ar áiseanna cónaitheacha nó ar úsáid talún íogaire tadhlaacha eile.
- Beidh tírdhreachú, lena n-áirítear cur crann nó tor agus sciathadh oiriúnach de dhíth d'fhonn conláistí an cheantair mhórthimpeall a chosaint agus cuma na forbartha a fheabhsú. Ullmhófar scéim tírdhreacha cuimsitheach ag ailtire tírdhreacha lán-oilte agus cuirfear isteach é mar chuid den iarratas pleanála.
- Beidh dromchla an urleasa céimnithe, faoi dhromchla tarramhacadam biotúmain nó ábhar oiriúnach eile agus é draenáilte chun sástacht an Údaráis Phleanála. Déanfar gaiste idircheapóra peitрил a fheistiú don chóras draenála uisce dromchla. Déanfar foráil do stóráil agus baint an bhruscair agus ábhair dramhaíola.

10.7.2 Suíomh

- De ghnáth beidh ar a leithéid d'áiseanna lonnú laistigh de na ceantair luas teorainn 60 km/h agus 50 km/h agus ní cheadófar iad áit a mbeidh tionchar ar chonláistí na maoiné cóngaracha agus / nó as a dtiocfaidh baic ar shruthanna tráchta.
- De ghnáth ní cheadófar stáisiún pheitрил atá in aice le ceantair chónaitheach, mura féidir a léiriú go soiléir nach dtarlóidh aon dochar suntasach do chonláistí cónaitheacha de bharr fachtóirí ar nós fothram, bac amhairc, machnaimh sábháilteachta nó múch nó bolaithe. Beidh srian ar uaireanta oibre i gceantair chónaitheacha.

10.7.3 Fógraí

- Beidh ar dhearadh corparáideach caighdeánach a athrú de réir mar a iarann cúinsí áitiúla.
- Ba cheart líon agus dearadh na gcomharthaí teoranta agus iad suite ionas go mbíonn siad mar chuid de na foirgnimh nó struchtúir eile ar an suíomh go ginearálta.
- Ní cheadófar comharthaí d'aon saghas a chur ar chosáin, ghruaimhíní nó aon chuid eile de bhóthar poiblí. Ní chuirfear aon fhógraí ná struchtúir eile bíodh siad sealadacha nó buana ar an urlíos a chuirfidh isteach ar na línte radhairc de ghluaisteánaithe atá ag dul isteach chuig / amach ón suíomh.
- Ní cheadófar iomadú de chomharthaí, bhratacha agus stiallbhratacha soilsithe agus neamhshoilsithe ós rud é gur cúis tranglaim é seo agus baineann sé ó chonláistí amhairc an cheantair.

10.7.4 Soilsíú

Ba cheart srian a chur ar shoilsíú urleasa lena n-áirítear soilsíú ceannbhrait go dtí an méid atá riachtanach le haghaidh feidhmiú sábháilte stáisiún peitрил. Ba cheart úsáid an tsoilsithe ardleibhéil agus cumhachtaigh a sheachaint nuair is féidir agus níor chóir dó cur isteach ar chonláistí na maoiné tadhlaacha nó a bheith mar chúis dallraithe, guaise nó mearbhall d'úsáideoirí bóithre poiblí. Beidh an soilsíú seachtrach go léir faoi chomhal agus claonta ón mbóthar poiblí d'fhonn guais tráchta a chosc.

10.8 FÓGRAÍOCHT

Aithníonn an tÚdarás Pleanála ról na fógraíochta atá dea-lonnaithe agus deartha go tuisceanach, bíodh sé ceangailte le foirgneamh nó saorsheasaimh, chun cur le carachtar agus beogacht ceantar tráchtála, go háirithe istoíche. Mar sin féin, bíodh sé de bharr dearadh, scála, suíomh, saincheisteanna iomadaithe nó coimhdeacha ar nós modh an tsoilsithe, tá sé de chumas ag fógraíocht díobháil suntasach a dhéanamh do na tréithe amhairc i gceantar agus uaireanta, is cúis guaise iad do tiománaithe toisc seachrán airde.

Iarrfaidh an tÚdarás Pleanála ar fhógraí dá leithéid a bheith bainte agus ní cheadóidh sé ach fógraí a úsáidtear go híogair agus go tuisceanach agus a fheabhsóidh cuma agus beogacht an cheantair.

Beidh sé mar chuspóir de chuid an Údaráis Phleanála srian a chur ar fhógraíocht i gceantair tráchtála áit a bhfuil sé mar ghné cheana féin, agus laistigh de cheantair dá leithéid, tiocfaidh na machnaimh seo a leanas chun cinn:

- Níor chóir do mhéid agus scála na gcomharthaí teacht salach ar struchtúir eiseacha sa chomharsanacht.
- Ní glactar le struchtúir fógraíochta tráchtála ar scála mór ar nó in aice le foirgnimh a bhfuil tábhacht ailtireachta nó stairiúil ag baint leo, i bpáirceanna, Limistéir Chaomhnaithe Ailtireachta agus i gceantair a bhfuil mórán conláiste ann.
- Ní cheadófar comharthaí má théann siad in iomaíocht le comharthaí bóithre nó má chuireann siad sábháilteacht tráchta i mbaol i slí éigin eile.
- Déanfar comharthaí saorsheasaimh a chomhrac i gcoitinne.
- Níor chóir go gcuirfidh comharthaí isteach ar fhuinneoga nó ghnéithe aghaidhe eile nó dul thar an spéirlíne.

Is cuid inghlactha de ghníomhaíocht siopadóireachta tráchtála é fógra, agus mar sin ceadáitear é de ghnáth i lárionaid tráchtála. Cuirfear smacht i bhfeidhm d'fhonn éachtaint trangleim a chosc in aon áit. Ba cheart líon na gcomharthaí atá ceangailte le foirgneamh i gceantair dá leithéid a bheith teoranta agus ní chóir go mbeadh aon chomhartha ró fheiceálach nó ar scála difriúil d'aghaidh an fhoirgnimh. Ba chóir go mbeadh an dearadh simplí agus bainteach le gnéithe an fhoirgnimh ar nós cóiriú na bhfuinneog, coirnisí, stiallchúrsaí, srl. Go foirfe, ba chóir go mbeadh an comhartha mar chuid lárnach de dearadh ingearchló an fhoirgnimh. Mar an gcéanna le dearadh aghaidhe siopa, iarrfaidh an tÚdarás Pleanála ar pháirtithe leasmhara tráchtála, asraoin miondíola sraithe go háirithe, úsáid a íomhá corparáideach a shrianadh áit a meastar go bhfuil siad ró cheannasacha.

