An Roinn Tithíochta,
Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta
Department of Housing,
Local Government and Heritage

Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Gaeltachta

Dréacht-Ráiteas Pleanála Náisiúnta
(Faoi réir measúnachta chun críocha Measúnachta Straitéisí Timpeallachta agus Measúnachta Cuí)

Meitheamh 2026

Arna ullmhú ag an Roinn
Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta
gov.ie

Clár na nÁbhar

Réamhrá an Aire 1

1. Réamhrá 3

1.1 Achoimre ar an RNP seo 4

2. Comhthéacs agus Cuspóirí Beartais 6

2.1 Comhthéacs Beartais do Thithíocht i gCeantair Thuaithe agus Ghaeltachta 6

2.2 Cláir Infheistíochta chun Tacú le Ceantair Thuaithe 8

3. Príomhphrionsabail do Thithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Gaeltachta 10

3.1 Beartais áitiúla shaintreoracha a sheachaint chun soiléireacht agus comhsheasmhacht a bhaint amach 11

4. Cur Chuige Pleanbhunaithe maidir le Tithíocht i gCeantair Thuaithe 14

4.1 Sainmhíniú ar Cheantair Thuaithe agus ar Riachtanas Tithíochta 14

4.2 Ceantair Thuaithe agus Criosú d'Úsáid Talún 16

4.3 Limistéir Ainmnithe agus Cuspóirí Áitiúla Sonracha 18

4.4 Ceantair Thuaithe Faoi Thionchar Uirbeach agus Ceantair Thuaithe Níos Leithne 22

4.5 Áiteanna Cónaithe a Athchóiriú nó a Athsholáthar 33

4.6 Foráil do Thithíocht Oiriúnaitheach do Dhaoine Scothaosta agus do Dhaoine faoi Mhíchumas 33

5. Tithíocht i gCeantair Ghaeltachta agus Critéir Teanga 35

5.1 Tithíocht Tuaithe Aonair i gCeantair Ghaeltachta 37

5.2 Tograí do Thithíocht Ilaonad i gCeantair Ghaeltachta 39

6. Seachadadh Tithíochta a Chur Chun Cinn i mBailte agus Sráidbhailte Tuaithe 41

DRÉACHT

6.1 Bonneagar faoi stiúir an Fhorbróra do Sheirbhísí Fuíolluisce chun tacú le Tithíocht 41

6.2 Inlíonadh, Talamh Cúil agus Forbairt Ribíneach 43

7. Próiseas Bainistíochta Forbartha 45

7.1 Eolas a theastaíonn chun Riachtanas Tithíochta Tuaithe Áitiúil a Léiriú 45

7.2 Cúrsaí atá le hÁireamh sa Phleanáil 48

7.3 Coinníollacha Pleanála 56

Aguisín A: Mapáil a dhéanamh ar Cheantair Thuaithe agus Ghaeltachta ina bhfuil Critéir Riachtanas Áitiúil i bhfeidhm 60

Aguisín B: Ráiteas Tionchair Teanga (RTT) i gceantair Ghaeltachta .... **Error! Bookmark not defined.**

DRÉACHT

Réamhrá an Aire

Le soláthar.

DRÉACHT

James Browne TD

An tAire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta

Le soláthar.

John Cummins TD

An tAire Stáit um Rialtas Áitiúil agus Pleanáil

DRÉACHT

1. Réamhrá

Eisíonn an tAire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (RTRÁO) an Ráiteas Náisiúnta Pleanála (RNP) seo maidir le Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Gaeltachta, de bhun cheadú an Rialtais faoi Alt 25 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2024[1] (Acht 2024). Is é cuspóir an RNP beartas náisiúnta a leagan amach agus treoir a chur ar fáil maidir le pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe tithíochta tuaithe.

Luaitear in Alt 25 (1) d'Acht 2024 go bhféadfaidh an tAire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta, tráth ar bith, le ceadú an Rialtais, Ráiteas Náisiúnta Pleanála a eisiúint ina mbeidh dhá chuid:

a. Leagtar amach sna Beartais agus Bearta Náisiúnta Pleanála treoir bheartais agus aon chaighdeáin náisiúnta atá ríthábhachtach chun an beartas a chur i bhfeidhm. Ní mór do na Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha (SSER) uile pleananna forbartha, scéimeanna pleanála nó creataí pleanála a bheith 'comhsheasmhach go hábhartha' le Beartais agus Bearta Náisiúnta Pleanála.

b. Tugtar tuilleadh sonraí sa Treoir maidir leis an mBeartas Náisiúnta Pleanála ar na nósanna imeachta ba cheart a dhéanamh nó ar na torthaí ba cheart a bhaint amach. D'fhéadfaí a áireamh leis sin na roghanna breise a d'fhéadfaí a mheas nó na bearta malartacha a d'fhéadfaí a dhéanamh. Ní mór do na Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha (SSER), pleananna forbartha, scéimeanna pleanála nó creataí pleanála uile 'aird chuí a thabhairt' ar an Treoir maidir leis an mBeartas Náisiúnta Pleanála. D'fhéadfadh sé sin solúbthacht a sholáthar maidir leis an gcaoi le héifeacht a thabhairt do na príomhghnéithe den Ráiteas Náisiúnta Pleanála atá 'comhsheasmhach go hábhartha'.

I gcás inarb infheidhme, sonraítear thíos Beartais agus Bearta Náisiúnta Pleanála. Cuimsíonn an chuid eile den cháipéis Treoir maidir leis an mBeartas Náisiúnta Pleanála.

[1] An tAcht um Pleanáil agus Forbairt, 2024

DRAFT

Laistigh de dhá mhí i ndiaidh eisiúint an RNP seo, ceanglaítear ar gach tionól réigiúnach agus údarás pleanála tuarascáil a chur faoi bhráid Oifig an Rialaitheora Pleanála (ORP) ina leagtar amach a dtuairim i dtaobh an bhfuil a SRSE nó a bplean forbartha ag teacht go hábhartha leis na Beartais agus Bearta Náisiúnta Pleanála.

I gcás ina dtarlaíonn neamhréireacht ábhartha, ní mór do thionóil réigiúnacha agus d'údaráis phleanála na bearta a leagan amach a ghlacfar chun deireadh a chur leis an neamhréireacht. Leagtar amach in Ailt 36 agus 61 d'Acht 2024 an próiseas chun SRSE/pleananna forbartha, faoi seach, a athrú tar éis RNP a eisiúint.

Ar mhaithe le soiléireacht, baineann an RNP seo le haon iarratas ar chead pleanála a chinntear tar éis an RNP a eisiúint, agus tagann an RNP seo in ionad na d*Treoirlínte um Fhorbairt Tithíochta Tuaithe Inbhuanaithe* (2005) a cúlghaireadh nuair a eisíodh an RNP seo.

1.1 Achoimre ar an RNP seo

Léirítear san RNP seo athruithe tábhachtacha a tharla inár gcóras pleanála maidir le tithíocht tuaithe:

- An tAcht um Pleanáil agus Forbairt 2024, lena ndéantar foráil maidir le beartais pleanála náisiúnta, réigiúnacha agus áitiúla a ailíniú níos fearr agus lena dtreisítear cur chuige atá faoi stiúir plean i leith na forbartha;
- An Creat Náisiúnta Pleanála Athbhreithnithe (2025), lena n-áirítear Cuspóirí an Bheartais Náisiúnta (CBN) ina leagtar amach creat beartais ardleibhéil chun tithíocht tuaithe a fhorbairt, lena n-áirítear idirghníomhaíocht na forbartha leis an gcomhshaol i gceantair thuaithe;
- Oibleagáidí aeráide agus comhshaoil náisiúnta, Eorpacha agus idirnáisiúnta na hÉireann chun stop a chur le cailliúint na bithéagsúlachta agus leis an aistriú chuig aeráidneodracht faoi 2050; agus
- An Cur Chuige Beartais maidir le Lár Bailte ar dTús in Éirinn (2022), cláir chistiúcháin a tugadh isteach chun aghaidh a thabhairt ar fhoirgnimh atá folamh agus tréigthe, agus fócas ar sholáthar bonneagair, a bhféachann gach ceann acu le níos mó daoine a mhealladh chun cónaí agus oibriú i mbailte agus i sráidbhailte tuaithe.

DRÉACHT

Cuireann an RNP seo leis an gcur chuige beartais a leagtar amach sa CNP Athbhreithnithe, chun soiléireacht agus comhsheasmhacht a sholáthar maidir leis an áit agus leis an gcaoi is féidir tithíocht a fhorbairt i gceantair thuaithe agus Ghaeltachta éagsúla trí shainmhíniú a thabhairt ar na critéir phleanála agus riachtanais áitiúla ábhartha nach mór do phleananna forbartha a bheith comhsheasmhach leo, agus i gcomhréir le hoibleagáidí an AE maidir le saorghluaiseacht earraí, caipitil agus daoine agus chun seirbhísí a bhunú agus a sholáthar.

Leagtar amach san RNP seo an chaoi ba chóir d'údaráis phleanála beartais náisiúnta ar thithíocht tuaithe agus Ghaeltachta a chur i bhfeidhm go praiticiúil agus go comhsheasmhach agus a bpleananna forbartha á ndéanamh agus á n-athrú acu agus i bhfeidhmiú an chórais bainistíochta forbartha ag údaráis phleanála agus ag an gCoimisiún Pleanála.

DRÉACHT

2. Comhthéacs agus Cuspóirí Beartais

2.1 Comhthéacs Beartais do Thithíocht i gCeantair Thuaithe agus Ghaeltachta

Féachann an **Creat Náisiúnta Pleanála** Athbhreithnithe (CNP) ar thaobh amháin le pobail tuaithe bhríomhara a chinntiú, agus ceantair atá faoi thionchar láidir uirbeach á gcosaint ar rófhorbairt, agus tithíocht tuaithe nua á héascú dóibh siúd a bhfuil tithíocht tuaithe áitiúil de dhíth orthu, agus an daonra a spreagadh chun leanúint ar aghaidh i gceantair thuaithe eile lena n-áirítear iad siúd a bhfuil fás íseal nó laghdú tagtha orthu le blianta beaga anuas, ar an taobh eile. Chun tacú leis an gcuspóir foriomlán sin, tá Cuspóirí an Bheartais Náisiúnta (CBN) seo a leanas ábhartha go díreach maidir le forbairt inbhuanaithe tithíochta tuaithe:

Cuspóir an Bheartais Náisiúnta (CBN) 24:
Tacú le forbairt inbhuanaithe na gceantar tuaithe trí fhás a spreagadh agus trí stop a chur le laghdú i gceantair ina bhfuil fás íseal nó laghdú daonra le blianta beaga anuas agus trí fhás na gceantar atá faoi thionchar láidir uirbeach a bhainistiú chun rófhorbairt a sheachaint, agus pobail tuaithe bhríomhara a chothú ag an am céanna.

Cuspóir an Bheartais Náisiúnta (CBN) 26:
Leanúint de thacaíocht a thabhairt d'fhás comhréireach agus d'fhorbairt atá deartha go cuí i mbailte tuaithe a chuirfidh lena n-athbheochan agus lena n-athnuachan, lena n-áirítear idirghabhálacha sa réimse poiblí, áiseanna a sholáthar, láithreáin a fháil agus seirbhísí a sholáthar.

Cuspóir an Bheartais Náisiúnta (CBN) 28:
A chinntiú, agus foráil á déanamh d'fhorbairt tithíochta tuaithe, go ndéanfar idirdhealú idir limistéir faoi thionchar uirbeach, i.e. laistigh de dhobharcheantar comaitéireachta cathracha agus bailte móra agus lárionaid fostaíochta, agus in áiteanna eile: • I gceantair thuaithe atá faoi thionchar uirbeach, soláthar tithíochta aonair faoin tuath a éascú bunaithe ar an bpríomhbhreithniú ar an ngá inléirithe eacnamaíoch nó sóisialta le cónaí i gceantar tuaithe agus critéir láithreánaíochta agus dheartha le haghaidh

tithíocht tuaithe i dtreoirlínte agus pleananna reachtúla, ag féachaint d'inmharthanacht bailte beaga agus lonnaíochtaí tuaithe;

- I gceantair thuaithe in áiteanna eile, soláthar tithíochta aonair faoin tuath a éascú bunaithe ar chritéir láithreánaíochta agus dheartha le haghaidh tithíocht tuaithe i dtreoirlínte agus pleananna reachtúla, ag féachaint d'inmharthanacht bailte beaga agus lonnaíochtaí tuaithe.

Cuspóir an Bheartais Náisiúnta (CBN) 29:
An gá atá le tithíocht aonair faoin tuath a réamh-mheas trí uirlis fhoriomlán an údaráis áitiúil um Measúnú ar Riachtanas agus ar Éileamh ar Thithíocht (MRÉT) agus trí chroíphróisis straitéise an phlean forbartha contae.

Cuspóir an Bheartais Náisiúnta (CBN) 39:
Tacú le pleananna teanga a chur i bhfeidhm sna Limistéir Pleanála Teanga Ghaeltachta, sna Bailte Seirbhíse Gaeltachta agus sna Líonraí Gaeilge.

Is é is aidhm do **Phlean Gníomhaithe na hÉireann** ar son na hAeráide 2025 astaíochtaí gás ceaptha teasa a laghdú ar an iomlán agus spriocanna aeráide go dtí 2030 a bhaint amach. Faoin Acht um Gníomhú Aeráide agus Forbairt Ísealcharbóin 2015 - 2021, socraíodh uasteorainneacha astaíochtaí earnála i réimsí an leictreachais, an iompair, na bhfoirgneamh (tráchtáil agus poiblí, cónaithe), an tionscail agus na talmhaíochta. Is í earnáil an iompair an dara foinse astaíochtaí is mó in Éirinn. I measc na mbeart a sainaithníodh chun iompar a laghdú, tá laghdú ar an taisteal a bhaineann le comaitéireacht agus bogadh chuig patrúin lonnaíochta níos inbhuanaithe.

Luaitear i dTuarascáil 2024 ar Staid an Chomhshaoil ón nGníomhaireacht um Chaomhnú Comhshaoil (GCC) gur gnách go mbíonn thart ar 25% den tithíocht uile in Éirinn i bhfoirm tithe aonair faoin tuath tógtha ar thalamh talmhaíochta, agus go bhféadfadh dúshláin a bheith ag baint leis sin maidir le soláthar seirbhísí amhail iompar poiblí a sheachadadh nó réitigh taistil ghníomhaigh do phobail tuaithe agus seirbhísí uisce agus sláintíochta a sholáthar.

I mí na Samhna 2025, sheol an Rialtas plean gníomhaíochta tithíochta nua **Tithe á dTógáil, Pobail á gCothú**. Tá an Plean fairsing agus tá cuspóir ann Ráiteas Náisiúnta Pleanála (RNP) a eisiúint faoi Alt 25 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2024 d'fhonn comhsheasmhacht a sholáthar sa chur chuige i leith tithíocht tuaithe ar fud na tíre, agus cuspóir chun Ráiteas Náisiúnta Pleanála a fhoilsiú maidir le tithíocht i gceantair Ghaeltachta.

Comhlánaíonn an Creat Náisiúnta Pleanála (CNP) beartais Rialtais amhail **Todhchaí Cheantair Thuaithe na hÉireann 2021-2025** agus **Ár nOileáin Bheo: Beartas Náisiúnta na nOileán 2023-2033** agus cuireann sé leis na beartais sin freisin.

Is é Todhchaí Cheantair Thuaithe na hÉireann an beartas uile-Rialtais d'fhorbairt inbhuanaithe tuaithe in Éirinn, lena soláthraítear infheistíocht agus tacaíochtaí chun forbairt eacnamaíoch, shóisialta agus chultúrtha na gceantar tuaithe a neartú agus fás réigiúnach cothrom a éascú idir lárionaid uirbeacha agus ceantair thuaithe.

Tá athbheochan, athdhaonrú agus forbairt na mbailte agus na sráidbhailte tuaithe ina bpríomhfhócas sa bheartas Todhchaí Cheantair Thuaithe na hÉireann. Sa chomhthéacs sin, is gníomh de chuid an chreata é Treoirlínte Tithíochta Tuaithe 2005 a thabhairt cothrom le dáta, chun aghaidh a thabhairt ar thithíocht tuaithe i gcomhthéacs forbartha agus lonnaíochta tuaithe níos leithne.

Tá ár gceantair Ghaeltachta agus ár n-oileáin amach ón gcósta ina ndlúthchuid de cheantar tuaithe na hÉireann agus tá tábhacht ar leith ag baint leo i gcultúr na tíre. Is cuid riachtanach í an Ghaeilge d'fhéiniúlacht agus d'oidhreacht an phobail ar na hoileáin Ghaeltachta. Tugann Acht na Gaeltachta 2012 éifeacht reachtúil don Phróiseas Pleanála Teanga faoina n-ullmhaítear pleananna teanga do Limistéir Pleanála Teanga Ghaeltachta.

2.2 Cláir Infheistíochta chun Tacú le Ceantair Thuaithe

Tá roinnt sruthanna móra maoinithe Rialtais ag teacht go dlúth le Cur Chuige Beartais maidir le Lár Bailte ar dTús in Éirinn, a seoladh in 2022, agus béim á leagan ar dhul i ngleic le foirgnimh atá folamh agus tréigthe, soláthar tithíochta a mhéadú agus na háiseanna agus an bonneagar poiblí is gá a chur ar fáil chun níos mó daoine a mhealladh chuig lonnaíochtaí tuaithe.

Faoi *Tithe á dTógáil, Pobail á gCothú*, an plean gníomhaíochta tithíochta náisiúnta go dtí 2030, cabhraíonn scéim Réidh le Tógáil Croí Cónaithe (Bailte), le húdaráis áitiúla láithreáin sheirbhísithe i mbailte agus i sráidbhailte a chur ar fáil do dhaoine aonair ar lascaine ar luach an mhargaidh. Soláthraíonn sé seo rogha inmharthana agus tarraingteach do theaghlaigh ar mian leo a dteach féin a thógáil i gceantar tuaithe, agus rochtain éasca acu fós ar raon seirbhísí agus áiseanna áitiúla.

Tá sé seo, in éineacht le Clár Gníomhachtaithe OCÉ, Deontas Athchóirithe Croí Cónaithe do Réadmhaoin Fholamh agus Glao 3 den Chiste um Athghiniúint agus Forbairt Uirbeach (CAFU), ag tacú le bailte agus sráidbhailte tuaithe ar fud na hÉireann chun tithe nua a sholáthar a fhreagraíonn do riachtanais agus mianta éagsúla a bpobal agus a théann i ngleic le saincheisteanna a bhaineann le foirgnimh atá folamh agus tréigthe.

Tá an Rialtas tiomanta freisin d'infreastruchtúr a sholáthar chun tacú le soláthar tithíochta ar fud na tíre.

Maidir le ceantair thuaithe go sonrach, soláthraíonn an Clár Uisce Tuaithe infheistíocht i nGrúpscéimeanna Uisce agus i mbonneagar uisce agus fuíolluisce do bhailte agus sráidbhailte tuaithe, agus soláthraíonn na scéimeanna Deontas do Thoibreacha Príobháideacha agus Deontas le haghaidh Córais Chóireála Fuíolluisce Tí cúnamh airgeadais praiticiúil do gach teaghlach go náisiúnta, ag tacú le seachadadh tithíochta agus ag cinntiú comhlíonadh comhshaoil i gcás nach bhfuil nasc le córas poiblí indéanta.

3. Príomhphrionsabail do Thithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Gaeltachta

Leanann tithíocht tuaithe aonair de bheith ina cuid thábhachtach de sholáthar tithíochta nua go náisiúnta, rud a léiríonn patrún forbartha na hÉireann atá scaipthe go réasúnta, agus ar an meán 4,000-5,000 áitreabh tuaithe aonair nua á dtógáil gach bliain. Mar shampla, in 2025, cuireadh 4,842 áitreabh aonair i gcrích i gceantair thuaithe, méadú 9.3% ar an 4,431 áitreabh aonair tuaithe a cuireadh i gcrích in 2024[2].

Aithnítear san RNP seo go mbeidh gá i gcónaí le tithíocht faoin tuath agus go bhféadfadh sé seo teacht chun cinn i gcúinsí éagsúla. Féachann an Ráiteas seo le soiléireacht agus comhsheasmhacht a sholáthar trí na critéir phleanála ábhartha a leagan amach a mbeidh feidhm acu maidir le tograí le haghaidh forbairtí tithíochta aonair nua i gceantair thuaithe, lena gcuimsítear lonnaíochtaí tuaithe ina bhfuil níos lú ná 1,500 duine agus an ceantar tuaithe máguaird.

Is é an cur chuige ginearálta beartais i gceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach, i.e. laistigh de cheantair uirbeacha i gcathracha agus i ndobharcheantar comaitéireachta na mbailte móra agus na lárionad fostaíochta, go n-éascaítear tithíocht aonair nua do dhaoine a bhfuil 'riachtanas áitiúil' acu cónaí nó oibriú sa cheantar tuaithe sin. Is minic a bhíonn brú ar na ceantair seo ó thaobh forbartha de uathu siúd nach bhfuil nasc acu leis an gceantar tuaithe agus atá ina gcónaí agus ag obair i mbailte agus i gcathracha móra, ach atá ag iarraidh cónaí faoin tuath agus cianobair a dhéanamh nó taisteal go dtí an baile nó an chathair don obair nó gníomhaíochtaí eile. Cuireann an cineál sin 'éilimh a ghintear i gceantair uirbeacha' brú suntasach ar an timpeallacht tuaithe, atreisíonn sé patrúin taistil atá ag brath ar charranna agus ba cheart freastal air i líonra na mbailte agus na sráidbhailte máguaird.

Mar mhalairt ar shraoilleáil uirbeach faoin tuath, cuireann an RNP forbairt tithíochta ar scála iomchuí chun cinn i mbailte agus sráidbhailte tuaithe, i gcomhréir le cuspóir dlúthfháis an Chreata Náisiúnta Pleanála (CNP) agus Cur Chuige Beartais maidir le Lár Bailte ar dTús, a fhéachann le níos mó daoine a mhealladh chun cónaí agus oibriú

[2] Foinse: An Phríomh-Oifig Staidrimh (CSO) NDQ03 https://data.cso.ie

i lárionaid bailte chun a mbeogacht agus a ról a chur chun cinn maidir le seirbhísí pobail a sholáthar don cheantar tuaithe máguaird.

I gceantair thuaithe níos leithne, cuirtear cur chuige níos solúbtha i bhfeidhm go ginearálta ionas go n-éascófar tithíocht tuaithe aonair bunaithe ar ghnáthchritéir láithreánaíochta, dheartha agus chomhshaoil, cé is moite de cheantair Ghaeltachta agus limistéir áirithe ardfhóntais agus limistéir áirithe atá íogair ó thaobh an chomhshaoil de ina bhféadfadh srianta feabhsaithe a bheith i bhfeidhm chun a gcarachtar agus a n-oidhreacht a chosaint agus chun brúnna a bhaineann le háiteanna cónaithe tánaisteacha agus tithe saoire a bhainistiú.

3.1 Beartais áitiúla shaintreoracha a sheachaint chun soiléireacht agus comhsheasmhacht a bhaint amach

Leagtar amach san RNP seo prionsabal uileghabhálach a mbeidh feidhm aige ionas nach mór gach togra le haghaidh tithíocht tuaithe a mheasúnú ar a fhiúntas aonair ag féachaint do na beartais reachtúla, na bearta agus an treoir a leagtar amach sa Ráiteas seo, lena n-áirítear critéir chaighdeánacha maidir le suíomh, dearadh agus comhshaol agus caighdeáin theicniúla mar a leagtar amach i gCuid 7.2.

I ndáil leis an méid sin, níor cheart beartais tithíochta tuaithe laistigh de phleananna forbartha a bheith saintreorach maidir le riachtanais uimhriúla agus uasteorainneacha treallacha nó teorainneacha treallacha ar thithíocht tuaithe aonair nua a chur san áireamh, mar shampla maidir le hachar íosta láithreáin, ceanglais maidir le héadanas bóthair nó méid úinéireachta talún, teorainneacha ar dhlús cónaithe tuaithe nó ar líon na n-áitreabh a d'fhéadfaí a fhorbairt ar ghabháltas talún aonair, feadh stráice bóthair nó laistigh de cheantar tuaithe. Ba cheart a sheachaint sna pleananna forbartha freisin sainmhínithe saintreoracha ar 'feirmeoirí' nó 'feirmeacha' a chur san áireamh, agus á thabhairt faoi deara go bhféadfadh raon fiontar tuaithe a bheith nasctha go dlúth le ceantar tuaithe.

Tá an fhís do cheantar tuaithe rathúil in Éirinn tugtha i *Todhchaí Cheantair Thuaithe na hÉireann* ag teacht leis an gcur chuige foriomlán maidir le forbairt tuaithe sa CNP Athbhreithnithe, le tacaíocht ó chláir infheistíochta an Rialtais. Rinneadh an cur chuige sin a thabhairt isteach san RNP seo faoi na ceithre threoirphrionsabal seo a leanas:

A Pobail agus Geilleagair Thuaithe Inbhuanaithe a Chothú

D'fhéadfadh buntáistí dearfacha a bheith ag baint le tithíocht tuaithe do phobail agus d'fhéadfadh sé fiontar tuaithe agus fostaíocht tuaithe a chumasú. Is fíor sin go háirithe in áiteanna iargúlta tuaithe ina mbeidh tithíocht nua ar fáil le cónaí iontu go buan incheadaithe go ginearálta agus inar féidir léi líonra tacaíochta a sholáthar do theaghlaigh agus do phobail agus rannchuidiú le hathnuachan daonra i gcás ina bhfuil an pobal ag dul in aois nó má tá laghdú sa daonra ann.

I 'gceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach' is é an cur chuige beartais ná éascú a dhéanamh ar dhaoine ar gá dóibh cónaí nó oibriú go buan i gceantar tuaithe ar leith bunaithe ar naisc láidre cheirde nó shóisialta leis an gceantar tuaithe sin. Tá sé sin mar chuid lárnach den bheartas riachtanais 'sóisialta nó eacnamaíoch' áitiúil in CBN28 den CNP Athbhreithnithe.

B Lonnaíochtaí Rathúla Tuaithe agus Rogha Tithíochta a Chruthú

Chun rogha tithíochta a mhéadú i mbailte agus i sráidbhailte tuaithe mar mhalairt ar thithíocht tuaithe aonair, ba cheart athchóiriú an stoic tithíochta atá ann cheana, lena n-áirítear réadmhaoin atá folamh agus tréigthe, agus infheistíocht i mbonneagar agus i seirbhísí chun tithíocht nua a éascú i lonnaíochtaí tuaithe a bheith ina gcuid thábhachtach de straitéis lonnaíochta phlean forbartha na n-údarás áitiúil.

Chun tacú lena n-inmharthanacht agus lena mbeogacht, ní bheidh feidhm ag critéir 'riachtanais áitiúla' maidir le hiarratais ar thithíocht aonair nua laistigh de 'lonnaíochtaí tuaithe' ina bhfuil limistéar foirgnithe le daonra níos lú ná 1,500 duine[3] mar atá sainithe ag an bPríomh-Oifig Staidrimh (CSO) do bhliain an Daonáirimh is déanaí.

C Carachtar, Comhshaol agus Áiseanna na Tuaithe a Chosaint

Tá sé ríthábhachtach carachtar agus oidhreacht ar leith ár dtírdhreacha tuaithe a chosaint do gheilleagair áitiúla agus don turasóireacht, chun cuairteoirí a mhealladh, agus chun poist a chruthú a chothaíonn pobail tuaithe. Is bealach tábhachtach é prionsabail forbartha inbhuanaithe a thabhairt isteach i bpleananna forbartha agus breithniú a dhéanamh ar chumas na timpeallachta tuaithe le haghaidh forbraíocht tithíochta nua chun bithéagsúlacht agus caighdeán uisce a chosaint agus a athnuachan, spriocanna maidir le gníomhaíocht ar son na haeráide a bhaint amach agus athrú tírdhreacha a bhainistiú go híogair, go háirithe ós rud é go bhfuil go leor dár gceantair áille faoi bhrú suntasach ó fhorbairt áiteanna cónaithe tánaisteacha agus tithe saoire.

[3] Bunaithe ar ghráigeanna de 100 foirgneamh. Sainaithníodh i nDaonáireamh 2022 649 limistéar foirgnithe ina bhfuil thart ar 100-1,500 duine.

DRAFT

Chun bainistiú inbhuanaithe a dhéanamh ar thionchar na forbartha tithíochta nua, féadfaidh údaráis phleanála critéir ‘riachtanais áitiúla’ a chur i bhfeidhm i gceantair atá faoi ardfhorbairt nó faoi bhrú a bhaineann le tithe saoire.
D Oidhreacht Chultúrtha agus Theangeolaíoch na gCeantar Gaeltachta a Chosaint Is é an cur chuige foriomlán beartais ná éascaíocht a dhéanamh do chainteoirí Gaeilge a bhfuil ceangail láidre áitiúla acu fanacht ina gcónaí laistigh d'aon cheantar Gaeltachta atá ainmnithe faoi Acht na Gaeltachta 2012, filleadh ar an gceantar sin nó bogadh idir aon cheann de na ceantair sin. Cuirfear é seo i bhfeidhm trí chritéir 'riachtanais áitiúla' a chur i bhfeidhm, agus trí Mheasúnú Inniúlachta Teanga caighdeánaithe, chun soiléireacht agus comhsheasmhacht a sholáthar laistigh den chóras pleanála maidir le cosaint agus cur chun cinn na Gaeilge mar theanga phobail. D'fhéadfaí inniúlacht teanga a mheas chomh maith le comhlíonadh na riachtanas áitiúil, agus d'fhéadfadh údaráis phleanála solúbthacht a bheith acu agus critéir riachtanas sóisialta á gcur san áireamh acu más féidir an leibhéal riachtanach inniúlachta sa Ghaeilge[4] labhartha a léiriú.

[4] Leibhéal B2 ar a laghad sa Ghaeilge labhartha ar Chomhchreat Tagartha na hEorpa um Theangacha

DRAFT

4. Cur Chuige Pleanbhunaithe maidir le Tithíocht i gCeantair Thuaithe

4.1 Sainmhíniú ar Cheantair Thuaithe agus ar Riachtanas Tithíochta

Déanann an Phríomh-Oifig Staidrimh (CSO) cur síos ar ‘tuaithe’ mar na limistéir lasmuigh de lonnaíochtaí ina bhfuil 1,500 duine nó níos mó. Chun críocha an RNP seo, áirítear ar na **ceantair thuaithe** seo a leanas:

- Tá cónaí ar 350,461 duine, de réir Dhaonáireamh 2022 (19%[5] de dhaonra na gceantar tuaithe) i **lonnaíochtaí tuaithe,** atá sainithe [6] ag CSO mar Limistéir Fhoirgnithe nó lonnaíochtaí ina bhfuil níos lú ná 1,500 duine sa bhliain Daonáirimh is déanaí, agus;
- an **ceantar tuaithe** máguaird, ina raibh 1,518,638 duine ina gcónaí de réir Dhaonáireamh 2022 (81% de dhaonra na gceantar tuaithe).

I dteannta a chéile, cuimsíonn ceantair thuaithe thart ar 36% den daonra náisiúnta agus bhí beagnach 1.87 milliún duine ina gcónaí i gceantair thuaithe in 2022.

Leagtar amach i Saol Uirbeach agus Saol Tuaithe in Éirinn na Príomh-Oifige Staidrimh, 2025[7] an miondealú náisiúnta daonra de réir cineálacha ceantair tuaithe, bunaithe ar Dhaonáireamh 2022. Léiríonn sé sin go bhfuil 15.9% de dhaoine ina gcónaí i gceantair thuaithe atá faoi thionchar mór uirbeach, go bhfuil 11.9% díobh ina gcónaí i gceantair thuaithe faoi thionchar measartha uirbeach agus go bhfuil 8.6% de dhaoine ina gcónaí i gceantair thuaithe/iargúlta. Idir 2016 agus 2022, tháinig méadú ar líon na ndaoine a bhí ina gcónaí i ngach cineál ceantar tuaithe.

Cé go mbaineann na beartais san RNP seo go príomha le lonnaíochtaí tuaithe ina bhfuil níos lú ná 1,500 duine agus leis an gceantar tuaithe, aithnítear go bhfuil go leor

---

[5] Foinse: (Daonáireamh 2022): https://data.cso.ie/table/FY107

[6] CSO Limistéir Fhoirgnithe ina bhfuil níos lú ná daonra 1,500 duine https://census.geohive.ie/datasets/IE-CSO::table-6-2-permanent-private-households-by-year-built-by-built-up-urban-areas-census-2022/about

[7] Saol Uirbeach agus Saol Tuaithe in Éirinn na Príomh-Oifige Staidrimh, 2025 https://www.cso.ie/en/releasesandpublications/ep/p-urli/urbanandrurallifeinireland2025/cúlnótaí/

bailte agus sráidbhailte móra ann atá ina ndlúthchuid de phobail tuaithe inmharthana a chothú agus nach bhfeidhmíonn go neamhspleách ar a gcúlchríoch tuaithe.

Aithnítear freisin go bhfuil lonnaíochtaí ann ina bhfuil daonra níos lú ná 1,500 duine a sholáthraíonn seirbhísí tábhachtacha dá gcúlchríocha tuaithe agus féadfar iad a ainmniú i bplean forbartha an údaráis áitiúil mar lonnaíochtaí a bhfuil sé d'acmhainn acu fás suntasach a dhéanamh i gcomparáid lena scála. Ceanglaítear ar an bplean forbartha, faoi alt 46 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2024, spriocanna aonair daonra agus fáis tithíochta a áireamh le haghaidh lonnaíochtaí ainmnithe den sórt sin, chomh maith le spriocanna comhiomlána a leagan amach le haghaidh grúpaí lonnaíochtaí níos lú ná 1,500, agus le haghaidh ceantair thuaithe lasmuigh de na lonnaíochtaí a shainaithnítear san ordlathas lonnaíochta.