10.8.1 Clárleigh Fhógraíochta

D'fhéadfadh clárleigh fhógraíochta, lena n-áirítear comharthaí trí-amhairc agus tríthoiseach, atá suite go míchuí a bheith mar cheann de na heilimintí is feiceálaí de na cineálacha fógraíochta allamuigh go léir. Bíonn siad ag brath ar a mhéid, scála agus lonnaíocht dá tionchar, agus mar sin de ghnáth bíonn siad díobhálach do charachtar an cheantair ina bhfuil siad suite agus i gcásanna áirithe cuireann siad le guais tráchta. Mar sin féin, is féidir leo cabhrú chun suímh tréigthe nó atá as feidhm ar feitheamh ath-fhorbartha a sciathadh, i gcúinsí áirithe.

- Ní cheadófar fógraíocht allamuigh ar struchtúir chosanta beartaithe nó eiseacha nó i gcomharsanacht a leithéid, ionas nach mbainfear ó chaighdeán amhairc a lonnaíocht.
- Sna cásanna eile go léir, beidh sé ordaitheach aird a bheith ar thionchar amhairc chlárleigh fhógraíochta beartaithe agus ar chumas féideartha na guaise tráchta a thagann chun cinn óna leithéid.

- Ní mór do scála na bpainéal taispeána a bheith bainteach le scála na bhfoirgneamh agus sráideanna ina bhfuil siad suite.
- Áit a bhfuil cláráigh shoilsithe molta, breathnófar ar a éifeacht ar an sráid-dreach i rith an dorchadais agus ar chonláistí an cheantair.
- D'fhéadfadh painéil taispeána a bheith mar chuid den sciathadh amhairc timpeall suímh tógála nó suímh atá ar feitheamh ath-fhorbartha. I gcásanna dá leithéid, breathnófar ar cheadanna sealadacha áit a mbíonn painéil de mhéid cuí mar chuid lárnach den chóireáil teorann foriomlán agus nach dtéann ar chomhréiteach le níos mó ná leath den achar dromchla iomlán de chóireáil dá leithéid.
- Mar riail ghinearálta, beidh ceadanna pleanála le haghaidh fógraíocht allamuigh teoranta d'uasfhad trí bliana sa chéad dul síos, chun ligean don Údarás Pleanála athbhreithniú a dhéanamh ar an gcás de dheasca cúinsí athraithe ag deireadh na tréimhse sin.
- Breathnú ábharach a bheidh i líon agus scála na gclárlach i gcomharsanacht an tsuímh.

10.8.2 Comharthaíocht Méar Eolais

D'fhéadfadh go mbeadh ceadúnas nó cead pleanála ón Údarás Pleanála de dhíth ó chomharthaí méar eolais agus ba chóir dóibh cloí leis na nithe seo a leanas:

- Breathnófar ar chomharthaí treócha le haghaidh nithe spéise do thurasóirí agus d'aidhmeanna pobail ach ní cheadófar fógraíocht earraí.
- Ní mór do chomharthaí méid agus dath caighdeánach a bheith acu agus aon áit a bhfuil sé ceadaithe cuirfidh an ceadúnaí iad ar fáil ach cuirfidh an tÚdarás Áitiúil suas iad.
- Ní cheadófar comharthaí a chuireann isteach ar chomharthaí treócha an Údaráis Áitiúil nó a chuireann le tranglam amhairc.

10.8.3 Scáthláiín Bhus mar Scáthláiín Fhógraíochta

Agus iarratais ar scáthláiín bhus á mheas, beidh aird ag an Údarás Pleanála ar na cúinsí ar leith de gach cás ar leith, cosúil le láthair, scála agus cineáil na fógraíochta atá beartaithe agus an éifeacht ar chonláistí an cheantair agus an sráid-dreacha. Ní mór aire a thabhairt le láthair na scáthláiín agus na bpainéal fógraíochta tadhlacha i dtreo is nach gcuirtear isteach ar an gcosán poiblí, comharthaí tráchta, rochtain coisithe agus cathaoireacha rothaí agus bealaí isteach d'fheithiclí.

Ós rud é go bhfuil iompar poiblí le bheith curtha in áit tosaíochta, níl inmhianaitheacht an tsoláthair chúí de scáthláiín bhus faoi chonspóid. Mar sin féin, is féidir droch tionchair amhairc a bheith ag scáthláiín droch-deartha, leis an iomarca fógraíochta orthu. Ní mór aire a thabhairt le láthair na scáthláiín i dtreo is nach gcuirtear isteach ar an gcosán poiblí, bealaí isteach coisithe agus feithiclí.

10.8.4 Soilsiú

Má mholtar soilsiú seachtrach, soláthrófar cáipéisí a léiríonn go soiléir nach ndéanadh an meath nó dallrú ó shoilsiú dá leithéid dochar mór ar thrácht coisithe agus feithiclí nó maoinne cóngaracha. Íoslaghódh deardh an tsoilsithe seachtraigh minicíocht an doirte soilse nó truailithe sa chomhshaol mórtimpeall.

10.8.5 Comharthaí Soilsithe

Is féidir le comharthaí soilsithe i láithreacha cuí eolas agus dath araon a chur ar fáil sa bhailéireach ar dhul ó sholas dó. Beidh na treoirínte seo a leanas i bhfeidhm:

- Ba chóir go mbeadh cineál na gcomharthaí soilsithe, feadáin neon / litreacha indibhidiúla atá soilsithe go hinmheánach nó go seachtrach, socraithe trí mheán breathnú ar deardh an fhoirgnimh agus a láthair.