Tá ról suntasach ag Bailte Seirbhíse Gaeltachta, atá ainmnithe faoi Acht na Gaeltachta, 2012, agus a bhféadfadh daonra 1,000 nó níos mó a bheith acu, maidir le seirbhísí agus áiseanna tráchtála a sholáthar do na 26 Limistéar Pleanála Teanga Gaeltachta, atá lonnaithe i gceantair thuaithe den chuid is mó. Is féidir critéir teanga a mheas freisin i gcomhar le critéir ‘riachtanais áitiúla’ a chur i bhfeidhm i gceantair Ghaeltachta chun a n-oidhreacht chultúrtha agus teanga ar leith a chosaint (féach Caibidil 5).

Agus straitéisí inbhuanaithe lonnaíochta tuaithe agus forbartha tithíochta á leagan amach ina bplean forbartha, níor cheart d’údaráis phleanála critéir áitiúla maidir le riachtanais shóisialta ná eacnamaíocha a chur i bhfeidhm maidir le lonnaíochtaí tuaithe.

I gcás ina leagtar amach i bplean forbartha cineálacha breise níos lú gráigeanna tuaithe nó nód tuaithe san ordlathas lonnaíochta nach gcomhlíonann sainmhíniú na Príomh-Oifige Staidrimh ar limistéar foirgnithe, sainaithneofar iad sin mar ‘cheantar tuaithe’ chun críocha an RNP seo i.e. beidh feidhm ag critéir ‘riachtanais áitiúla’ maidir le tithíocht nua i ngráigeanna tuaithe i gcás inarb infheidhme i gceantair faoi thionchar uirbeach, i gceantair Ghaeltachta agus i limistéir ardfhóntais áirithe.

Meastar go bhfuil ‘**riachtanas tithíochta a ghintear i gceantair thuaithe**’ ag duine atá ina chónaí nó ag obair i lonnaíocht tuaithe faoi bhun 1,500 duine, chun a léiriú go gcomhlíontar critéir ‘riachtanais áitiúla’ agus é ag iarraidh áit chónaithe aonair a thógáil

sa cheantar tuaithe. Ar mhaithe le soiléireacht, ní mór d'iarratasóir den sórt sin a léiriú freisin gurbh é sin an chéad uair dóibh teach a thógáil sa cheantar tuaithe sin (i.e. lonnaíocht tuaithe agus ceantair thuaithe).

4.2 Ceantair Thuaithe agus Criosú d'Úsáid Talún

Sonraítear san Acht um Pleanáil agus Forbairt 2024 nach mór cuspóirí maidir le criosú talún le haghaidh úsáid ar leith, nó meascán úsáidí, a bheith san áireamh i bplean forbartha, agus nach mór léarscáil a bheith ann chomh maith, ina léirítear na cuspóirí criosaithe is infheidhme maidir leis an talamh uile laistigh de limistéar feidhme an údaráis pleanála (lena n-áirítear ceantair thuaithe).

Is ionann an cur chuige seo agus imeacht ó na dualgais a leagtar amach faoi Alt 10(2) den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, ina raibh an ceanglas ann go ndéanfaí tailte a chriosú "*i gcás agus a mhéid a éilíonn pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe an cheantair, i dtuairim an údaráis pleanála, go gcuirfí na húsáidí in iúl*".

Agus cuspóirí criosaithe á leagan do cheantair thuaithe lasmuigh de lonnaíochtaí tuaithe, féadfaidh údaráis phleanála a mheas ar cheart tailte a chriosú go príomha chun críocha eacnamaíocha, talmhaíochta, taitneamhachta nó caomhnaithe tuaithe nó meascán d'úsáidí den sórt sin.

Ba cheart aird a thabhairt sna cuspóirí criosaithe d'úsáid talún sin ar an gcur chuige i leith cuspóirí criosaithe caighdeánaithe le haghaidh úsáidí tuaithe mar a leagtar amach sna *'Treoirlínte maidir leis an bPlean Forbartha d'Údaráis Phleanála'* (2022), agus i dTábla 1 thíos.

Tábla 1: Cuspóirí Criosaithe do Cheantair Thuaithe faoi Phlean Forbartha Táscach

Cód	Criosú	Cuspóir	Tuairisc
TU	Tuaithe	Áiseanna tuaithe a chosaint agus a fheabhsú agus soláthar d'fhorbairt na talmhaíochta agus na	Foráil a dhéanamh maidir le limistéir chriosaithe ina dtugtar tús áite do chosaint taitneamhachta tuaithe, tionchair dhíobhálacha na sraoilleála uirbí a sheachaint, agus foráil a dhéanamh maidir le gníomhaíochtaí talmhaíochta agus gnólachtaí a bhaineann leis an tuath agus iad a chosaint.

DRÉACHT

Cód	Criosú	Cuspóir	Tuairisc
		fiontraíochta tuaithe	**Ba cheart go mbeifí sásta tithíocht tuaithe aonair nua a bhreithniú.**
LA	Limistéar ardfhóntais	Limistéir ardfhóntais a chosaint agus a fheabhsú agus an oidhreacht thógtha, nádúrtha agus chultúrtha a chosaint, a chaomhnú agus a fheabhsú	**Limistéir ardfhóntais** a chosaint, lena n-áirítear láithreacha áille amhail ceantair chósta, ardtailte, tailte locha, gleannta abhann nó tírdhreacha stairiúla, a bhfuil go leor acu faoi bhrú ó fhorbairt áiteanna cónaithe tánaisteacha agus tithe saoire, ar fhorbairt mhíchuí a dhéanfadh dochar dá dtaitneamhacht agus dá gcáilíocht chomhshaoil. **Ba cheart go mbeifí sásta tithíocht tuaithe aonair nua i gceantair ardfhóntais a bhreithniú, ach ba cheart í a bhainistiú go cúramach.** D'fhéadfadh sé go mbeadh gá le **srianta feabhsaithe** i **gceantair ardscéimhe an-íogair**, amhail iad siúd atá faoi réir ainmniú náisiúnta nó idirnáisiúnta oidhreachta, tírdhreacha nó caomhantais, agus **criosanna leochaileacha tuilte agus creimthe cósta** nár cheart tithíocht tuaithe nua a cheadú iontu de ghnáth, agus ba cheart an fhorbairt a theorannú d'athsholáthar nó d'athchóiriú íogair áiteanna cónaithe atá ann cheana
LT	Lonnaíocht Tuaithe	Beogacht agus inmharthanacht lonnaíochtaí tuaithe a chosaint agus a chur chun cinn	Fás tithíochta pleanbhunaithe a chur chun cinn i mbailte agus sráidbhailte beaga seanbhunaithe i gceantair thuaithe ina bhfuil an fás ag teacht leis an straitéis lonnaíochta fhoriomlán, leis an ordlathas lonnaíochta, agus leis an straitéis forbartha tithíochta sa phlean forbartha áitiúil. Rogha tithíochta mhéadaithe a chur chun cinn trí réadmhaoin fholamh a athúsáid agus infheistíocht a dhéanamh i seirbhísí lena n-áirítear tríd an Tionscnamh faoi Stiúir an Fhorbróra do Sheirbhísí Uisce (TSF). **Ba cheart go mbeadh forbraíocht tithíochta nua inghlactha i bprionsabal i Lonnaíochtaí Tuaithe.**

Beidh ar phróiseas Measúnachta Straitéisí Timpeallachta (MST), próiseas Measúnachta Straitéisí Riosca i gCás Tuilte (MSRT) agus próiseas Measúnachta Cuí (MC) bonn eolais a chur faoi mhéid spásúil aon chriosaithe nó ainmnithe úsáid talún a bheidh le cur i bhfeidhm i gcomhréir le Treoracha ábhartha an AE.

Féadfar a áireamh i bplean forbartha meascán de chuspóirí criosaithe d'úsáid talún, cineálacha ceantar tuaithe agus ainmniú agus cuspóirí atá sonrach go háitiúil chun bonn eolais a chur faoin straitéis forbartha lonnaíochta tuaithe agus tithíochta tuaithe, mar a leagtar amach san alt seo a leanas.

4.3 Limistéir Ainmnithe agus Cuspóirí Áitiúla Sonracha

Cé go léirítear le 'criosú úsáid talún' an phríomhfheidhm atá beartaithe do limistéar talún agus go leagtar síos leis na cineálacha forbartha a d'fhéadfaí a cheadú laistigh den chuspóir criosaithe sin, d'fhéadfadh feidhm a bheith ag cineálacha eile 'ainmnithe' chomh maith leis an mbunchuspóir criosaithe d'aon limistéar talún ar leith, agus d'fhéadfadh cosaintí breise atá ábhartha don cheantar sin ar leith a bheith san áireamh sna hainmniúcháin sin. Mar shampla, d'fhéadfadh suíomh a bheith criosaithe chun críocha ginearálta tuaithe nó cónaithe ach d'fhéadfadh sé a bheith suite go páirteach i gcrios ainmnithe a bhfuil baol tuilte ann, agus dá réir sin d'fhéadfadh sé a bheith riachtanach cosaintí breise a chur san áireamh agus tograí forbartha á mbreithniú.

Ar an gcúis sin, níl Tábla 1 thuas uileghabhálach agus d'fhéadfadh tuilleadh cuspóirí sonracha áitiúla a bheith oiriúnach chomh maith leis na cuspóirí criosaithe caighdeánaithe. D'fhéadfadh baint a bheith aige sin le ceann amháin nó meascán de na hainmniúcháin seo a leanas (nach bhfuil uileghabhálach):

- **Ceantair Ghaeltachta:** Cosaint na hoidhreachta cultúrtha nó teanga i gceantair Ghaeltachta ainmnithe faoi Acht na Gaeltachta 2012 (féach Caibidil 5)
- **Ceantair uirbeacha:** Mar a shainítear leis an Straitéis Réigiúnach Spásúil agus Eacnamaíoch (SRSE) ábhartha agus le hainmniúcháin creasa ghlais i ngar-phurláin na mbailte móra ina bhfuil daonra 5,000 duine nó níos mó atá faoi bhrú suntasach forbartha uirbí, chun sraoilleáil uirbeach a bhainistiú, chun cosc a chur ar cheantair uirbeacha teacht le chéile agus chun a gcarachtar agus a bhféiniúlacht a choinneáil ar leithligh ón cheantar tuaithe máguaird.
- **Criosanna tuilte agus creimthe cósta**: Ainmniúcháin lena rialaítear an cineál forbartha a cheadaítear i limistéir ardriosca agus lena bhféachtar le rioscaí dosheachanta a bhainistiú agus éiceachórais leochaileacha a chosaint ar an athrú aeráide agus ar fhorbairt mhíchuí.

- **Limistéir ardfhóntais**: I limistéir an-íogair, lena mbaineann ainmniúcháin oidhreachta náisiúnta agus idirnáisiúnta amhail limistéir shonracha ina bhfuil carachtar tírdhreacha a dtugtar cosaint reachtúil dóibh sa phlean forbartha dá n-áilleacht radhairc, dá luach eolaíoch nó éiceolaíoch (féach Cuid 7.2.7 Oidhreacht Nádúrtha, Chultúrtha agus Thógtha), ba cheart forbairt a theorannú d'athsholáthar nó d'athchóiriú íogair áiteanna cónaithe atá ann cheana. I gcás ina measann an t-údarás pleanála gur gá forbairt tithíochta nua a bhainistiú go cúramach chun luach taitneamhachta limistéar ardfhóntais eile a chosaint agus chun brúnna a bhaineann le háiteanna cónaithe tánaisteacha agus tithe saoire a bhainistiú, níor cheart go gcuirfeadh pleananna forbartha cosc ar phrionsabal na forbartha i limistéir ardfhóntais ó thaobh criosaithe nó ainmniúcháin de, ach tá forbairt sna limistéir sin faoi réir bainistíocht chúramach.

Leis an gcur chuige beartais san RNP seo, féachtar le níos mó soiléireachta agus comhsheasmhachta a bhaint amach maidir le limistéir ardfhóntais den sórt sin a shainaithint agus déantar idirdhealú idir **limistéir ardfhóntais** ina bhfuiltear sásta tithíocht a bhreithniú, ach d'fhéadfadh sé gur ghá í a bhainistiú go cúramach agus **limistéir áilleachta an-íogair** a bhainistiú, i gcás nach gceadaítear forbairt tithíochta go ginearálta agus inar cheart í a theorannú go ginearálta d'athsholáthar agus/nó d'athchóiriú íogair na struchtúr atá ann cheana. Sna limistéir an-íogair sin, níor cheart forbairt tithíochta nua a cheadú ach amháin i gcásanna eisceachtúla i gcás ina bhfuil an t-údarás pleanála sásta nach mbeadh tionchar díobhálach ag togra aonair ar charachtar ar leith agus ar cháilíocht chomhshaoil an limistéir atá i gceist, féach Tábla 2 le haghaidh liosta táscach (nach bhfuil uileghabhálach):

Tábla: Cur chuige maidir le hainmniúcháin Ardfhóntais

Ainmniúchán	**Limistéir ardfhóntais**	**Limistéir áilleachta an-íogair**
Cosaint reachtúil agus leibhéal tábhachta	Ainmnítear i bplean forbartha áitiúil láithreáin agus gnéithe a shainíonn carachtar ar leith **contae nó réigiúin cathrach**, chun a luach oidhreachta agus taitneamhachta a chosaint	Láithreáin oidhreachta **náisiúnta nó idirnáisiúnta** agus gnéithe lena mbaineann leibhéal níos airde cosanta agus srianta ar fhorbairt i gcomhréir lena bpríomhchuspóir caomhnaithe.

Láithreáin oidhreachta agus gnéithe (liosta nach bhfuil uileghabhálach)	• **Bealaí na Radharc, Radhairc agus Tírdhreacha** cosúil le Limistéir Chósta, Inbhir, Lochanna, Gleannta Abhann, Diméinte, Talamh Ard, Coillearnacha, Portaigh agus Tailte Móna nó Muirdhreacha • **Láithreáin áitiúla agus topagrafaíocht** amhail droim ardaithe nó comhrian ardaithe, gnéithe geolaíocha agus conairí bruachánacha • Sócmhainní trasteorann **réigiúnacha** amhail glasbhealaí agus gormbhealaí[8]	• Páirceanna **Náisiúnta**, Anaclanna Dúlra, Limistéir Oidhreachta Nádúrtha, Limistéir Chonláiste Speisialta, Limistéir Mhuirí faoi Chosaint, agus Séadchomharthaí Náisiúnta • Criosanna tuilte leochaileacha agus criosanna creimthe cósta • Láithreáin Oidhreachta **Domhanda** UNESCO, Anaclanna Bithsféir (croílimistéar) agus Geophháirceanna
Tithíocht tuaithe aonair nua	**Sásta é a bhreithniú** ach d'fhéadfadh sé gur ghá é a bhainistiú go cúramach trí chritéir phleanála	**Neamhcheadaithe go ginearálta** mura gcomhlíonann an fhorbairt critéir eisceachtúla phleanála agus chomhshaoil
Critéir Phleanála	**Critéir maidir le riachtanais áitiúla** agus **tionchar na taitneamhachta amhairc** ar thírdhreacha ardluacha nó ar thírdhreacha ar scála réigiúnach ar leith	Eisceachtaí maidir le hathchóiriú íogair a dhéanamh ar áiteanna cónaithe agus ar fhoirgnimh oidhreachta atá ann cheana

Chun amhras a sheachaint, is gá freisin, i gcás ina bhfuil tithíocht tuaithe inghlactha i bprionsabal ó thaobh criosaithe/ainmniúcháin de, ceanglais eile an RNP seo a chomhlíonadh, go háirithe an ceanglas maidir le riachtanas áitiúil a léiriú i **gceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach, i gceantair Ghaeltachta agus i limistéir**

[8] Féadfar Bonneagar Glas nó Gorm ar Scála Réigiúnach a shainaithint i Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha

ardfhóntais áirithe (féach BBNP3 den RNP seo), chomh maith le ceanglais reachtúla i ndáil le breithnithe pleanála ábhartha eile ar leibhéal tionscadail.

> **BEARTAS AGUS BEART NÁISIÚNTA PLEANÁLA 1 (BBNP 1):**
> Meastar go bhfuil forbairt tithíochta tuaithe incheadaithe, inghlactha i bprionsabal nó go bhfuiltear sásta í a bhreithniú laistigh de **lonnaíochtaí ina bhfuil daonra níos lú ná 1,500 duine** de réir an daonáirimh is déanaí, agus faoin **tuath**, faoi réir na mbeartas, na mbeart agus na treorach eile atá leagtha amach san RNP seo, cé is moite de **limistéir áilleachta an-íogair** nach bhfuil forbairt tithíochta tuaithe nua incheadaithe go ginearálta, seachas i gcásanna eisceachtúla ina bhfuil an t-údarás pleanála sásta nach ndéanfaidh an fhorbairt dochar do charachtar ar leith agus do cháilíocht chomhshaoil an limistéir atá i gceist.
>
> D'ainneoin go bhféadfadh forbairt tithíochta tuaithe in áit ar leith a bheith inghlactha nó go mbeifí sásta forbairt den chineál sin a bhreithniú i gcomhréir leis an BBNP seo, beidh ar an togra aonair cúrsaí ábhartha atá le háireamh sa phleanáil a chomhlíonadh, lena n-áirítear maidir le háit, suíomh, dearadh, rochtain, riosca tuile agus cosaint áiteanna atá íogair ó thaobh an chomhshaoil de.
>
> Beidh gach plean reachtúil a dhéanfar faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt ag teacht leis an BBNP seo agus beidh tosaíocht ag an BBNP seo ar aon fhorálacha contrártha atá san áireamh sna pleananna sin.

Chun éifeacht a thabhairt don Ráiteas seo agus chun tithíocht nua i gceantair thuaithe a bhainistiú ar bhealach inbhuanaithe, léireoidh cuspóirí criosaithe an phlean forbartha agus maitrísí criosaithe go soiléir ar bhealach atá comhsheasmhach go hábhartha le BBNP 1 den RNP seo na limistéir spásúla ina bhfuil tograí le haghaidh tithíocht tuaithe aonair nua atá;

- "**Ceadaithe i bprionsabal**" a chiallaíonn go bhfuil tithíocht nua inghlactha go ginearálta, faoi réir gnáthchaighdeán pleanála agus deartha, agus go mbainfeadh sé sin go ginearálta le tailte atá criosaithe nó ainmnithe le haghaidh forbairt tithíochta nua, lena n-áirítear i mbailte beaga agus i sráidbhailte tuaithe.
- "**Sásta iad a bhreithniú**", a bhaineann go ginearálta le tailte nach bhfuil criosaithe ná ainmnithe le haghaidh forbartha cónaithe, ach ina bhféadfar tithíocht tuaithe aonair a cheadú i gcás ina bhfuil na tograí comhsheasmhach

le beartais ábhartha an phlean forbartha, lena n-áirítear comhlíonadh 'riachtanais áitiúla' agus príomhchritéir eile.

- "**Neamhcheadaithe go ginearálta**", a bhaineann leis na suíomhanna sin ina mbeadh forbairt tithíochta míchuí, amhail limistéir áilleachta an-íogair. Ba cheart cosaint fheabhsaithe a chur i bhfeidhm freisin i gcriosanna leochaileacha tuilte agus creimthe cósta, lenar cheart forbairt tithíochta nua a theorannú d'athsholáthar agus/nó d'athchóiriú íogair na struchtúr atá ann cheana, ach amháin i gcásanna eisceachtúla.

4.4 Ceantair Thuaithe Faoi Thionchar Uirbeach agus Ceantair Thuaithe Níos Leithne

Príomhphrionsabal seanbhunaithe atá mar bhonn faoi fhorbairt inbhuanaithe na gceantar tuaithe is ea fás a spreagadh i mbailte agus sráidbhailte tuaithe agus i gceantair ina bhfuil fás íseal nó meath tagtha ar an daonra iontu, agus bainistiú a dhéanamh ar fhás na gceantar a bhfuil brúnna tithíochta a thagann as ceantair uirbeacha orthu, chun rófhorbairt a sheachaint, chun a chinntiú gur féidir freastal ar riachtanais tithíochta áitiúla agus chun pobail tuaithe bhríomhara a chothú.

Is é is aidhm don CNP Athbhreithnithe geilleagair thuaithe agus pobail inbhuanaithe a neartú agus freastal ar an ngá atá le tithíocht áitiúil, agus á aithint go dtagann éilimh ar thithíocht i gceantair thuaithe chun cinn i gcásanna éagsúla agus laistigh de chineálacha éagsúla ceantar tuaithe.

Léiríonn agus cuireann an RNP seo leis an idirdhealú beartais chriticiúil a rinne Cuspóir an Bheartais Náisiúnta (CBN) 28 den CNP Athbhreithnithe, idir:

- **Ceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach:** lonnaithe laistigh de cheantair uirbeacha na gcathracha[9] agus i ndobharcheantar comaitéireachta na mbailte móra agus na lárionad fostaíochta, áit nach mór d'iarratasóirí 'fíor-riachtanas eacnamaíoch nó sóisialta áitiúil' a léiriú chun cónaí i gceantar tuaithe, agus;

[9] Sainmhínítear ceantair uirbeacha sna Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha (SSER) ábhartha do Bhaile Átha Cliath, do Chorcaigh, do Luimneach-Sionainn, do Ghaillimh agus do Phort Láirge

- **Ceantair thuaithe níos leithne** in áiteanna eile: i gcás ina gcuirtear cur chuige níos solúbtha i bhfeidhm chun cabhrú le haon duine ar mian leo teach a thógáil, faoi réir gnáthchúrsaí le háireamh sa phleanáil lena n-áirítear maidir le suíomh, láthair, dearadh, rochtain, riosca tuilte agus cosaint limistéar atá íogair ó thaobh an chomhshaoil de agus ardluach taitneamhachta.

Leanfaidh an RNP de chead a thabhairt do phleananna forbartha áitiúla soláthar a dhéanamh do thithíocht faoin tuath bunaithe ar na breithnithe in CBN 28 den CNP, agus béim á leagan aige freisin ar an ngá atá le forbairt a bhainistiú go cúramach i gceantair áirithe chun cáilíocht agus carachtar na gceantar tuaithe a fheabhsú agus a chothabháil agus chun oidhreacht nádúrtha agus thógtha limistéar ainmnithe áirithe a chosaint, a dtugtar cosaint reachtúil dóibh sa phlean forbartha áitiúil, amhail:

- **limistéir ardfhóntais**, i gcomhréir leis an gcur chuige seanbhunaithe i mbeartais áitiúla tithíochta tuaithe maidir le tosaíocht a thabhairt dóibh siúd a bhfuil ‘riachtanas áitiúil’ acu chun rófhorbairt a sheachaint, chun brúnna forbartha a bhaineann le háiteanna cónaithe tánaisteacha nó tithe saoire a bhainistiú agus chun a gcarachtar tírdhreacha speisialta agus a luach oidhreachta a chosaint, rud a bhíonn mar bhonn go minic dá dtairiscint turasóireachta ar leith, chun cuairteoirí a mhealladh agus chun tacú le poist a chruthú sa cheantar tuaithe sin.

Tá an cur chuige foriomlán beartais maidir le tithíocht tuaithe nua a bhainistiú i gceantair Ghaeltachta ag teacht leis an gcur chuige seanbhunaithe maidir le forbairt a bhainistiú go cúramach i gceantair ainmnithe chun a gcarachtar agus a n-oidhreacht a chosaint.

- **I gceantair Ghaeltachta**, atá ainmnithe faoi Acht na Gaeltachta 2012, ní mór d'iarratasóirí ar áit chónaithe tuaithe aonair nua a léiriú go bhfuil riachtanas áitiúil eacnamaíoch nó sóisialta acu, ach féadfaidh an t-údarás pleanála leibhéal solúbthachta a chur i bhfeidhm ina measúnú ar riachtanais shóisialta áitiúla, chun oidhreacht teanga an cheantair a chosaint. (féach Caibidil 5).

4.4.1 Ceantair Thuaithe faoi Thionchar Uirbeach

I bhfoilseachán 2025 de chuid na Príomh-Oifige Staidrimh, Saol Uirbeach agus Saol Tuaithe in Éirinn, léirítear go bhfuil an cion is airde (beagnach trí cheathrú) de dhaoine a thiomáineann carr chun na hoibre lonnaithe i gceantair thuaithe atá faoi thionchar

mór uirbeach. Féachann sainaithint ‘Ceantair Thuaithe faoi Thionchar Uirbeach’ le cúngú uirbeach neamhphleanáilte píosa ar phíosa a chosc, forbairt neamh-inbhuanaithe atá ag brath ar charranna a chosc agus carachtar ar leith na tuaithe a chosaint.

Tacaíonn an cur chuige beartais foriomlán le daoine a bhfuil ceangail shóisialta áitiúla nó ceangail ghairme inléirithe acu le ceantar tuaithe, chun tithe nua a thógáil sa cheantar tuaithe sin.

Ba cheart freastal ar fhorbairt nach bhfuil ceangal díreach áitiúil aici leis an gceantar tuaithe, bunaithe ar na príomhbhreithnithe a bhaineann le riachtanas eacnamaíoch nó sóisialta mar a leagtar amach in BBNP3 thíos, i.e. **‘éileamh ar thithíocht a ghintear i gceantair uirbeacha’**, laistigh de líonra na mbailte beaga agus na sráidbhailte tuaithe ina bhfuil seirbhísí cheana. Tá an cur chuige seo ag teacht le cur chuige an bheartais Lár Bailte ar dTús (TCF) maidir le tacú le hinmharthanacht agus athbheochan lonnaíochtaí tuaithe trí infheistíocht agus forbairt nua.

I measc na gceantar tuaithe atá faoi thionchar uirbeach tá ceantair chathrach sa chathair agus limistéir lasmuigh de theorainneacha na lonnaíochtaí, agus iad siúd a léiríonn saintréithe amhail daonra atá ag ardú go tapa agus brú suntasach ar thithíocht mar gheall ar a suíomh le dobharcheantar comaitéireachta cathracha agus bailte, nó cóngaracht do mhórchonairí iompair a bhfuil rochtain éasca acu ar na ceantair uirbeacha sin, agus brúnna ar bhonneagar amhail an gréasán bóithre áitiúil.

BEARTAS AGUS BEART NÁISIÚNTA PLEANÁLA 2 (BBNP 2):

Chun críocha an RNP seo, sainaithneofar ‘Ceantair Thuaithe faoi Thionchar Uirbeach’ i gcomhréir le haicmithe uirbeacha/tuaithe na Príomh-Oifige Staidrimh (CSO) chun ceantair thuaithe a shainiú atá faoi ‘thionchar uirbeach ard agus measartha’ de réir an Daonáirimh is déanaí (féach Aguisín A).

Féadfaidh an t-údarás pleanála teorainneacha sonracha ‘Ceantair Thuaithe faoi Thionchar Uirbeach’ a bheachtú tuilleadh laistigh de phlean reachtúil, chun na himthosca áitiúla sonracha a léiriú, nó, i gcás ina bhfuil údar cuí leis, chun ainmniú cineáil creasa ghlais a chur i bhfeidhm ar limistéir sna cúig limistéar uirbeacha cathrach (arna sainiú sna Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha) agus ar phurláin láithreacha bailte móra (arna sainiú chun críocha an BBNP seo mar bhailte ina bhfuil 5,000 duine nó níos mó) atá faoi bhrú suntasach forbartha uirbí chun sraoilleáil uirbeach a bhainistiú, chun cosc a chur ar

limistéir uirbeacha teacht le chéile agus chun a gcarachtar agus a sainiúlacht a choinneáil ar leithligh ón gceantar tuaithe máguaird.

Beidh gach plean reachtúil a dhéanfar faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt ag teacht leis an BBNP seo agus beidh tosaíocht ag an BBNP seo ar aon fhorálacha contrártha atá san áireamh sna pleananna sin.

Soláthraíonn aicmiúcháin uirbeacha/tuaithe na Príomh-Oifige Staidrimh (CSO) sainmhíniú ar cheantair thuaithe atá faoi thionchar mór agus measartha de réir Dhaonáireamh 2022[10] (féach Aguisín A). Mar sin féin, d'fhéadfadh sé gur ghá d'údaráis phleanála teorainneacha na gceantar sin a bheachtú a thuilleadh chun na cúig limistéar cathrach mar a leagtar amach sna Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha (SSER) ábhartha a léiriú agus chun cúinsí áitiúla a chur san áireamh. Chun athrú iomarcach agus aistrithe tobanna a sheachaint ar an leibhéal áitiúil, is féidir le húdaráis phleanála sonraí na Príomh-Oifige Staidrimh a chomhiomlánú go cuí ar leibhéal an údaráis áitiúil, chun méid na gceantar uirbeach atá faoi thionchar laistigh dá limistéar riaracháin féin a shainiú go praiticiúil.

Ní mór léarscáil a bheith ag dul le plean forbartha, ina léirítear go soiléir na beartais tithíochta tuaithe a bhfuil feidhm acu maidir le criosanna d'úsáid talún tuaithe éagsúla agus ainmniúcháin lena n-áirítear 'ceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach'. Cuirfidh gach údarás áitiúil taifead digitithe de 'cheantair thuaithe faoi thionchar uirbeach' agus 'limistéir ardfhóntais' ina bhfuil feidhm ag critéir riachtanas áitiúil freisin, arna ullmhú i gcomhréir leis an RNP seo, ar fáil don Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta i bhformáid chaighdeánaithe chomhaontaithe, chun gur féidir léarscáil aonair a chruthú a chuirfidh ar chumas gach ceantar tuaithe agus Gaeltachta ina bhfuil srianta riachtanas áitiúil i bhfeidhm, a fheiceáil ar bhealach atá comhsheasmhach go náisiúnta.

4.4.2 Ceantair Thuaithe Níos Leithne

Is é an cur chuige beartais sna ceantair sin lasmuigh de 'Cheantair Thuaithe faoi Thionchar Uirbeach' tacú go ginearálta le soláthar tithíochta tuaithe aonair le cur

10 Aicmithe uirbeacha agus tuaithe na Príomh-Oifige Staidrimh bunaithe ar Dhaonáireamh 2022: https://data.cso.ie/table/FY107

DRAFT

chuige níos solúbtha, bunaithe go príomha ar chritéir láithreánaíochta agus deartha, agus faoi réir cúrsaí ábhartha eile le háireamh sa phleanáil i gcomhréir le ceanglais reachtúla. Cuideoidh sé sin le pobail tuaithe níos leochailí a chothú agus le hinmharthanacht bailte beaga agus lonnaíochtaí tuaithe. Dá bhrí sin, beidh moltaí maidir le tithíocht tuaithe sna ceantair thuaithe níos leithne seo, seachas sna Limistéir Pleanála Teanga Ghaeltachta agus i gceantair a bhfuil ardluach taitneamhachta ag baint leo mar atá leagtha amach i gCuid 4.3 agus in BBNP1 thuas, ceadaithe i bprionsabal i.e. gan a bheith faoi réir critéir áitiúla maidir le riachtanais shóisialta nó eacnamaíochta.

4.3.3 Critéir maidir le Riachtanas Eacnamaíoch nó Sóisialta Áitiúil

I bhfianaise thionchair shóisialta na tithíochta tuaithe a ghintear i gceantair uirbeacha, lena bhféadfaí an bonn a bhaint d'inmharthanacht bailte agus sráidbhailte tuaithe, na gcostas eacnamaíoch a bhaineann le seirbhísiú a dhéanamh ar thithíocht scaipthe agus an gá atá le cuspóirí forbartha inbhuanaithe níos leithne a bhaint amach, meastar go bhfuil sé réasúnta agus comhréireach go mbraitear ar chur i bhfeidhm comhsheasmhach **fíorchritéar maidir le riachtanais tithíochta áitiúla (eacnamaíocha nó sóisialta)** chun cothromaíocht a bhaint amach idir an t-éileamh ar thithíocht i gceantair atá faoi thionchar uirbeach agus na himpleachtaí níos leithne.

Ar mhaithe le soiléireacht, níl soláthar tí nua i gceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach lena úsáid mar theach saoire nó mar áit chónaithe thánaisteach, nó le haghaidh ligean gearrthéarmach, ag teacht leis na critéir maidir le riachtanas sóisialta nó eacnamaíoch a leagtar amach san RNP seo. Leagtar béim san CNP Athbhreithnithe seo gurb é an cur chuige beartais atá ann i gceantair thuaithe atá faoi thionchar uirbeach laistigh de limistéar comaitéireachta na gcathracha agus na mbailte tithíocht tuaithe aonair nua a éascú faoin tuath do dhaoine arb í an áit chónaithe atá beartaithe a gcéad tógáil tí sa cheantar tuaithe agus ar féidir leo fianaise a thabhairt maidir lena gceangail áitiúla bunaithe ar cheangail shóisialta nó ar fhostaíocht a bhaineann leis an gceantar tuaithe sin, i gcomhréir le BBNP 3.

Agus reachtaíocht an AE á cur san áireamh agus go háirithe Airteagail 49 agus 63 (Saoirse Bhunaíochta agus Saorghluaiseacht Chaipitil) den Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh (CFAE), is gá a chinntiú go bhfuil na critéir san RNP seo agus i

ngach plean forbartha neamh-idirdhealaitheach. Níor cheart, dá bhrí sin, critéir a bhaineann le ginealach nó ceangail teaghlaigh a chur san áireamh in aon phlean forbartha.