- Ba chóir go mbeadh dearadh chomhartha soilsithe tuisceanach don fhoirgneamh ar a bhfuil sé á thaispeáint. Ní chóir go scáthóidh sé gnéithe ailtireachta ar nós coirnísí agus oscailtí fuinneoga sa cheantar. Ar fhoirgnimh nua, ba chóir go mbeadh siad mar chuid den bhundearadh.
- Breathnófar ar chuma an fhoirgnimh i rith an lae nuair nach bhfuil sé soilsithe.
- Feictear ar línte spéire .i. comharthaí, a ghobann amach in aon áit thar leibhéil uachtbhalla an fhoirgnimh nó a chuireann scáth ar na spéirlínte, le bheith inlochtaithe i gcoitinne agus ní cheadófar iad.
- Ní ghlactar le soilsíú feadánach neon de ghnáth.
- Lón na gcomharthaí soilsithe sa cheantar.

10.9 CAIGHDEÁIN BHAINISTÍOCHTA UM FHOIRNEAMH SUÍMH TRÁCHTÁLA

Níl aon dlús nó clúdach suímh uasta sainithe sa Phlean Forbartha seo. Déanfar gach iarratas a mheas de réir a thuillteanais. I láithreacha láir bhaile, de ghnáth beidh cóimheas ceapaí agus clúdach suímh 1.5 agus 70% faoi seach ann mar an gnách, d'fhonn an fhorbairt de dlúth-dúiche ghnó a spreagadh agus a éascú, agus d'fhonn comhchruinniú agus airde na bhfoirgneamh a bhaint amach. Sa bhreis ar sin, ionas go mbeadh forbairt inghlactha, ní cheart go mbeadh sé dochrach do chonláistí maoine tadhlaacha agus ní mór dó foráil chúí a léiriú le haghaidh rochtain, páirceáil, stóráil agus spás i gcóir díluchtú agus aerchúrsaíocht.

Ba cheart d'fhorbróirí aird a thabhairt ar na nithe seo a leanas:

- Ba cheart d'fhorbairt inlíonta carachtar ailtireachta a cuid timpeallachta a léiriú i dtéarmaí airde, comhchruinnithe, ábhar agus dearaidh.
- I gcásanna ina ceadaítear páirceáil dromchla, beidh leagan amach atá réasúnta tarraingteach a chuimsíonn scagadh de dhíth.

Beidh foráil páirceála clúdaithe do rothair ag teastáil, áit is cuí, chun éascú a dhéanamh ar chuirteoirí agus fostaithe. Áit a chuirtear páirceáil rothair ar fáil d'fhostaithe, soláthrófar áiseanna coimhdeacha cuí, lena n-áireofar cithfholcadáin agus spás stórála taisceadán.

Níl sé beartaithe srian míchuí a chur ar fhéidearthachtaí dearaidh nuálaíochta indibhidiúla agus déanfaidh an tÚdarás Pleanála a ndícheall freastal ar a leithéid, nuair is cuí.

10.10 TEILEACHUMARSÁIDÍ

Tá córas teileachumarsáide éifeachtach tábhachtach i bhforbairt an gheilleagair. Mar sin féin, agus riachtanais láthair á mheas, tabharfaidh an tÚdarás Pleanála aird ar na factóirí seo a leanas de réir mar atá imlínte i dTreoirlínte Pleanála de chuid na Roinne Comhshaoil agus Rialtais Áitiúil le haghaidh Telecommunications Antennae and Support Structures (1996):

- Ní bheifear i bhfabhar suiteálacha teileachumarsáide i gceantair chónaitheacha, ar thalamh inar féidir srian nó cosc a bheith ar fhorbairt d'aidhmeanna conláiste nó i gcodanna lár an bhaile atá tábhachtach ó thaobh ailtireacht de.
- Ach ní bheidh siad ina bhfabhar murar léir go ndearna an forbróir iarrachtaí réasúnta chun áiseanna a roinnt le húsáideoirí eiseacha eile nó suímh beartaithe i gcomharsanacht an chrainn bheartaithe.

Ba cheart aeróga teileachumarsáide a bheith suite i dtreo is go laghdaíonn siad aon bhac amhairc diúltach ar an gceantar mórtimpeall, go háirithe ar thírdhreacha nó sráid-dreacha de nádúr íogair. Is in eastáit tionsclaíochta nó i limistéir atá criosaithe ar son úsáid tionsclaíoch nó i limistéir atá forbartha cheana le haghaidh áirgiúlachtaí, an láthair ab fhearr d'aeróga teileachumarsáidí.

Má tá an togra i gcodarsnacht leis atá thuas, beidh ar an Údarás Pleanála a bheith sásta go bhfuil an suiteáil de thábhacht straitéiseach má táthar chun cead a bhronnadh.

Is fearr úsáid na bhfoirgneamh arda nó struchtúir eiseacha eile i gcónaí in ionad struchtúr tacaíochta aeróige neamhspleách a thógáil. Ba cheart struchtúir tacaíochta a choimeád don airde íosta i gcomhréir le feidhmiú éifeachtach agus aonchuaille (nó cuaille) ar ceart a bheith ann in ionad struchtúr cliathach nó cearnógach, mura bhfuil dearadh soiléir agus / nó simplí ag struchtúir dá leithéid nó nuair a mheasann an tÚdarás Pleanála go gcuimsíonn siad ardchaighdeán dearaidh dealbhóireachta. Déanfar comhroinnt na suiteálacha (struchtúir tacaíochta aeróige) a spreagadh nuair a mheastar go dtagann laghdú i dtionchar amhairc ar an tírdhreach nó bailedhreach as. Ní mór do na hiarratais go léir a léiriú don Údarás Pleanála go ndearnadh iarracht réasúnta chun suiteálacha a roinnt. Nuair nach féidir struchtúr tacaíochta a roinnt, ba cheart don iarratasóir, nuair is féidir, suíomh nó suíomh cóngarach a roinnt, i dtreo is gur féidir na haeróga a chruinniú le chéile.

Mar chuid d'íarratas pleanála ar aeróga, beidh ar oibreoirí ráiteas géilliúlachta leis na Treoirlínte de chuid International Radiation Protection Association (IRPA) nó leis an Réamh-Chaighdeán Eorpach 50166-2 atá faoi choinníoll ag na socrúithe ceadúnaithe leis an Roinn Cumarsáide, Fuinnimh agus Acmhainní Náúrtha a chur ar fáil agus fianaise a chur ar fáil leis go gcloíonn suiteáil den chineál beartaithe leis na treoirlínte.