Cé go bhféadfadh sé go mbeadh ar iarratasóirí ar thithíocht tuaithe aonair nua i Limistéar Pleanála Teanga Gaeltachta nó i gceantar a bhfuil ardluach taitneamhachta ag baint leis a léiriú go bhfuiltear ag comhlíonadh na gcritéar maidir le riachtanais áitiúla, féadfaidh an t-údarás pleanála leibhéal solúbthachta a chur i bhfeidhm agus critéir maidir le riachtanais **shóisialta** áitiúla á gcur san áireamh de réir mar is gá, d'fhonn tionchar na forbartha i gcineálacha éagsúla ceantair thuaithe a bhainistiú, laistigh den raon ceadaithe do na riachtanais maidir le gaireacht 'limistéar áitiúil' agus 'tréimhse shubstaintiúil' mar atá leagtha amach in BBNP 3 agus i gCuid 4.4.5 Maitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe.

Ar mhaithe le soiléireacht, is é suíomh láithreán an áitribh nua atá beartaithe an lárionad chun an t-achar uasta gathach a chinneadh nach mór don iarratasóir a bheith ina chónaí laistigh de, i gcomhréir leis an raon ceadaithe a bhfuil feidhm aige maidir leis an láithreán áirithe sin. Beidh sé sin infheidhme freisin beag beann ar cé acu a chuimsítear nó nach gcuimsítear leis an 'limistéar áitiúil' talamh laistigh de níos mó ná limistéar riaracháin údaráis áitiúil amháin. I ndáil leis sin, ba cheart d'údaráis phleanála comhordú a dhéanamh i ndáil le cuspóirí an phlean forbartha agus i mbainistiú tograí forbartha de réir mar is gá.

BEARTAS AGUS BEART NÁISIÚNTA PLEANÁLA 3 (BBNP3)

Ceadófar tograí le haghaidh forbraíochtaí tithíochta tuaithe aonair i 'gCeantair Thuaithe faoi Thionchar Uirbeach', i Limistéir Pleanála Teanga Ghaeltachta agus i limistéir ardfhóntais áirithe i bprionsabal i gcás inar féidir leis an iarratasóir a léiriú, chun sástacht an údaráis pleanála, go bhfuil riachtanas áitiúil tithíochta **eacnamaíoch** nó **sóisialta** ann, i gcomhréir leis an BBNP seo agus le beartais agus cuspóirí ábhartha an phlean forbartha a glacadh.

Meastar go bhfuil '**riachtanas tithíochta a ghintear i gceantair thuaithe**' ag duine atá ina chónaí nó ag obair i lonnaíocht tuaithe ina bhfuil níos lú ná 1,500 duine, chun a léiriú go gcomhlíontar critéir 'riachtanais áitiúla' agus é ag iarraidh áit chónaithe aonair a thógáil sa cheantar tuaithe.

DRÉACHT

Beidh feidhm ag na sainmhínithe seo a leanas ar riachtanas áitiúil tithíochta eacnamaíoch agus sóisialta maidir le breithniú a dhéanamh ar thograí le haghaidh forbairt tithíochta tuaithe aonair i 'Limistéar Tuaithe faoi Thionchar Uirbeach':

(a) Riachtanas Eacnamaíoch: Is féidir le duine a bhfuil baint dhíreach ag a phríomhobair (lánaimseartha nó páirtaimseartha) leis an suíomh tuaithe sin agus ar gá dó cónaí go buan sa cheantar tuaithe atá i gceist, ag a áit oibre nó gar d'áit oibre, riachtanas eacnamaíoch a léiriú, agus i gcás ina bhfuil an riachtanas eacnamaíoch ceangailte le **fiontar tuaithe nó le slí bheatha** atá comhsheasmhach go ginearálta le ceann amháin nó níos mó de na critéir seo a leanas:

(i) a bhaineann le talmhaíocht, gairneoireacht, eachaí, uiscebhealaí, muirí, foraoiseacht nó **fiontair eile atá bunaithe go príomha faoin tuath** i gcás inarb í a bpríomhghairm (páirtaimseartha nó lánaimseartha) í. I gcás feirm oibre nó fiontar tuaithe eile a bhíonn ag brath ar ghabháltas, tiocfaidh gá eacnamaíoch feidhmiúil le teach faoin tuath chun cinn i gcás gabháltas talún feidhmiúil oibre amháin, a bhféadfadh a scála a bheith éagsúil ag brath ar an gcomhthéacs;

(ii) ceangailte go dlúth le ceantar tuaithe, amhail múinteoirí i scoileanna tuaithe a sholáthraíonn seirbhísí riachtanacha áitiúla do phobal tuaithe, ach gan bheith teoranta dóibh sin amháin;

(iii) duine a bhfuil gealltanas léirithe aige gnó 'bona fide' a bhaineann leis an tuath a chur ar bun. I gcás fiontar tuaithe nua (atá beartaithe nó ar bun ar feadh níos lú ná 5 bliana), ceanglaítear ar an iarratasóir ráiteas fíoraithe a chur isteach maidir le hoibríochtaí atá ann cheana (i gcás ina bhfuil an fiontar bunaithe) nó plean gnó (i gcás nach bhfuil sé bunaithe), mar aon le straitéis chéimnithe chun a chinntiú go dtógfar an áit chónaithe ag céim iomchuí i mbunú an fhiontair agus ní sula mbeidh an fiontar faoi lán seoil; nó

(iv) riachtanas eacnamaíoch áitiúil a leagtar amach laistigh de phlean reachtúil atá comhsheasmhach le cuspóir beartais an BBNP seo agus nach mbaineann an bonn de.

Cé go bhféadfadh teach lasmuigh den cheantar tuaithe atá i gceist a bheith ag an iarratasóir nó go raibh sé ina sheilbh aige roimhe seo, ní mór gurb é an áit chónaithe bheartaithe an chéad teach a thóg an t-iarratasóir sa cheantar tuaithe atá i gceist, agus ní mór é a bheith ar intinn ag an iarratasóir/na hiarratasóirí bogadh isteach sa teach tuaithe beartaithe mar áit chónaithe bhuan agus mar phríomháit chónaithe.

(b) Riachtanas Sóisialta: Is féidir le duine atá ina chónaí i gceantar tuaithe nó a raibh cónaí air i gceantar tuaithe ar feadh tréimhse fada ama, riachtanas sóisialta tí ag suíomh tuaithe ar leith[11] a léiriú agus a léiríonn go bhfuil gá le príomhbhaile buan a dhéanamh sa cheantar ar an mbonn seo a leanas a bhaineann le dlúthcheangail shóisialta nó ceangail áitiúla leis an gceantar tuaithe:

(i) Chaith an t-iarratasóir **'tréimhse shuntasach'** 7 mbliana nó níos mó ar a laghad (go leanúnach nó go carnach) (féach thíos agus ar an Maitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe le haghaidh sonraí) ina chónaí nó ag obair sa cheantar tuaithe áitiúil atá i gceist agus tá dlúthcheangail shóisialta aige leis an bpobal tuaithe áitiúil (áirítear leis sin imircigh atá ag filleadh agus daoine atá ag bogadh ar ais go ceantar tuaithe inar fhás siad aníos); **agus**

(ii) Tá cónaí ar an iarratasóir i '**gceantar tuaithe áitiúil**' nó bhí cónaí air ann (i.e. in aice láimhe suas le 10km ar shiúl (féach thíos agus ar an Maitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe chun mionsonraí a fháil) de shuíomh na háite cónaithe atá beartaithe).

I gceantair atá faoi bhrú suntasach uirbeach i gceantair uirbeacha agus ceantar máguaird na mbailte móra, agus i gceantair áirithe a bhfuil ardluach taitneamhachta ag baint leo, féadfaidh an t-údarás pleanála cur chuige níos sriantaí a chur i bhfeidhm de réir raon na gcritéar cóngarachta agus achair 'limistéar áitiúil' a leagtar amach i Maitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe i gCuid 4.4.5. I gceantair Ghaeltachta, féadfaidh an t-údarás pleanála leibhéal solúbthachta a chur i bhfeidhm agus measúnú á dhéanamh aige ar na critéir riachtanais shóisialta áitiúla, chun oidhreacht teanga an cheantair a chur chun cinn agus a chosaint, mar atá leagtha amach i Maitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe i gCuid 4.4.5.

Cé go bhféadfadh go mbeadh teach lasmuigh den cheantar tuaithe atá i gceist ag an iarratasóir nó go raibh sé ina sheilbh aige roimhe seo, ní mór gurb é an áit chónaithe bheartaithe an chéad teach a thóg an t-iarratasóir sa cheantar tuaithe atá i gceist, ach amháin i gcásanna teoranta áirithe, i gcás ina bhfuil cásanna eisceachtúla sláinte nó pearsanta i bhfeidhm, agus go dtacaítear leis an iarratas le cáipéisí láidre ó liachleachtóir nó ó chleachtóir dlí mar is ábhartha.

Chun críche an BBNP seo, is éard atá i gceist le 'Suíomh Tuaithe' ná suíomh atá lasmuigh de lonnaíocht tuaithe

I ngach cás, ní mór é a bheith ar intinn ag an iarratasóir/na hiarratasóirí bogadh isteach sa teach tuaithe atá beartaithe mar bhuanáit chónaithe agus mar phríomháit chónaithe ar feadh 10 mbliana ar a laghad.

Beidh gach plean reachtúil a dhéanfar faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt ag teacht leis an BBNP seo agus beidh tosaíocht ag an BBNP seo ar aon fhorálacha contrártha atá san áireamh sna pleananna sin.

DRÉACHT

Ar mhaithe le soiléireacht, cé go bhféadfadh sé a bheith indéanta oibriú ó chian ó cheantar tuaithe i bpost atá lonnaithe in áit eile, níl an cineál fostaíochta seo ann féin ina dhlúthchuid de cheantar tuaithe agus ní chomhlíonann sé an sainmhíniú ar ‘riachtanas eacnamaíoch’ chun críocha an RNP seo.

Beidh sé de dhualgas ar an iarratasóir a léiriú go bhfuil fíorghá áitiúil le teach aonair nua faoin tuath de réir BBNP3 agus na Maitríse um Bheartas Tithíochta Tuaithe in gCuid 4.4.5 agus de réir bheartais agus chuspóirí ábhartha an phlean forbartha (féach freisin Cuid 7.1: Eolas a theastaíonn chun riachtanas tithíochta tuaithe áitiúil a léiriú), agus beidh ar thograí critéir ábhartha eile maidir le suíomh agus dearadh agus maidir leis an gcomhshaol a chomhlíonadh mar chuid den phróiseas bainistíochta forbartha.

Cé go leagtar amach i gCuid 7.1 freisin samplaí de cháipéisí fíoraithe a d’fhéadfadh údarás pleanála a bhreithniú i gcásanna eisceachtúla sláinte nó pearsanta áirithe, níor cheart é sin a bheith ina ghnáthchleachtas, agus ba cheart don údarás pleanála cloí go ginearálta le BBNP 3 agus Tábla 3 (Maitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe) ina measúnú ar riachtanas tithíochta tuaithe áitiúil.

I gcás inar deimhin leis an údarás pleanála go bhfuil togra áirithe i gcomhréir le BBNP3, ba cheart coinníoll(acha) a chur le cead a dheonú chun ligean séasúrach nó gearrthéarmach a chur as an áireamh, agus a cheangal nach n-úsáidfidh an t-iarratasóir an áit chónaithe nua ach mar phríomháit chónaithe bhuan ar feadh 10 mbliana ar a laghad.

4.4.4 An Mhaitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe

Cineál Ceantar Tuaithe	**Riachtanas chun 'Riachtanas Áitiúil' a léiriú le haghaidh áit chónaithe aonair nua faoin tuath***	
	Sa chás go bhfuil critéir Riachtanas Eacnamaíoch nó Sóisialta i bhfeidhm	**Critéir Eile**
Ceantair Thuaithe faoi Thionchar Uirbeach	**Critéir maidir le 'Riachtanas Sóisialta Áitiúil':** raon 10 km agus fad 7 mbliana **ach amháin i gcás:** **Ceantair uirbeacha agus criosanna glasa** atá faoi bhrú suntasach forbartha ó áiteanna uirbeacha, áit a bhféadfadh feidhm a bheith ag na critéir riachtanais shóisialta níos sriantaí seo a leanas: Raon 3km/fad 10 mbliana	Clásal áitíochta (10 mbliana)
Ceantair Thuaithe Níos Leithne	**De ghnáth, ní bhíonn feidhm ag riachtanais maidir le 'Riachtanas Áitiúil'** Ní mór d'iarratasóirí cloí le gnáthchritéir agus gnáthchaighdeáin maidir le comhlíonadh comhshaoil agus teicniúil **ach amháin i gcás:** **Limistéir Ardfhóntais** i gcás inar gá carachtar speisialta an cheantair tuaithe sin a chosaint agus an brú a bhaineann le háiteanna cónaithe tánaisteacha agus tithe saoire a bhainistiú, agus i gcás ina bhféadfadh feidhm a bheith ag na critéir seo a leanas maidir le riachtanais shóisialta: Raon 5km/fad 10 mbliana	Clásal áitíochta (10 mbliana)
Ceantair Ghaeltachta	**Critéir maidir le 'Riachtanas Sóisialta Áitiúil':** raon 3km agus fad 10 mbliana ach amháin i gcás cainteoirí Gaeilge: D'fhéadfadh leibhéal solúbthachta a bheith i bhfeidhm maidir le measúnú ar Riachtanais Shóisialta, i gcás inar féidir an leibhéal inniúlachta teanga is gá a léiriú. - cuimsíonn 'limistéar áitiúil' aon cheantar Gaeltachta ainmnithe sa tír agus/nó 3km ón suíomh beartaithe - Is féidir 'fad suntasach' 10 mbliana a laghdú ag brath ar thionchar teanga an togra (go dtí 5 bliana)	Critéir teanga** Clásal feidhme teanga (10 mbliana)
Ní mór gurb í an áit chónaithe bheartaithe an chéad teach a thóg an t-iarratasóir sa cheantar tuaithe sin ach amháin i gcásanna teoranta áirithe ina bhfuil imthosca eisceachtúla sláinte nó pearsanta i bhfeidhm, mar a léirítear trí cháipéisí leighis nó dlí de réir Chuid 4.6 (Foráil le haghaidh áitribh oiriúnaitheacha) agus Cuid 7.1. (Eolas ag teastáil chun riachtanas áitiúil a léiriú) Ba cheart clásal áitíochta a cheangal mar choinníoll ceada, agus sainordú á thabhairt go bhfanfaidh an réadmhaoin mar bhuanáit chónaithe agus mar phríomháit chónaithe an iarratasóra (nó an duine/na ndaoine a bhfuil an leibhéal riachtanach inniúlachta teanga acu i gcás ceantair Ghaeltachta – féach Caibidil 5) ar feadh tréimhse 10 mbliana ar a laghad, agus aon úsáid le haghaidh ligean gearrthéarmach a chur as an áireamh.		

Cineál Ceantar Tuaithe	**Riachtanas chun ‘Riachtanas Áitiúil’ a léiriú le haghaidh áit chónaithe aonair nua faoin tuath***	
	Sa chás go bhfuil critéir Riachtanas Eacnamaíoch nó Sóisialta i bhfeidhm	**Critéir Eile**
*Níl na critéir maidir le riachtanais áitiúla i bhfeidhm laistigh de lonnaíochtaí tuaithe i.e. Na lonnaíochtaí sin atá sainithe ag Limistéir Fhoirgnithe na Príomh-Oifige Staidrimh (LF)[12] ina bhfuil níos lú ná 1,500 duine ina gcónaí iontu sa bhliain Daonáirimh is déanaí. I gcás ina leagtar amach i bplean forbartha cineálacha breise níos lú de ghráigeanna tuaithe nó nód tuaithe san ordlathas lonnaíochta nach gcomhlíonann sainmhíniú na Príomh-Oifige Staidrimh ar limistéar foirgnithe[13], sainaithneofar iad sin mar ‘cheantar tuaithe’ chun críocha an RNP seo (féach Cuid 4.1 Sainmhíniú ar Cheantair Thuaithe agus ar Riachtanas Tithíochta).		
**Is féidir na critéir teanga a léiriú trí fhianaise (ar nós Teastas Eorpach na Gaeilge (TEG) de mheasúnú inniúlachta teanga caighdeánaithe) a chur isteach a léiríonn go bhfuil leibhéal B2 ar a laghad bainte amach ag duine fásta ainmnithe den teaghlach sa Ghaeilge labhartha ar Chomhchreat Tagartha na hEorpa um Theangacha.		

Tábla 3: An Mhaitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe

DRÉACHT

[12] Léarscáil LF na Príomh-Oifige Staidrimh (Daonáireamh 2022): https://census.geohive.ie/datasets/IE-CSO::table-6-2-permanent-private-households-by-year-built-by-built-up-urban-areas-census-2022/about

[13] Bunaithe ar ghráigeanna de 100 foirgneamh. Sainaithníodh i nDaonáireamh 2022 649 limistéar foirgnithe ina bhfuil thart ar 100-1,500 duine. https://www.cso.ie/en/census/census2022/census2022urbanboundariesandbuiltupareas/census2022urbanboundariesandbuiltupareasfaq/

4.5 Áiteanna Cónaithe a Athchóiriú nó a Athsholáthar

Leis an CNP Athbhreithnithe agus an Cur Chuige Beartais um Lár Bailte ar dTús, cuirtear cur chuige réamhghníomhach chun cinn maidir le hathchóiriú agus athúsáid an stoic tithíochta atá ann cheana i mbailte agus sráidbhailte tuaithe agus sa cheantar tuaithe máguaird d'fhonn an soláthar tithíochta a mhéadú agus níos mó rogha tithíochta a chur ar fáil i gceantair thuaithe.

Spreagtar **athúsáid áiteanna cónaithe folmha**, ag tabhairt faoi deara go mbeidh ar an údarás pleanála oiriúnacht an láithreáin d'úsáid chónaithe a mheas ag féachaint do bheartais agus do chaighdeáin reatha, go háirithe maidir le sábháilteacht tráchta agus diúscairt fuíolluisce. D'fhéadfadh sé gur ghá socruithe ar an láthair a uasghrádú chun a chinntiú go gcomhlíonfar caighdeáin. De ghnáth, níor cheart ceanglais áitíochta 10 mbliana a chur i bhfeidhm maidir le tograí den sórt sin.

Moltar **athchóiriú agus athúsáid íogair a dhéanamh ar struchtúir chosanta nó ar struchtúir stairiúla eile a bhfuil leas ailtireachta ag baint leo** amhail struchtúir dhúchasacha thraidisiúnta. Ba cheart do phleananna forbartha soiléireacht a sholáthar maidir leis na cineálacha struchtúir laistigh den chatagóir seo agus imthosca áitiúla á gcur san áireamh. I gcás ina dtugtar cead struchtúr cosanta nó struchtúr dúchasach de luach oidhreachta a athúsáid agus a athchóiriú, níor cheart clásal áitíochta a chur i bhfeidhm go ginearálta.

Is iondúil go dtugtar tús áite d'athúsáid agus d'iarfheistiú áiteanna cónaithe ináitrithe atá ann cheana seachas d'athsholáthar, mar gheall ar an inbhuanaitheacht. I gcás ina dtugtar cead **áit chónaithe ináitrithe a athsholáthar**, ba cheart go mbeadh sé ar intinn ag an iarratasóir/na hiarratasóirí bogadh isteach sa teach tuaithe beartaithe mar bhuanáit chónaithe agus mar phríomháit chónaithe agus ba cheart an ceanglas maidir le clásal áitíochta 10 mbliana a chur i bhfeidhm mar chuid de na critéir incháilitheachta.

4.6 Foráil do Thithíocht Oiriúnaitheach do Dhaoine Scothaosta agus do Dhaoine faoi Mhíchumas

I gcásanna áirithe, d'fhéadfadh sé a bheith oiriúnach teach teaghlaigh atá ann cheana a oiriúnú, síneadh a chur leis nó a fhoroinnt chun freastal ar mhaireachtáil idirghlúine mar mhalairt ar áit chónaithe nua a thógáil.

Is féidir le hárasáin teaghlaigh dhea-dheartha nó cóiríocht ináitrithe laistigh de chúirtealáiste na príomháite cónaithe roghanna cóiríochta solúbtha a chur ar fáil do neasteaghlaigh nó do chúramóirí mar mhalairt ar áit chónaithe nua. Chun é sin a éascú, tá an Rialtas ag tabhairt tograí chun cinn maidir le díolúintí pleanála chun tógáil áiteanna cónaithe cúnta ináitrithe scoite a cheadú agus chun áiteanna cónaithe atá ann cheana a fhoroinnt gan gá le cead pleanála.

In imthosca sláinte nó pearsanta teoranta áirithe, mar a léirítear trí cháipéisí leighis i gcomhréir le Cuid 7.1, déantar foráil leis an RNP seo freisin d'iarratasóir atá ag lorg cead pleanála chun áit chónaithe aon stóir inrochtana nua a thógáil a bhfuil spás urláir uasta 90 méadar cearnach aici. Ní mór aon áit chónaithe nua a bheith suite laistigh de chúirtealáiste an láithreáin, in aice le háit chónaithe an iarratasóra atá ann cheana nó an-ghar dó, agus féadfaidh sí brath ar sheirbhísí atá ann cheana agus ar rochtain d'fheithiclí.

Leis an gcur chuige sin, éascaítear roghanna tithíochta oiriúnaitheacha do dhaoine a bhfuil riachtanas tithíochta ar leith acu a bhaineann le daoine scothaosta atá ag laghdú nó ag méadú tí, a bhfuil fadhbanna soghluaisteachta, míchumas nó riachtanais sláinte acu, ar féidir leo rogha a dhéanamh a dteach reatha a mhodhnú nó bogadh isteach i dteach nua níos inrochtana, inar féidir struchtúir tacaíochta teaghlaigh atá ag teacht chun cinn a éascú trí úsáid a bhaint as cineálacha iomchuí dearaí líonta agus cnuasaigh agus ceangail shóisialta agus phobail a chur chun cinn.

DRAFT

5. Tithíocht i gCeantair Ghaeltachta agus Critéir Teanga

Leagtar amach in Acht na Gaeltachta 2012 forálacha reachtaíochta do cheantair Ghaeltachta d'fhonn úsáid na Gaeilge a mhéadú agus a neartú. Tá ceantair Ghaeltachta lonnaithe i gcontaetha Dhún na nGall, Mhaigh Eo, na Gaillimhe, Chiarraí, Chorcaí, na Mí agus Phort Láirge. I measc na n-oileán amach ón gcósta is mó daonra sa Ghaeltacht tá Oileáin Árann (Gaillimh), Árainn Mhór agus Toraigh (Dún na nGall) agus Cléire (Corcaigh). I measc na n-oileán neamh-Ghaeltachta eile a bhfuil daonra suntasach buan acu tá Cliara agus Inis Toirc (Maigh Eo), Inis Bó Finne (Gaillimh) agus Béarra agus Inis Arcáin (Corcaigh).

Tá ceantair Ghaeltachta lonnaithe den chuid is mó i réigiún chósta an Atlantaigh agus tá siad faoin tuath den chuid is mó, lena n-áirítear codanna den chósta agus oileáin amach ón gcósta a bhfuil daoine ina gcónaí orthu. Mar sin féin, cuimsíonn na ceantair seo sráidbhailte, bailte agus bruachbhailte freisin.

Leagtar amach san Acht um Pleanáil agus Forbairt 2024 an dualgas atá ar údaráis phleanála straitéisí a ullmhú agus cuspóirí a chur san áireamh, ar gá aghaidh a thabhairt orthu agus pleananna forbartha á ndréachtú, lena rialaítear beartais forbartha áitiúla i leith aon cheantar Gaeltachta. I gcás ina bhfuil ceantar Gaeltachta laistigh de limistéar riaracháin an údaráis pleanála, ní mór cuspóirí maidir le "*cosaint na hoidhreachta teanga agus cultúrtha, lena n-áirítear cur chun cinn na Gaeilge mar theanga phobail (sa Ghaeltacht)*" a bheith san áireamh sa straitéis don phlean forbartha.

I gcás ina leagtar amach i bplean forbartha cuspóirí a bhaineann go sonrach le lonnaíocht i leith aon cheantar Gaeltachta, beidh 'Plean Limistéir Tosaíochta' faoin Acht um Pleanáil agus Forbairt 2024 ag teastáil ina dhiaidh sin don cheantar Gaeltachta sin chun a fhorbairt, a athnuachan nó a athbheochan a threorú agus chun an chaoi a bhfuil na cuspóirí ábhartha a bhaineann go sonrach le lonnaíocht sa phlean forbartha le cur i bhfeidhm a thabhairt le fios.

Tugann na 'Treoirlínte do Phleananna Forbartha d'Údaráis Phleanála' a foilsíodh i mí Iúil 2022 treoir freisin maidir le straitéisí tithíochta a ullmhú a thugann aird ar leith ar riachtanais chónaitheoirí sa Ghaeltacht, agus a léiríonn na Limistéir Pleanála Teanga

DRAFT

Ghaeltachta (Limistéir Pleanála Teanga), ar ainmniúchán ar leith iad faoi Acht na Gaeltachta 2012.

Sa chás go bhfuil ceantar Gaeltachta ainmnithe laistigh de limistéar feidhme an údaráis pleanála, leagtar amach san RNP seo na beartais agus na bearta seo a leanas, d'fhonn oidhreacht chultúrtha agus teanga na gceantar Gaeltachta sin a chosaint de réir fhorálacha an Achta um Pleanáil agus Forbairt 2024 agus Acht na Gaeltachta 2012.

Chun soiléireacht agus comhsheasmhacht a sholáthar laistigh den chóras pleanála maidir le cosaint agus cur chun cinn na Gaeilge mar theanga phobail na Gaeltachta, d'fhéadfadh Measúnú Inniúlachta Teanga caighdeánaithe a bheith mar chuid den mheasúnú ar chritéir teanga Ghaeltachta d'fhorbairtí aonair agus ilaonad i gceantair thuaithe Ghaeltachta agus ar oileáin amach ón gcósta a bhfuil daoine ina gcónaí orthu laistigh den Ghaeltacht, mar atá leagtha amach sna hailt seo a leanas.

Measúnú Caighdeánaithe Inniúlachta Teanga
Is féidir le húdaráis phleanála i gceantair Ghaeltachta **Critéir Pleanála Teanga** agus **Clásail Feidhme Teanga** a chur i bhfeidhm chun tionchar teangeolaíoch na dtograí ar thithíocht nua aonair nó ilaonad i gceantair Ghaeltachta a bhainistiú. Lena chinntiú go gcothaítear agus go gcuirtear chun cinn caighdeán teanga ar bhealach comhsheasmhach, is féidir riachtanais na gcritéar teanga a léiriú trí **Mheasúnú Inniúlachta Teanga** caighdeánaithe agus fianaise (ar nós Teastas Eorpach na Gaeilge (TEG) de mheasúnú inniúlachta teanga caighdeánaithe) a chur isteach a léiríonn go bhfuil leibhéal B2 ar a laghad bainte amach ag duine fásta ainmnithe den teaghlach sa Ghaeilge labhartha ar Chomhchreat Tagartha na hEorpa um Theangacha.

DRAFT

5.1 Tithíocht Tuaithe Aonair i gCeantair Ghaeltachta

D'fhonn carachtar tuaithe agus oidhreacht chultúrtha agus teanga na gceantar Gaeltachta tuaithe a chosaint, beidh feidhm ag critéir **riachtanais shóisialta nó eacnamaíocha áitiúla** maidir le tograí le haghaidh áiteanna cónaithe aonair nua faoin tuath i gceantair Ghaeltachta a bhreithniú.

Féadfaidh critéir bhreise teanga, trí mheasúnú inniúlachta teanga caighdeánaithe, a bheith mar chuid de bhreithnithe an údaráis pleanála agus measúnú á dhéanamh ar thogra le haghaidh tithíocht tuaithe i gcomhar le riachtanas áitiúil eacnamaíoch nó sóisialta a bhreithniú. Chun a chinntiú go gcothaítear agus go gcuirtear chun cinn ionracas teanga ar bhealach comhsheasmhach, féadfaidh duine atá ag iarraidh áit chónaithe tuaithe aonair nua a thógáil i gceantar Gaeltachta an fhianaise chuí[14] a chur ar fáil chun a thaispeáint go bhfuil íosleibhéal B2 bainte amach ag duine fásta ainmnithe dá theaghlach sa Ghaeilge labhartha.

Cé go mbeadh ar an iarratasóir a léiriú fós go bhfuil riachtanas tithíochta áitiúil aige de réir BBNP 3 agus Cuid 4.4.5 Maitrís um Bheartas Tithíochta Tuaithe, féadfaidh an t-údarás pleanála leibhéal solúbthachta a chur i bhfeidhm ina mheasúnú ar riachtanas sóisialta áitiúil, áit ar féidir an leibhéal riachtanach inniúlachta teanga a léiriú i.e.:

- (a) is iondúil go mbíonn **'an ceantar áitiúil**' 3km ó shuíomh na háite cónaithe beartaithe i gceantar Gaeltachta – ach do chainteoir Gaeilge, féadfaidh an t-údarás pleanála breithniú a dhéanamh ar iarratas ó chónaitheoir (reatha nó iarchónaitheoir) i gceantar Gaeltachta ainmnithe áirithe chun bogadh go dtí aon Ghaeltacht ainmnithe náisiúnta eile faoi réir chomhlíonadh (b) de réir phrionsabal na saorghluaiseachta cainteoirí Gaeilge idir na Gaeltachtaí ('Aitheantas Idir-Ghaeltachta').
- (b) is iondúil gur 10 mbliana ar a laghad a bhíonn i gceist le **'tréimhse shuntasach**' i gceantar Gaeltachta - ach do chainteoir Gaeilge, is féidir leis an údarás pleanála an íostairseach 5 bliana a chur i bhfeidhm (go leanúnach nó

DRAFT

[14] Trí Theastas Eorpach na Gaeilge (TEG) ag leibhéal B2 ar a laghad a chur isteach

go carnach) má mheasann siad go mbeadh tionchar dearfach teanga ag an togra ar an gceantar.

Aitheantas Idir-Ghaeltachta do Chainteoirí Gaeilge
Tá sé mar phríomhchuspóir i ngach ceantar Gaeltachta, in ainneoin iad a bheith scaipthe ar fud contaetha éagsúla, an Ghaeilge a chaomhnú mar theanga bheo phobail. Cé go bhfuil canúint agus a tíreolaíocht áitiúil ar leith ag gach ceantar Gaeltachta, tá ainmniúchán oifigiúil ag gach ceantar Gaeltachta faoi Acht na Gaeltachta, 2012 agus tá nasc domhain teangeolaíoch agus cultúir acu leis an nGaeilge. Mar aitheantas ar an gcroífhéiniúlacht theangeolaíoch agus ar an gcultúr comhroinnte seo idir ceantair Ghaeltachta, tugtar isteach leis an dréacht-RNP seo an coincheap maidir le hAitheantas Idir-Ghaeltachta a d'éascódh do chainteoirí Gaeilge a chónaíonn agus a oibríonn i nGaeltacht ar leith a léiriú go gcomhlíontar riachtanais áitiúla chun a gcéad áit chónaithe a thógáil in aon Ghaeltacht sa tír (faoi réir chomhlíonadh na gcritéar caighdeánach pleanála agus comhshaoil agus na gceanglas eile atá leagtha amach in BBNP 3 agus i gCuid 7.1 den RNP seo).

Tá sé seo i gcomhréir le cur chuige foriomlán beartais maidir le cainteoirí Gaeilge a éascú a bhfuil naisc áitiúla acu leis an nGaeltacht fanacht ina gcónaí nó bogadh ar ais go dtí an Ghaeltacht, áit ar féidir leo an teanga a shaibhriú seachas í a mhaolú. Trí shaorghluaiseacht chainteoirí Gaeilge a éascú idir ceantair Ghaeltachta éagsúla atá ainmnithe faoi Acht na Gaeltachta, 2012, d'fhéadfadh sé seo cabhrú le dul i ngleic le dúshláin dhéimeagrafacha agus gheilleagracha agus dul i ngleic le meath an daonra i gceantair Ghaeltachta thuaithe níos iargúlta.

Ba cheart an tsolúbthacht sin a chothromú leis an ngá atá ann an iomarca tithe cónaithe tánaisteacha agus tithe saoire i gceantair Ghaeltachta a sheachaint. Dá bhrí sin, ba cheart clásal áitíochta a áireamh mar choinníoll le haon chead a dheonú chun a chinntiú go bhfanfaidh an áit chónaithe in úsáid mar bhuanáit chónaithe agus mar phríomháit chónaithe an iarratasóra ar feadh tréimhse 10 mbliana ar a laghad, agus go gcuirfear aon úsáid le haghaidh ligean gearrthéarmach as an áireamh.

DRÉACHT

5.2 Tograí do Thithíocht Ilaonad i gCeantair Ghaeltachta

Ní mór d'fhorbróirí a bhfuil forbraíocht ilaonad beartaithe acu i gceantar ainmnithe Gaeltachta (lena n-áirítear gach lonnaíocht atá suite go hiomlán nó go páirteach laistigh de cheantar ainmnithe Gaeltachta) Ráiteas Tionchair Teanga (RTT) a chur isteach. Cuirfidh an t-eolas atá san áireamh in RTT (féach Aguisín B) ar chumas údaráis phleanála machnamh a dhéanamh ar an gcaoi a n-athróidh forbairt bheartaithe comhdhéanamh déimeagrafach agus teanga an phobail agus an dtacaíonn sí le húsáid na Gaeilge mar theanga phobail nó an gcuireann sí an úsáid sin i mbaol.