10.11

INIÚCHTAÍ SEANDÁLAÍOCHTA

Is é polasaí Chomhairle Contae na Mí a chinntiú nach gcuirtear isteach ar ábhar seandálaíochta i dtreo is go dtabharfar deis chun iniúchadh agus taifeadh a dhéanamh d'aon ábhar a bhfuil luach seandálaíochta ag baint leis a d'fhéadfaí a aimsiú ar shuíomh nó chun iad a chosaint san áit ina bhfuil siad.

Nuair is dóchúil go mbuailfear le seandálaíocht nó go gcuirfear isteach uirthi toisc forbairt bheartaithe, cuirfear forbróirí i gcuimhne dá dualgais faoi Acht na Séadchomharthaí Náisiúnta (Leasú) 1994. Déileálfar le forbairtí a théann i bhfeidhm ar sheandálaíocht an Chontae mar seo a leanas:

- Laistigh de chríos na hacmhainneachta seandálaíochta, déanfar iarsmaí seandálaíochta a iniúchadh, a thaifeadh agus / nó a chaomhnú.
- Lasmuigh de chríos na hacmhainneachta seandálaíochta, nuair is tuairim an Údarás Pleanála, go mbeidh mór chorraíolacha talún i gceist le forbairtí; d'fhéadfadh coinníollacha a bhaineann le seandálaíocht a chur i bhfeidhm.
- Iarrfaidh an tÚdarás Áitiúil go ndéanfaidh seandálaí ceadúnaithe na hiniúchtaí seandálaíochta sula dtosaítear ar an bhforbairt.
- Beidh an forbróir faoi dhliteanas as costas na n-iniúchtaí seandálaíochta.
- D'fhéadfadh go n-iarrfadh an tÚdarás Áitiúil ar an bhforbróir tuascáil a chur isteach, arna ullmhú ag seandálaí atá cáilithe go hoiriúnach, maidir le na himpleachtaí seandálaíochta den forbairt bheartaithe. D'fhéadfadh an tÚdarás Pleanála coinníollacha a fhorchur ag iarraidh ar:

- Mhaoirsiú seandálaíochta proifisiúnta de tochailtí suímh.
 - Mhaoiniú ag an iarratasóir le haghaidh monatóireacht, tástáil agus / nó measúnú seandálaíochta.
 - Chaomhnú na hiarsmaí seandálaíochta go léir nó cuid dóibh.
- D'fhéadfadh coinníollacha a chur i bhfeidhm a athróidh an fhorbairt d'fhonn iniúchadh nó caomhnú seandálaíochta a éascú.
 - Déanfar forbróirí a spreagadh chun measúnú seandálaíochta agus ráiteas modha a imlíníonn nósanna imeachta tógála a chur ar fáil mar chuid dá iarratas pleanála.

10.11.1 Criosanna Acmhainneachta Seandálaíochta

Tá sé mar pholasaí an Údaráis Pleanála a chinntiú go gcuirfear na hiarratais pleanála go léir le haghaidh forbairt nua, oibreacha athchóirithe agus athfhorbartha laistigh de Chriosanna Acmhainneachta Seandálaíochta agus cóngarach do Séadchomharthaí nó Suímh Taifeadta, isteach chuig an Roinn Comhshaoil, Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil (RCORÁ). Nuair a fhaightear iad, cuirfidh an RCORÁ comhairle agus moltaí ar fáil maidir le cóireáil na seandálaíochta mar chuid lárnach den phróiseas forbartha. Beidh aird chuí ag an gcinneadh pleanála arna dhéanamh ag an Údarás Pleanála ar na moltaí a rinneadh ag an RCORÁ.

Faoi Acht na Séadchomharthaí Náisiúnta (Leasú), 1994, tá sé riachtanach don úinéir agus / nó áititheoir séadchomhartha nó áite, a rinneadh taifeadadh air ag an RCORÁ fógra ar pháir a thabhairt don RCORÁ dá togra chun obair a dhéanamh i gcomharsanacht na suíomh seo. Ní thosóidh na hoibreacha beartaithe ar feadh dhá mhí tar éis fógra scríofa a bheith tugtha, mura bhfuil sé údaraithe laistigh den tréimhse seo ag an RCORÁ.

Seans go n-iarrfar go foirmiúil ar an iarratasóir, mar chuid d'iarratas ar eolas breise nó mar chuid de choinníoll pleanála atá ceangailte le bronnadh an cheada, tuarascáil a bheith ullmhaithe ag seandálaí faoi na himpleachtaí seandálaíochta, más ann iad, den fhorbairt bheartaithe. Déanfaidh an t-iarratasóir / forbróir an seandálaí a fhostú. Déanfar na tuarascálacha seandálaíochta seo a chur faoi bhráid an Údaráis Pleanála, an Ard-Mhúsaeim agus na RCORÁ mar is cuí, dá mbreathnú sula ndéantar cinneadh pleanála i gcás eolais bhreise a iarradh, agus sula dtosaítear ar ullmhú an tsuímh agus / nó oibreacha tógála i gcás tuarascálacha seandálaíochta a iarradh mar choinníoll atá ceangailte do bhronnadh an cheada pleanála.

10.12 FORBAIRT POBAIL

10.12.1 Scoileanna

Cloífidh suímh atá de dhíth le haghaidh bunscoileanna leis na riachtanais i bhfoilseachán de chuid na Roinne Oideachais agus Eolaíochta dár teideal General Design Guidelines for Schools (Primary and Post Primary) (Lúnasa 2007) Ní mór foráil a dhéanamh laistigh den suíomh le haghaidh páirceáil chuí do bhaill foirne (ag ráta 3 in aghaidh an tseomra ranga), páirceáil bhus, limistéir bhailithe / fágála, limistéar súgartha dromchla crua neamhfhoirmiúil, agus limistéir do ghníomhaíochtaí spóirt eagraithe. Déanfaidh na hOifigí Ceantair i gcomhar leis na húdarais scoile a ndícheall chun trasrianta coisithe, marcanna bóthair a chur ar fáil agus foráil na gcosán nuair is gá.