Ráiteas Tionchair Teanga (RTT)
Cuirfidh forbróir Ráiteas Tionchair Teanga isteach mar chuid dá iarratas pleanála, ina dtabharfar aghaidh ar an tionchar is dócha a bheidh ag an bhforbraíocht ilaonad bheartaithe ar an nGaeilge sa cheantar Gaeltachta sin agus ina leagfar amach an céatadán beartaithe de thithe sa scéim atá le cur in áirithe do Ghaeilgeoirí ar féidir leo a n-inniúlacht labhartha sa Ghaeilge a léiriú ag an leibhéal riachtanach (B2 sa Ghaeilge labhartha ar Chomhchreat Tagartha na hEorpa um Theangacha). Mar is amhlaidh le tograí tithíochta tuaithe aonair, ní mór do dhuine fásta ainmnithe den teaghlach i ngach ceann de na tithe ar leith an leibhéal inniúlachta B2 is gá a bheith aige/aici sa Ghaeilge labhartha. Is féidir é seo a chur i bhfeidhm trí choinníoll ceada ina sonraítear cuid de na háiteanna cónaithe atá le cur in áirithe do chainteoirí Gaeilge san fhorbraíocht sin, agus fianaise inniúlachta teanga le soláthar don údarás pleanála i leith gach ceann de na háiteanna cónaithe roimh an gcéad áitiú. Féach Aguisín B le haghaidh tuilleadh eolais le cur isteach le RTT agus eolas ábhartha ar leibhéal na Gaeilge i Limistéir Pleanála Teanga Ghaeltachta (LPT)

Beidh céatadán na n-aonad a chaithfidh inniúlacht teanga a léiriú do thograí ilaonad bunaithe ar **líon na gcainteoirí laethúla lasmuigh den chóras oideachais mar chéatadán den daonra 3 bliana d'aois nó níos sine sa Limistéar Pleanála Teanga Gaeltachta ina bhfuil an fhorbraíocht le bheith suite** - mar atá leagtha amach sa

Daonáireamh ábhartha is déanaí. Mar sin féin, chun úsáid na teanga ar bhonn laethúil ní hamháin a choinneáil ach a fheabhsú freisin, ba cheart 10% a chur leis na céatadáin sin. Mar shampla, i Limistéar Pleanála Teanga ina labhraíonn 66% den daonra Gaeilge ar bhonn laethúil, ba chóir 76% d'aonaid a chur in áirithe do chainteoirí Gaeilge (arna shlánú suas nuair is féidir faoi réir aonad amháin ar a laghad a choinneáil do dhaoine nach cainteoirí Gaeilge iad).

Ba cheart clásal feidhme teanga a chur le coinníoll ceada chun a cheangal go n-áiteofar an áit chónaithe mar bhuanáit chónaithe agus mar phríomháit chónaithe ar feadh tréimhse 10 mbliana ar a laghad, agus chun aon úsáid le haghaidh ligean gearrthéarmach a chur as an áireamh, i gcás ina measann an t-údarás pleanála gur gá carachtar teanga an cheantair Ghaeltachta sin a chosaint. Tá sampla de chlásal feidhme teanga a d'fhéadfadh a bheith ceangailte le cead pleanála do thithíocht i Limistéar Pleanála Teanga Gaeltachta ar fáil i gCuid 7.

DRÉACHT

6. Seachadadh Tithíochta a Chur Chun Cinn i mBailte agus Sráidbhailte Tuaithe

Tá feidhm ag an gcuspóir straitéiseach náisiúnta d'fhás dlúth, atá leagtha amach san CNP Athbhreithnithe agus a dtacaítear leis i gCur Chuige Beartais maidir le Lár Bailte ar dTús in Éirinn, maidir le gach lonnaíocht, lena n-áirítear bailte tuaithe agus sráidbhailte faoi bhun 1,500 daonra, a aithnítear mar spreagthóirí áitiúla dá gceantair máguaird trí fheidhmeanna seanbhunaithe eacnamaíocha, riaracháin agus sóisialta. Tacaíonn siad le cnuasaigh seirbhísí áitiúla, tá sciar suntasach tithe agus post acu, agus feidhmíonn siad mar mhoil do chúlchríoch tuaithe i bhfad níos leithne.

Dá réir sin, is príomhchuspóir beartais é tithíocht bhreise a sholáthar i mbailte agus i sráidbhailte beaga a bhfuil sé mar aidhm leis freastal ar riachtanais shainaitheanta tithíochta an phobail áitiúil, chomh maith le cuidiú le seachadadh foriomlán tithíochta chun spriocanna tithíochta náisiúnta a bhaint amach de réir an Chreata Náisiúnta Pleanála.

Tá an cur chuige beartais foriomlán maidir le forbairt chuí-scálaithe a chur chun cinn i lonnaíochtaí tuaithe[15] atá ainmnithe do thithíocht nua sa phlean forbartha ábhartha, ceadaithe go ginearálta (i.e. ní bheidh feidhm ag critéir riachtanais áitiúla), ag teacht leis an bpolasaí Lár Bailte ar dTús maidir le níos mó daoine a mhealladh chun cónaí agus obair inár lár bailte lena n-áirítear i mbailte agus sráidbhailte tuaithe níos lú.

6.1 Bonneagar faoi stiúir an Fhorbróra do Sheirbhísí Fuíolluisce chun tacú le Tithíocht

Tá srian curtha ar sholáthar tithíochta in go leor lonnaíochtaí níos lú mar gheall ar an easpa bonneagair fuíolluisce phoiblí chun freastal ar fhorbairt chónaithe nua. Mar gheall ar thosca lena n-áirítear méid teoranta agus suíomh tuaithe na lonnaíochtaí sin, is minic a thagann imthosca chun cinn i gcás nach bhfuil aon bhonneagar fuíolluisce poiblí de chuid Uisce Éireann ann cheana agus nach bhfuil aon fhoráil intuartha beartaithe chun tacú le tithíocht nua.

[15] Chun críocha an RNP seo, aithnítear Lonnaíochtaí Tuaithe faoi bhun 1,500 duine sa sainmhíniú ar Limistéir Uirbeacha Fhoirgnithe de chuid na Príomh-Oifige Staidrimh (CSO).

Chun aghaidh a thabhairt ar na heasnaimh shainaitheanta sin i seirbhísí fuíolluisce a chuireann srian ar fhorbairt tithíochta, tá bearta comhtháite á gcur i bhfeidhm ag an Rialtas faoin bplean gníomhaíochta tithíochta náisiúnta, *Tithe á dTógáil, Pobail á gCothú*[16], chun acmhainn fuíolluisce a mhéadú, lena n-áirítear cur ar chumas forbróirí tithíochta bonneagar fuíolluisce a sholáthar faoi shamhail comhpháirtíochta struchtúrtha le hUisce Éireann.

Tríd an Tionscnamh faoi stiúir an Fhorbróra le haghaidh Seirbhísí Fuíolluisce (nó 'TSF'), tá samhail seachadta chomhoibríoch ann idir forbróirí agus Uisce Éireann chun áiseanna nua fuíolluisce a sholáthar. Faoin tsamhail, déanfaidh an forbróir an bonneagar riachtanach dá bhforbraíochtaí tithíochta a mhaoiniú agus a thógáil de réir chaighdeáin Uisce Éireann, agus glacfaidh Uisce Éireann úinéireacht agus freagracht as oibriú leanúnach agus comhlíonadh rialála.

Ionas go mbeidh bonneagar nua fuíolluisce in ann freastal ar suas le 150 duine (thart ar 40 aonad cónaithe) is féidir le forbróirí leas a bhaint as socruithe rialála[17] nua lena mbunaítear próiseas údaraithe bunaithe ar chlárú le haghaidh sceitheadh fuíolluisce ar mhionscála.

Tá sé mar aidhm ag soláthar TSF fás tithíochta pleanbhunaithe a chumasú go dearfach i lonnaíochtaí tuaithe ar fud na tíre agus ar an gcaoi sin cabhrú le tacú le seirbhísí áitiúla inbhuanaithe, fostaíocht, forbairt pobail agus athbheochan tuaithe níos leithne.

Dá réir sin, ba cheart d'údaráis phleanála tacú le forbairt tithíochta nua i lonnaíochtaí beaga tríd an tionscnamh Bonneagair faoi stiúir an Fhorbróra, lena n-áirítear lonnaíochtaí tuaithe a shainaithnítear mar lonnaíochtaí nach bhfuil córas séarachais acu nó nach ndéantar freastal orthu ina bpleananna forbartha, agus ba cheart dóibh tograí den sórt sin le haghaidh TSF a éascú i gcás inarb iomchuí tríd an bpróiseas bainistithe forbartha.

---

[16] Gníomhaíocht 1.11 - 'Tabharfaidh an Rialtas bearta chun cinn d'fhorbróirí chun gléasraí cóireála fuíolluisce neamhspleácha nua a sholáthar chun an tseirbhís a chuireann Uisce Éireann ar fáil a threisiú chun tacú le leibhéil mhéadaithe tithíochta.'

[17] Rialacháin an Aontais Eorpaigh (Beartas Uisce) (Clárú Scaoilte Fuíolluisce Beag) 2026 (de bhun Acht na gComhphobal Eorpach, 1972) (de bhun Acht na gComhphobal Eorpach, 1972)

Áirítear leis seo láithreánaíocht na dtograí Réitigh Nádúrbhunaithe (RNB) le haghaidh TSF ina bhfuil bogaigh thógtha nó córais ghiolcarnaí ar thailte talmhaíochta nó neamhchriosaithe atá díreach in aice leo, tailte atá criosaithe nó ainmnithe le haghaidh forbraíocht tithíochta nua. Is féidir le heilimintí nádúrtha den sórt sin rannchuidiú dearfach a dhéanamh ó thaobh amhairc agus bithéagsúlachta de le suíomh agus comhthéacs na forbartha tithíochta gaolmhaire agus le taitneamhacht níos leithne an cheantair.

BEARTAS AGUS BEART NÁISIÚNTA PLEANÁLA 4 (BBNP 4)

Éascóidh pleananna forbartha soláthar Bonneagair faoi stiúir an Fhorbróra do Sheirbhísí Fuíolluisce, de réir mar is cuí, tríd an bpróiseas bainistíochta forbartha a chomhlíonann an togra aonair ceanglais an Tionscnaimh faoi stiúir an Fhorbróra le haghaidh Seirbhísí Fuíolluisce (TSF).

I gcás ina n-áirítear ar na tograí sin Réitigh Nádúrbhunaithe (RNB) amhail bogaigh thógtha nó córais ghiolcarnaí, féadfar freastal ar an NRB, faoi réir beartais agus cuspóirí ábhartha eile a chomhlíonadh, ar thailte talmhaíochta nó ar thailte neamhchriosaithe atá suite díreach in aice le tailte atá criosaithe nó ainmnithe sa phlean forbartha ábhartha le haghaidh tithíocht nua.

Beidh gach plean reachtúil a dhéanfar faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt ag teacht leis an BBNP seo agus beidh tosaíocht ag an BBNP seo ar aon fhorálacha contrártha atá san áireamh sna pleananna sin.

6.2 Inlíonadh, Talamh Cúil agus Forbairt Ribíneach

Trí bhainistiú cúramach a dhéanamh ar fhorbairtí tithíochta aonair, go háirithe i gceantar máguaird na mbailte móra, is féidir cuidiú freisin le cosc a chur ar chineálacha míchuí d'fhorbairt scaipthe, ribíneach nó líneach a shíneann feadh bóithre gathacha ó bhailte agus ó chathracha ar féidir leo brú a chur ar bhonneagar agus ar sheirbhísí amhail uisce, draenáil, cosáin agus soilsiú sráide, nó cosc a chur ar leathnú beartaithe na lonnaíochtaí sin le himeacht ama.

I gcás ina bhfuil bonneagar agus seirbhísí den sórt sin i bhfeidhm, áfach, ba cheart tacú le forbairt inlíonta nó talamh cúil iomchuí i gcás nach mbeadh tionchar díobhálach aige ar sholáthar pleanáilte bonneagair phoiblí nó fóntais phoiblí, nó ar leathnú pleanáilte na lonnaíochta, agus nach mbeadh limistéar 'talamhiata' mar thoradh ar an

bhforbairt, a chuirfeadh cosc ar leathnú uirbeach, ar bhonneagar nó ar fheabhsuithe iompair a d'fhéadfadh a bheith beartaithe amach anseo (féach freisin Cuid 7.1.2 Rochtain d'Fheithiclí agus Sábháilteacht Tráchta).

I gcás ina moltar forbairt 'ribíneach', ba cheart gach cás a mheas ar a fhiúntas féin i ndáil le gnáthchritéir maidir le láithreánaíocht, dearadh agus comhshaol, agus níor cheart go n-áireofaí i bpleananna forbartha caighdeáin shaintreoracha i ndáil le líon na n-áiteanna cónaithe a d'fhéadfaí a cheadú ar stráice bóthair.

BEARTAS AGUS BEART NÁISIÚNTA PLEANÁLA 5 (BBNP 5)

Tacófar le prionsabal na forbartha inlíonta nó talún cúil i gcás ina bhfuil seirbhísí agus rochtain feithiclí ann cheana, faoi réir oiriúnacht an togra aonair i ndáil le gnáthchritéir láithreánaíochta, dheartha agus chomhshaoil a bhreithniú, agus faoi réir an ghá atá ann tionchar díobhálach a chosc ar sholáthar pleanáilte bonneagair phoiblí nó fóntais phoiblí nó ar an bhféidearthacht go mbeadh sé beartaithe lonnaíocht in aice láimhe a leathnú.

Níor cheart caighdeáin chainníochtúla shaintreoracha a bhaineann le forbairt 'ribíneach', lena n-áirítear lasmuigh de lonnaíochtaí, a sholáthar laistigh de phleananna forbartha, i gcomhréir leis an bprionsabal go ndéanfar gach iarratas ar thithíocht tuaithe a mheasúnú ar a fhiúntas aonair, ag féachaint don cheanglas reachtúil a bheith comhsheasmhach leis an RNP seo agus leis an mbeartas agus leis an treoir reachtúil ábhartha, lena n-áirítear breithniú ar oiriúnacht an togra aonair i ndáil le gnáthchritéir maidir le láithreánaíocht, dearadh agus comhshaol.

Níor cheart ceanglais maidir le 'héadanas bóthair íosta' nó 'gan níos mó ná cúig theach i ndiaidh a chéile' a áireamh sna pleananna forbartha, i gcás ina bhféadfadh siad sin srian a chur le forbairt iomchuí inlíonta, talún cúil agus 'ribíneach', i gcomhréir leis an BBNP sin agus le beartais agus cuspóirí ábhartha an phlean forbartha arna ghlacadh.

Beidh gach plean reachtúil a dhéanfar faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt ag teacht leis an BBNP seo agus beidh tosaíocht ag an BBNP seo ar aon fhorálacha contrártha atá san áireamh sna pleananna sin.

7. Próiseas Bainistíochta Forbartha

7.1 Eolas a theastaíonn chun Riachtanas Tithíochta Tuaithe Áitiúil a Léiriú

Beidh ar an iarratasóir (agus ar aon duine atá ag gníomhú thar ceann an iarratasóra) a chinntiú go n-áireofar san iarratas an t-eolas ábhartha uile is gá chun tacú le cás a dhéantar le haghaidh riachtanas tithíochta eacnamaíoch agus/nó sóisialta le 'ceantar tuaithe atá faoi bhrú uirbeach', ag féachaint do na critéir shonracha a leagtar amach sa phlean forbartha.

I bhfianaise na dóchúlachta go n-áireofar eolas de chineál pearsanta nó íogair ó thaobh na tráchtála de san eolas a chuirtear isteach in éineacht le hiarratas ar thithíocht tuaithe chun riachtanas tithíochta áitiúil a léiriú, ní mór d'údaráis phleanála a chinntiú go gcomhlíonfar na ceanglais ábhartha uile maidir le cosaint sonraí.

Chun cúnamh a thabhairt d'iarratasóirí agus chun soiléireacht agus comhsheasmhacht a chinntiú sa phróiseas bainistíochta forbartha, ba cheart d'údaráis phleanála a chinntiú, sa bhreis ar na ceanglais reachtúla maidir le hiarratas pleanála a dhéanamh, go sonrófar sna foirmeacha iarratais pleanála agus sa treoir/seicliostaí bailíochtaithe an fhaisnéis fhorlíontach a bheidh ag teastáil i ndáil le hiarratais ar thithíocht aonair i gceantair thuaithe.