Ba cheart foráil a dhéanamh i meánscoileanna do gach chineál áise spóirt eagraithe agus le haghaidh páirceáil ghluastaean ag ráta 3 spás in aghaidh an tseomra ranga.

10.12.2 Daoine le Míchumais

Ní mór do gach fhoirgneamh nua a dhéanann foráil do rochtain poiblí cloí leis na treoirínte dearaidh atá leagtha amach i Building for Everyone (ÚNM 2002) agus an Cháipéis Teicniúil - Cuid M de na Rialacháin Tógála, 2000. Go háirithe, ba cheart foráil réasúnta a dhéanamh chun ligean do dhaoine a bhfuil faoi mhíchumais agus mhaolghluaiste rochtain sábháilte agus neamhspleách a bheith acu chuig foirgneamh agus chuig na codanna den fhoirgneamh lena bhfuil rochtain de dhíth uathu agus atá inúsáidte do dhaoine le míchumais nó laguithe gluaiseachta. Tá sé mar riachtanas chomh maith gur féidir le daoine le míchumais nó laguithe gluaiseachta cuairt a thabhairt agus rochtain a fháil go héasca ar áitribh nua agus cinntítear go bhfuil tithe deartha mar 'Lifetime Homes' do dhaoine atá ag dul in aois. I measc na príomh ghnéithe de na riachtanais seo tá:

- An soláthar de rochtain rampa nó rochtain le fána bog réidh chuig an áitreabh ón mbealach isteach don shuíomh nó ó spás páirceála oiriúnach.
- Rochtain réidh ag pointe iontrála amháin chuig an áitreabh.
- Doras tosaigh agus doras an tseomra suí a bheith chomh leathan sin chun freastal ar chathaoir rothaí.
- Spás cúrsaíochta le haghaidh cathaoir rothaí ag an mbealach isteach chuig urlár.
- Leithreas ar urlár na talún suite ionas go mbeadh sé inúsáidte ag úsáideoirí cathaoireacha rothaí agus daoine eile le míchumais nó lagú gluaiseachta.

Nuair a chuirtear áiseanna sláintíochta ar fáil i bhfoirgnimh phoiblí, déanfar foráil réasúnta do dhaoine le míchumais agus daoine maolghluaiste. I gcás lárionaid phobail agus foirgnimh a úsáidtear i gcoitinne ag daoine le míchumais, le laguithe gluaiseachta nó seanóirí do ghníomhaíochtaí sóisialta, iarrfaidh an tÚdarás Pleanála ar chábán WC amháin ar a laghad sa bhfoirgneamh le bheith inúsáidte ag úsáideoirí cathaoireacha rothaí.

Déanfar machnaimh rochtana a scaipeadh chuig an fearann poiblí le measúnú á dhéanamh ar bhonn leanúnach ar láthair na dtoscán sráide, na gcosán cuasacha ag acomhail, dromchlaí pábhála tadhla, trasrianta coisithe agus eilimintí eile. Déanfar foráil pháirceála a chur ar fail do dhaoine le míchumais agus laguithe gluaiseachta i bhforbairtí carrchlóis go léir agus ba chóir go mbeadh siad suite sna láithreacha is caoithiúla ar mhaithe úsáid éasca. Tá cur síos de na critéir íosta le haghaidh forálacha páirceála dá leithéid le fáil i Building for Everyone (2002), arna fhoilsiú ag an Údarás Náisiúnta Míchumais (2002).

10.13 CAIGHDEÁIN FORBARTHA SUÍMH

10.13.1 Rialú Airde Tógála

Is é atá i bhfoirgneamh ard na foirgneamh atá i bhfad níos airde ná forbairt comharsanachta nó mórthimpeall. Tabharfar aird ar na machnaimh seo a leanas nuair atá cinneadh á dhéanamh ar iarratas ar fhoirgneamh ard:

- Céim an smúitithe agus cailleanais iarmhartaigh an tsolais toisc maoiné mórthimpeall.
- Céim na coise (go háirithe de mhaoín chónaitheach) agus cailleanais iarmhartaigh an phríobháideachais d'áitribh mhórthimpeall.
- A mhéid is a mbíonn réabadh do scála sráid-dreacha eisigh.
- A mhéid is a mbaineann an foirgneamh ó struchtúir nó spásanna a bhfuil tábhacht ag baint leo ó thaobh ailtireacht nó stair nó caighdeán amhairc speisialta de.
- A mhéid is a mbaineann an foirgneamh ó chríoch-chomharthaí.

- Aon radhairc tarraingteacha ó ionaid bhreathnóireachta suntasacha a bheadh fordhubhaithe ag an bhfoirgneamh.
- Céim an bhaic den fhoirgneamh ar an spéirlíne.
- Scála an fhoirgnimh i gcomparáid le spás oscailte mórthimpeall, in éineacht le héifeacht an fhoirgnimh ar chaighdeán an spáis.
- Achar an tsuímh, agus cibé an bhfuil sé mór go leor chun aistriú amhairc ó scála na forbartha mórthimpeall a sholáthar.
- Cibé an gcosnaíonn cuspóir nó tábhacht chathartha an fhoirgnimh a shuntasacht.

Nuair a bhfuil an tÚdarás Pleanála den tuairim go bhfuil an láthair le haghaidh foirgneamh ard inghlactha faoi na critéir atá thuas, beidh ardchaighdeán dearaidh agus bailchríche de dhíth, ar cóimhéid le láthair agus tábhacht chathartha an tsuímh. Nuair is dóchúil go dtiocfaidh comhchruinniú coisithe ag lorg rochtana chuig an sráid phoiblí chun cinn toisc foirgneamh ard, ní mór do dearadh an fhoirgnimh sábháilteacht agus caoithiúlacht na gcoisithe agus úsáideoirí bóthair eile a chinntiú.

10.13.2 Línte Tógála

Agus measúnú á dhéanamh ar an bpleanáil cheart agus ar an bhforbairt inbhuanaithe dá cheantar nuair atáthar ag déileáil le hiarratais ar dhéantús na forbartha, de ghnáth iarrfaidh an tÚdarás Pleanála a chinntiú nach ndéantar an fhorbairt os comhair línte tógála atá ann cheana féin, nó in áit a bheadh ar comhréiteach le líne tógála a d'fhéadfadh a shocrú, nuair a léireodh an phleanáil cheart agus an fhorbairt inbhuanaithe go mbeadh a leithéid inmhianaithe.

Agus cinneadh á dhéanamh faoin áit ar cóir líne tógála a bheith suite, déanfar foirm na forbartha lena mbaineann sé a mheas. Áit a bhfuil spás tiomána le haghaidh gluaisteán de dhíth ó cheantair chónaitheacha os comhair teach, tá fíor líne tógála íosta de 7 méadar riachtanach. I gcásanna áirithe, d'fhéadfaí laghdú i líne na tógála a cheadú áit a bhfuil a leithéid de laghdú mar chuid den dearadh foriomlán don cheantar agus áit a bhfuil sé mar ghné dearaidh inmhianaithe agus nach guais tráchta atá ann. Déanfar cásanna dá leithéid a shocrú de réir a thuillteanais.

Nuair atáthar suite le hais bóithre a bhfuil tábhacht ag baint leo ó thaobh trácht de, d'fhéadfaí línte tógála méadaithe a shocrú chun foráil a dhéanamh do chonláiste agus sábháilteacht níos mó na n-úsáideoirí bóithre agus cónaitheoirí. Ar bhóithre atá ann cheana féin, d'fhéadfadh go mbeadh línte tógála de dhíth ó leathnú bóithre sa todhchaí. I gcásanna dá leithéid, beidh ar línte tógála lígean do riachtanais bhóithre amach anseo.

10.13.3 Comhréiriú

Beidh béim ingearach ar struchtúir. Nuair atá struchtúr beartaithe róleathan, ba chóir é a bhriseadh síos i roinnt aonaid ingearacha trí úsáid a bhaint as mionsonrú agus eilimintí struchtúrtha.

10.14 TALMHAÍOCHT

10.14.1 Foirgnimh & Struchtúir Talmhaíochta

Ba cheart go mbeadh meas ag dearadh, scála agus leagan amach na bhfoirgneamh talmhaíochta, agus nuair is féidir, feabhas a chur ar an gcomhshaol tuaithe.

I gceantair atá íogair ó thaobh amharc de, iarrfaidh an Chomhairle foirgnimh a chomhchruinniú agus a lonnú le chéile i modh cuí, agus iarrfaidh sí ar úsáid na n-ábhar seachtracha comhchuí chun bac ar an tírdhreach a íoslaghdú. Tá úsáid na gcumhdach le dathanna dorcha orthu, donn, liath, glas agus dearg dorcha go háirithe is oiriúnaí le haghaidh foirgnimh feirme, agus ba chóir go mbeadh limistéir dín níos dorcha ná ballaí.

10.14.2 Forbairtí Muclaigh

Mar rogha, lonnófar forbairtí muclaigh nua a théann thar 3,000 aonaid muice (1 ál banbh chráin mhuiice = 10.p.u., 1 muc = 1 p.u.) íos fhad 5km ó lárionaid daonra eiseacha ina bhfuil níos mó ná 200 duine iontu. Tabharfar aird ar na nithe seo a leanas:

- (a) Nuair a mheasann an tÚdarás Sláintíochta go bhfuil sé dlite, soláthrófar gléasra cóireála le haghaidh forbairtí muclaigh;
- (b) Cuirfidh an forbróir na tailte go léir ar fáil le haghaidh leathadh ina úinéireacht féin;
- (c) Beidh aird ag rialuithe bainistíochta le haghaidh leathadh sciodair ar na nithe seo a leanas:
 1. Rátaí leata bunaithe ar mheasúnú na dtailte atá i gceist;
 2. Toillte na n-umar stórála le 6 mí stóráil gheimhridh ar a laghad;
 3. Am an leata;
 4. Fad ó sruthchúrsaí, le íosfhad de 30 m i ngach cás, agus;
 5. Fad ó thithe agus fhoirgnimh phoiblí, le íosfhad de 100m seachas le toiliú an úinéara.
- (d) Réamhriachtanais a bheidh ann le haghaidh na forbairtí muclaigh go léir ná leathadh banda nó instealladh ithreach de na sciodair go léir. Ní cheadófar leathadh sciodair ag plátaí steancála. Beidh úsáid na masoibreán bolaithe riachtanach nuair atá leathadh sciodair á dhéanamh i bhforbairtí oiriúnacha;
- (e) Nuair atá soláthar uisce eile seachas soláthar uisce poiblí á úsáid mar fhoinsí an tsoláthair uisce, déanfaidh an t-iarratasóir an tÚdarás Pleanála a shásamh maidir le leorgacht na foinsé;

Nuair a dhéantar iarratas ar dhian-fhorbairt muclaigh beidh na nithe seo a leanas mar riachtanais na comhairle i gcoitinne:

1. Réamhscóip a dhéanamh leis an bhforbróir ar E.I.S. cuimsitheach a chlúdaíonn na tionchair ábhartha go léir idir fisiceach agus socheacnamaíoch, agus;
2. Inghlacthacht an E.I.S. ar bhonn cóireála ceart na dtionchar go léir amháin ar bhonn ildisciplíneach agus cuimsiú na mbeart maolaitheacha teicneolaíochta, nuair is cuí.

10.14.3 Rialú Truailithe

Iarrfaidh an Chomhairle go gcloífidh forbairtí talmhaíochta le 'Guidelines on Control of Pollution and Farmyard Wastes', 1985, de chuid na Roinne Talmhaíochta, agus lena leasuithe.

Feidhmeoidh an Chomhairle a chumhachtaí faoi na hAchtanna um Pleanáil agus faoin Acht um Thruailliú Uisce chun a chinntiú nach dtarlóidh truailiú do sruthchúrsaí de bharr forbairt talmhaíochta. Beidh ar fhorbairtí eiseacha agus talmhaíochta nua go léir a chinntiú go mbailítear an t-eisilteach go léir, lena n-áirítear rith chun srutha, agus go ndéantar é a stóráil laistigh de críocha na forbartha.

Nuair atá leorgacht na n-áiseanna láimhseála eisilteach á mheas, breathnófar ar na rudaí seo a leanas le bheith mar dhramhaíl truailithe:

1. Sciodar;
2. Rith chun srutha uisce truailithe;
3. Fuíoll ábhair an bhainne;
4. Eisilteach sadhlais, agus;
5. Carn aoiligh.

10.14.4 An Scéim um Chosaint na Timpeallachta Tuaithe

Breathnaítear ar thabhairt isteach na Scéime um Chosaint na Timpeallachta Tuaithe (REPs) mar fhorbairt an-dearfach ag an gComhairle. I measc cuspóirí an REP's tá cothabháil na gcóras talmhaíochta inbhuanaithe a chaomhnaíonn uisce, ithreacha agus acmhainní géiniteacha. Is iad seo a leanas na príomh chodanna:

1. Polasaí "íosúsáide" i ndáil le hionchuir cheimiceacha;
2. Bunú na cothromaíochta idir ionchur agus ionsú na gcothaitheach in ithreacha agus i bplandaí;
3. Bainistíocht ghníomhach d'éagsúlacht gnáthóga nádúrtha chun ilghnéitheacht fásra agus ainmhithe a choinneáil;
4. Cothabháil agus feabhsú chaighdeán na n-uiscí dromchla agus screamhuisc, agus;
5. Caomhnú na bhfoirgneamh feirme dúchasacha.

Tá sé mar pholasaí an Údaráis Phleanála tacaíocht a thabhairt do chuspóirí an chórais REPs ina chuid measúnú de thograí talmhaíochta. Tá sé seo rithábachtach i gcomhthéacs rialaithe ionchuir chuig foinsí soláthair uisce phoiblí agus príobháideacha.

10.15 TIONSCAL EASTÓSCACH

10.15.1 Ginearálta

Aithníonn an Chomhairle an tábhacht a bhaineann leis an tionscal eastóscach i saol geilleagrach an Chontae, agus a thábhacht mar fhoinsé fostaíochta luachmhar i gcodanna den Chontae.

Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle a chinntiú nach ndéanann forbairtí eastóscacha dochar don chomhshaol, do thurasóireacht, do phobail áitiúla, do chaighdeán chónaitheacha agus / nó d'aon úsáidí talún tadhlaacha atá sa cheantar cheana féin. Go háirithe, iarrfaidh an Chomhairle cosaint a thabhairt do cheantair lena bhfuil spéis geolaíoch nó geomoirfeolaíoch ag baint leo, screamhuisce agus uiscigh tábhachtacha, gnéithe seandálaíochta tábhachtacha agus Limistéir Oidhreachta Nádúrtha ó fhorbairt mhíchuí.

Déanfaidh an Chomhairle saothrú acmhainní nádúrtha an Chontae a éascú nuair atá gá cruthaithe ann le haghaidh comhbhailiú mhanraí deimhneach.

Feidhmeofar smacht ar na cineálacha forbartha atá ar súil i gceantair ina bhfuil sil-leagain eastóscacha cruthaithe nó féideartha ar mhaithe le planáil cheart agus forbairt inbhuanaithe.

I gceantair dá leithéid, ní cheadófar ach forbairt atá ar aon dul le gníomhaíochtaí mianadóireachta nó cairéalachta i gceantair ar dóchúil le bheith in úsáid ar mhaithe leis seo.

I gcúinsí oiriúnacha iarrfaidh an Chomhairle ar chosaint na sil-leagan de mhanraí ó fhorbairt bhuan a chuirfidh cosc nó bac ar a eastóscadh ina dhiaidh sin.

Ní mór iompar na mianraí ar bhóithre poiblí a dhéanamh i tslí amhlaidh nach dtiocfaidh nús as d'úsáideoirí bóithre eile. Ba cheart go mbeadh dea-rochtain ag oibríochtaí eastóscacha dá leithéid ar líonra na mbóithre Náisiúnta agus / nó Réigiúnacha. Beidh rannaíocht i dtreo feabhsú na mbóithre poiblí atá ag freastal ar fhorbairt eastóscach bheartaithe agus / nó eiseach a mheastar le bheith míchuí ó thaobh leithead, ailíniú nó struchtúr de chun méid agus meáchan na n-ualaí atá molta le bheith riachtanach chun freastal go sábháilte ar thrácht dá leithéid, ag teastáil ón Chomhairle mar choinníoll d'aon chead a bronntar. Nuair nach féidir feabhsuithe a bhaint amach ní cheadófar an togra.

Tá sé mar chuspóir de chuid na Comhairle a chinntiú go ndéanfar na poill ídithe a athchóiriú i gcóir úsáidí talún oiriúnacha agus go ndéanfar sciathadh cuí orthu mar chuid de chlár iarchúraim. Chuige seo, beidh bannaí nó tobhaigh agus plean athchóirithe / athshlánaithe agus tírdhreachaithe de dhíth ar an gComhairle mar choinníoll d'aon chead a bronnar d'fhonn ath-insealbhú sásúil a chinntiú nuair a chuirtear eastóscadh i gcrích.

Déanfar iniúchadh ar an ngá le haghaidh Measúnú Tionchair Chomhshaoil ag comhairleoirí dlíthiúla an Iarratasóra / Fhorbróra i gcomhairle díreach leis an Údarás Pleanála.

10.15.2 Fad

De ghnáth bronnfar ceadanna ar feadh tréimhse sealadaí, cúig bliana de ghnáth, ag ligean do tionchar na forbartha a bheith measta.

10.15.3 Athshlánú

Beidh na suímh eastóscacha go léir faoi réir chlár athshlánaithe agus tírdhreachaithe i bpas leis an eastóscadh.

10.15.4 Bannú

Beidh ar oibreoirí bannaí a chur isteach, d'fhonn athshlánú ceart na suíomh eastóscacha a dhaingniú. Tabharfar aird ar iar-thaifead an oibreora.

10.16 FORAOISEACHT

Aithníonn an Chomhairle cumas acmhainneachta eacnamaíoch agus áineasa na foraoiseachta. Déanfar foraoiseacht mar thalamhúsáid agus a fo-fhorbairt a spreagadh i gceantair oiriúnacha más rud é nach gcuireann a leithéid d'fhorbairt isteach ar radhairc suntasacha nó nach mbíonn siad ró fheiceálacha sa tírdhreach.

Comhoibreoidh an Chomhairle leis an Seirbhís Foraoiseachta chun tuilleadh úsáide áineasa na bhforaoisí stáit sa Chontae a chur chun cinn. I gcásanna inar dóchúil go ndéanfaidh forbairt foraoiseachta dochar do bhóithre poiblí, toibheofar costais ar fhorbróirí chun costais fheabhsaithe / chothabhála de bhóithre dá leithéid a íoc.

D'fhonn aigéadú ár n-ithreacha agus sruthchúrsaí a chosc ó phlandálacha buaircíneacha agus chun bithéagsúlacht a chur chun cinn chomh fada agus is féidir, chuirfidh an Chomhairle cur na gcrann duillsilteacha chun cinn go gníomhach.

Toisc an gá chun cleachtais talmhaíochta a athstruchtúrú cabhróidh an Chomhairle le forbairt na foraoiseachta, foraoiseacht duillsilteach go háirithe mar thalamhúsáid talmhaíochta eile.

Déanfaidh an Chomhairle a ndícheann cosaint a thabhairt do chonláistí cónaitheacha na gcónaitheoirí tuaithe trí mheán ceantar cuí atá saor ó fhoraoisiú a bhunú. Déanfaidh an Chomhairle a ndícheall a chinntiú nach spreagtar leagan líneach na gcrann i gceantair nochta nó scéimhe.

10.17 FUINNEAMH GAOITHE

Tá an Chomhairle tiomanta do chabhrú le forbairt foinsí fuinnimh eile d'aidhmeanna comhshaoil chomh maith le polasaí fuinnimh. Tabharfar aird do na treoirlínte nuair atáthar ag déileáil le tograí fuinnimh ghaoithe sa mhéid is go gcuireann siad isteach ar an bpleanáil agus an fhorbairt cheart den cheantar, de réir mar atá léirithe i 'Wind Energy Development - Guidelines for Planning Authorities' (RCORÁ, 2006), agus aon fhoilseachán ina dhiaidh sin. Chomh maith leis sin tabharfar aird ar 'European Best Practise Guidelines for Wind Energy Development', (European Wind Energy Association). Foilsítear treoirlínte chomh maith ag an Irish Wind Energy Association (1997), Eagraíochtaí Neamhrialtasacha (Irish Peatland Conservation Council, Birdwatch Ireland, Earthwatch, An Taisce, Irish Wildlife Trust agus Comhairle Sléibhteoireachta na hÉireann, 1996) agus Friends of the Earth (1997).

Tá sé mar pholasaí na Comhairle éascú a dhéanamh ar fhorbairt na n-acmhainní nádúrtha agus cumas acmhainneachta fuinnimh inathnuaite an Chontae chun na cuspóirí príomha seo a leanas a imchlúdach:

- Creatlach le haghaidh Clár Áitiúil 21 (Cuid 2. Bainistiú Acmhainní Nádúrtha);
- Na gealltanais Náisiúnta de Chruinniú Mullaigh Domhanda 1992, agus gealltanais sa todhchaí i Kiótó, Cruinniú Mullaigh Domhanda, Nol. 1997;
- Spriocanna Náisiúnta agus AE le haghaidh giniúint fuinnimh inathnuaite (30% den chumas leictreachais iomlán trí mheán acmhainní inathnuaite faoin mbliain 2020), (páipéar bán an Rialtais faoi fhuinneamh).

Beidh gá le tacaíocht ó ráiteas teicniúil agus comhshaoil araon a ullmhaíodh go caighdeán inghlactha ag aon tograí d'fhorbairt na cumhachta fuinnimh. Sa chaoi seo moltar do iarratasóirí atá ag déanamh iarratais ar fhorbairt fhuinnimh gaoithe dul i gcomhairle leis an Údarás Pleanála sula ndrécachtáitear mion-tograí. Ba chóir go dtarlódh comhairliúcháin freisin leis na comhlachtaí cuí, ar nós an Roinn Iompair, Fuinnimh agus Cumarsáide, The Irish Energy Centre agus an ESB.

Ina theannta sin, moltar d'iarratasóirí féideartha dul i gcomhairle leis an Roinn Ealaíon, Cultúir agus Gaeltachta, an tSeirbhís Foraoiseachta, Údarás Eitlíochta na hÉireann agus comhlachtaí reachtúla agus neamhreachtúla oiriúnacha eile i gceantair ina d'fhéadfadh go mbeadh cosaint speisialta de dhíth. I gcoitinne déanfaidh an Chomhairle fuinneamh gaoithe a spreagadh sa mhéid is nach ndéanfaidh forbairtí dá leithéid dochar do chonláistí cónaitheacha, radhairc nó amhairc, Limistéir Chaomhantais Speisialta, NHAanna, SPAanna, Struchtúir Chosanta, rianta eitilte aerárthaigh, toisc fothram nó tionchar amhairc.

Beidh na nithe seo a leanas i bhfeidhm nuair a cheadáitear Feirmeacha Gaoithe:

- (a) Ní mór do na lanna rothlú sa treo céanna.
- (b) Ba cheart dlúth leagan amach a bheith ann.
- (c) Ba cheart briseadh na spéirlíne a chosc.
- (d) Ba cheart meaisíní trí-lann a úsáid.
- (e) Ba cheart túir soladacha a úsáid.
- (f) Ba cheart bailchríoch liath neamhlonrach a bheith ar thúir agus lanna.
- (g) Ní mór an nascadh go léir leis an ngréille laistigh den suíomh a bheith faoi thalamh.
- (h) D'fhéadfadh é seo a bheith mar riachtanais níos faide ó bhaile i gcúinsí áirithe.
- (i) Ní cheadófar aon fhálú ar aon chuid den suíomh.
- (j) Fágfar bóithre rochtana gan dromchla.
- (k) Ní mór struchtúir a dhíchoimisíú nuair a théann an fheirm as feidhm agus an suíomh a aistriú ar ais.