Seo a leanas samplaí d'eolas tacaíochta ábhartha a d'fhéadfadh an t-údarás pleanála a mheas, faoi réir imthosca aonair an cháis, chun riachtanas tithíochta tuaithe áitiúil a léiriú:

- sonraí an iarratasóra lena n-áirítear cóip d'fhoirm bhailí aitheantais (pas bunaidh, ceadúnas tiomána nó cárta seirbhíse poiblí) ón bpríomhshínitheoir nó ó na príomhshínitheoirí ar an bhfoirm iarratais pleanála;
- mionsonraí a bhaineann le háit chónaithe reatha an iarratasóra chomh maith le haon réamháit chónaithe eile ar feadh tréimhse shuntasach shonraithe roimhe sin amhail billí fóntais, doiciméid chánach, doiciméid mhorgáiste nó chíosa;
- sonraí úinéireachta talún lena n-áirítear méid na dtailte is ábhar, doiciméid tagartha fóilió/clárlann talún ábhartha, an gaol idir láithreán an iarratais agus aon sealúchas talún, deimhniú úinéireachta nó leasa sa talamh;

- aon eolas ábhartha maidir le stair phleanála an láithreáin e.g. aon cheadanna pleanála atá ann cheana nó díolúintí ón ngá cead pleanála a fháil, a bhaineann leis an láithreán;
- sonraí a bhaineann le cineál agus fad dhlúthnasc áitiúil an iarratasóra leis an gceantar tuaithe áitiúil agus fianaise dhoiciméadach ar an nasc sin e.g. cóip d'iontráil an iarratasóra ar chlár na dtoghthóirí, taifid scoile, comhfhreagras oifigiúil, litir ó eagraíocht áitiúil spóirt, phobail nó chultúir etc.;
- sonraí a bhaineann le critéir teanga i gcás gur i gceantar Gaeltachta atá an láithreán, de réir Chaibidil 5 Ceantair Ghaeltachta agus Critéir Teanga, m.sh.
    - is féidir teastas TEG (Teastas Eorpach na Gaeilge) nó measúnú inniúlachta teanga caighdeánach den chineál céanna a chur isteach in éineacht le hiarratas pleanála ar áit chónaithe tuaithe aonair
    - Cuirfear an ráiteas tionchair teanga (RTT) isteach in éineacht leis na hiarratais uile ar fhorbairtí ilaonad (féach Aguisín B);
- sonraí a bhaineann le cineál agus fad an fhiontair tuaithe nó an chineáil gníomhaíochta eacnamaíche/áitíochta eacnamaíche, fad na hoibríochta/an chleachtais, líon na bhfostaithe, mar aon le cáipéisí ábhartha amhail cuntais, plean gnó, conradh fostaíochta);
- sonraí chun gníomhaíocht feirmeoireachta leanúnach sheanbhunaithe a thaispeáint amhail tréad-uimhir chláraithe agus próifíl ainmhithe agus fianaise ar íocaíochtaí scéime nó tacaíochtaí ioncaim, i gcás ina bhfíoraíonn an Roinn Talmhaíochta, Bia agus Mara iad;
- sonraí maidir le suíomh an láithreáin lena n-áirítear a achar ó shuíomh nasc an iarratasóra leis an gceantar tuaithe áitiúil nó leis an bhfiontar tuaithe nó leis an bhfostaíocht;
- dearbhú á rá cibé an bhfuil teach ag an iarratasóir nó an raibh teach ina sheilbh aige roimhe seo;
- dearbhú á rá cibé an bhfuair an t-iarratasóir cead roimhe sin le haghaidh teach aonair i gceantar tuaithe de chuid an údaráis áitiúil atá i gceist agus /nó i gceantar tuaithe de chuid údaráis áitiúil eile;
- mionnscríbhinn faoi mhionn ón iarratasóir arna fíorú ag oifigeach atá údaraithe de réir dlí lena ndeimhnítear cruinneas an eolais uile a sholáthraítear, ina

DRÉACHT

luaitear go gcomhlíonann an t-iarratasóir ceanglais an chuspóra agus lena ndeimhnítear gurb í an áit chónaithe bheartaithe príomháit chónaithe aonair agus bhuan an iarratasóra de réir comhaontú i scríbhinn leis an údarás pleanála.

Tá gá leis an leibhéal fíoraithe sin chun a chinntiú go bhfuil an t-iarratas agus na sonraí a chuirtear isteach fíor, chun an gá le haon iarratais bhreise ar eolas le linn an phróisis iarratais pleanála a sheachaint, chun cinneadh eolasach a chumasú laistigh den tréimhse ama reachtúil is gá agus chun a chinntiú go mbaineann aon chead a thugtar le haghaidh áit chónaithe tuaithe aonair ag baint go sonrach leis an iarratasóir.

I gcásanna eisceachtúla, féadfaidh údarás pleanála a mheas ar léiríodh riachtanas tithíochta áitiúil mar gheall ar chúinsí sláinte nó pearsanta agus i gcásanna den sórt sin, ba cheart go dtacódh an méid seo a leanas le hiarratais:

- cáipéisí ábhartha ó liachleachtóir cláraithe agus/nó ó eagraíocht míchumais lena ndeimhnítear gur gá d’iarratasóir cónaí i suíomh tuaithe ar leith gar do thacaíocht teaghlaigh nó cúramóra, ar chúiseanna sláinte eisceachtúla;
  nó
- cáipéisí ábhartha ó chleachtóir dlí cláraithe lena ndeimhnítear fíor-riachtanas tithíochta áitiúil iarratasóra mar gheall ar chúinsí pearsanta amhail ceanglas dlíthiúil teach tuaithe a dhíol de bhun ordú cúirte, mar shampla tar éis colscartha nó idirscaradh dlíthiúil.

Ba cheart do gach údarás pleanála féachaint le cúnamh a chur ar fáil d'iarratasóirí tithíochta tuaithe ionchasacha tríd an eolas a chuirtear ar fáil ar a shuíomh gréasáin agus tríd an bpróiseas comhairliúcháin réamhiarratais. Ba cheart go mbeadh sé soiléir ón eolas a chuirtear ar fáil ar shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil gur cion é faoin Acht um Pleanáil agus Forbairt faisnéis bhréagach nó cáipéisí bréagacha a chur isteach i dtaca le hiarratas pleanála.

<u>Comhairle réamhiarratais</u>

Ba cheart d'údaráis phleanála a bheith réamhghníomhach maidir le comhairliúchán réamhphleanála a sholáthar i ndáil le forbairt tithíochta tuaithe atá beartaithe tar éis iarratas a fháil faoi Alt 247 den Acht um Pleanáil agus Forbairt.

DRÉACHT

Cuirfidh an próiseas seo ar chumas an iarratasóra ionchasaigh ar thithíocht tuaithe teagmháil a dhéanamh leis an údarás pleanála agus riachtanais bheartais agus theicniúla a leagan amach nach mór aghaidh a thabhairt orthu san iarratas. Ba cheart d'údaráis phleanála córas 'clinic phleanála' a thairiscint i gceantair ina bhfuil líon ard iarratas ar thithíocht tuaithe.

Ba cheart eolas atá éasca le tuiscint maidir leis an bpróiseas iarratais pleanála do theach tuaithe aonair a bheith ar fáil ar shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil, lena n-áirítear sonraí céim ar chéim maidir leis an gcaoi le hiarratas pleanála a dhéanamh agus maidir leis na critéir tithíochta tuaithe atá i bhfeidhm.

Ba cheart go sonrófaí ar an suíomh gréasáin an cineál eolais a d'fhéadfadh a bheith ag teastáil chun riachtanas eacnamaíoch nó sóisialta do theach tuaithe a léiriú, agus aird a tharraingt ar ábhair ábhartha eile a bhreithnítear de ghnáth sa mheasúnú ar iarratas ar thithíocht tuaithe.

Ba cheart d'údaráis phleanála eolas a bhaineann le riachtanais ainmnithe agus uimhrithe d'fhorbairtí nua a fhoilsiú ar a suíomh gréasáin, sonraí aon riachtanais Ghaeilge a leagan amach, agus teagmháil a dhéanamh le hiarratasóirí ionchasacha nuair a iarrtar sin orthu. Nuair is féidir, ba cheart don údarás pleanála féachaint leis an scéim ainmnithe agus uimhrithe a chomhaontú leis an iarratasóir le linn an phróisis mheasúnaithe agus coinníoll a chur le deonú ceada i ndáil le cur i bhfeidhm na scéime ainmnithe agus uimhrithe comhaontaithe.

7.2 Cúrsaí atá le hÁireamh sa Phleanáil

I gcás ina bhfuil prionsabal na forbartha tithíochta tuaithe bunaithe mar phrionsabal inghlactha de réir na BBNPanna agus na mbeartas agus na treorach atá laistigh den RNP seo agus forálacha an phlean forbartha ábhartha, ní mór d'údarás pleanála nó don Choimisiún Pleanála an t-iarratas a bhreithniú ar gach slí eile faoina n-oibleagáidí reachtúla atá leagtha amach sna hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt.

Tá roinnt de na nithe is coitianta a thagann chun cinn agus iarratais ar fhorbairt tithíochta tuaithe á mbreithniú leagtha amach thíos chun cabhrú leo siúd atá ag plé leis an gcóras pleanála. Ar mhaithe le soiléireacht, cé nach soláthraíonn an RNP seo seicliosta uileghabhálach de na breithnithe a d'fhéadfadh teacht chun cinn maidir le haon togra aonair agus ní mór beartas nó treoir reachtúil ábhartha eile atá ann cheana

a bhreithniú freisin, cuirtear pointe tagartha úsáideach d'iarratasóirí ionchasacha agus d'údaráis phleanála ar fáil sa chuid seo den RNP.

Ní mór gach iarratas a mheas ar a fhiúntas féin, ag féachaint don fhorbairt bheartaithe, do shuíomh an láithreáin, do gach ceanglas ábhartha reachtaíochta agus beartais agus do threoir maidir leis na hábhair a dtugtar aghaidh orthu anseo thíos.

7.1.1 Láithreánaíocht agus Dearadh

Tá sé tábhachtach a chinntiú go gcomhtháthaíonn dearadh agus láithreánaíocht tithíochta tuaithe go maith leis an timpeallacht thart uirthi, go mbaineann sé an úsáid is fearr as an tírdhreach nádúrtha agus go dtacaíonn sé le caomhnú agus athbhunú na bithéagsúlachta. Áirítear leis sin gnéithe nádúrtha amhail topagrafaíocht, crainn, fálta sceach, coillearnacha, sruthchúrsaí agus teorainneacha traidisiúnta.

Is féidir le measúnacht ar nádúr an tírdhreacha agus tréithriú cháilíochtaí agus íogaireachtaí cineálacha tírdhreacha éagsúla cuidiú le bonn eolais a chur faoi bheartais sa phlean forbartha a bhaineann le suíomh agus láithreánaíocht tithíochta tuaithe.

Agus measúnú á dhéanamh ar dhearadh, ba cheart d'údaráis phleanála breithiúnais chothroma fheasacha a dhéanamh ar fhiúntas gach togra, ag féachaint dá mhéid atá láithreán íogair i dtéarmaí amhairc, comhshaoil agus eile, do chineál na forbartha mórthimpeall agus don réimse níos leithne agus don ghá atá le nuálaíocht a spreagadh i dteicnící deartha agus tógála.

Tá treoir láithreánaíochta agus dhearaidh foilsithe ag roinnt údarás pleanála a chuireann acmhainn úsáideach ar fáil d'iarratasóirí ionchasacha agus spreagtar é seo i ngach ceantar ina bhfuil líon ard iarratas ar thithíocht tuaithe. Níor cheart go mbeadh an treoir ró-shaintreorach agus ba cheart go mbeadh sé mar aidhm léi dea-chleachtas a chur chun cinn sna réimsí seo a leanas: Suíomh an Láithreáin; Láithreánaíocht; Scála agus Foirm; Dearadh Foirgníochta; Ábhair agus Bailchríoch; Bainistiú Gnáthóg agus Bithéagsúlachta; Cóireálacha Teorainneacha; Inbhuanaitheacht agus Éifeachtúlacht Fuinnimh; agus Inrochtaineacht agus Inoiriúnaitheacht Saoil.

Ba cheart go léireodh dearadh na tithíochta i gceantair thuaithe ardchaighdeáin ailtireachta, agus ba cheart go mbeadh sé íogair do shaintréithe ar leith an cheantair áitiúil. Ní mór do dhearadh tí cónaithe nua cloí le carachtar, patrún agus traidisiún na

n-áiteanna, na n-ábhar agus na bhfoirmeacha tógtha atá ann cheana. Tacaítear go ginearálta le Modhanna Nua-aimseartha Tógála (MNAT) a thabhairt isteach i ndearadh agus i dtógáil áiteanna cónaithe tuaithe. Ba cheart do dhearadh rathúil gach gné d'fhoirgneamh agus a shuíomh a mheas chun toradh a bhaint amach a fhreagraíonn do riachtanais an iarratasóra agus é a chomhtháthú leis an tírdhreach ag an am céanna.

Mar thoradh air sin, beidh ar iarratasóirí a léiriú go bhfreagraíonn dearadh na háite cónaithe nua atá beartaithe, bíodh stíl dhúchasach nó chomhaimseartha aici, do chomhthéacs an láithreáin agus a thimpeallacht tuaithe agus go léiríonn sé agus go gcloíonn sé le traidisiún tógtha an cheantair thuaithe atá i gceist. De ghnáth, ní chomhlíonfaidh dearaí cónaithe atá fo-uirbeach ó thaobh tionchair de, nó a bhfuil cuma ghháifeach orthu, a chuirfeadh isteach ort nó atá neamhréireach sa suíomh tuaithe, na ceanglais sin.

Sa chás go bhfuil íogaireachtaí nó sonrúcháin ar leith sa limistéar (féach Cuid 7.2.8) den láithreán, moltar don iarratasóir dul i gcomhairle leis an údarás pleanála sula ndéanfaidh sé iarratas.

7.1.2 Rochtain d'Fheithiclí agus Sábháilteacht Tráchta

Ní mór an bealach isteach d'fheithiclí a fhreastalaíonn ar theach tuaithe a dhearadh agus a lonnú chun rochtain shábháilte a sholáthar. Beidh gá sonraí maidir leis an mbealach isteach d'fheithiclí atá beartaithe agus na hamharclínte atá ar fáil a thaispeáint, ag féachaint d'ailíniú cothrománach agus ceartingearach an bhóthair a bheith san áireamh ar na líníochtaí a chuirfear isteach in éineacht le hiarratas pleanála ar áit chónaithe tuaithe.

Déanfaidh an t-údarás pleanála, nó an Coimisiún Pleanála, ar achomharc, cinneadh ar leordhóthanacht na hamharclíne ar bhonn cás ar chás agus aird á tabhairt ar thosca amhail an cineál bóthair, an luasteorainn ainmnithe agus staid an bhóthair.

I gcás ina mbeartaítear san iarratas tabhairt faoi oibreacha chun amharclínte a fheabhsú, ba cheart na hoibreacha atá beartaithe a mhionsonrú ar na líníochtaí a cuireadh isteach agus a áireamh laistigh de theorainn an láithreáin agus ba cheart iad a bheith mar chuid den iarratas.

Ba cheart baint nó athrú codanna suntasacha de theorainneacha cois bóthair atá ann cheana a sheachaint nuair is féidir, amhail crainn, fálta sceach, sruthchúrsaí oscailte nó gnéithe éiceolaíochta eile a chuireann le bithéagsúlacht agus le carachtar tuaithe.

Ba cheart don údarás pleanála, agus cinneadh cothrom agus ciallmhar á dhéanamh aige, féachaint lena shainaithint na háiteanna ar féidir nithe mionsonraithe a réiteach trí choinníollacha a chur le deonú ceada, agus, ar bhonn na comhairle teicniúla ábhartha, a chinntiú nach mbainfidh forbairt bheartaithe an bonn de shábháilteacht phoiblí ná de shábháilteacht tráchta, aon ghuais tráchta a d'fhéadfadh a bheith ann a sheachaint agus sábháilteacht agus toilleadh an ghréasáin bóithre a chosaint ar bhealach atá oiriúnach don suíomh agus don chomhthéacs.

Leagtar amach sna '*Treoirlínte Pleanála Spásúla agus Bóithre Náisiúnta d'Údaráis Phleanála*' (2012) beartas pleanála náisiúnta i ndáil leis an ngréasán bóithre náisiúnta, atá ag teacht le beartas iompair náisiúnta a thagann faoi shainchúram na Roinne Iompair. Sonraítear sna Treoirlínte gur cheart cur chuige beartais a bheith i gceist chun nach gcruthófaí aon phointe rochtana breise ó fhorbairt nua nó go nginfí trácht méadaithe ó na bealaí isteach atá ann cheana ar bhóithre náisiúnta a bhfuil luasteorainneacha níos mó ná 60 ciliméadar san uair i bhfeidhm orthu.

Ceadaítear leis na Treoirlínte, áfach, eisceacht a dhéanamh i gcás 'stráicí nach mbíonn mórán tráchta orthu' de bhóithre tánaisteacha náisiúnta a fhreastalaíonn ar phobail iargúlta agus laga ó thaobh struchtúir de, i gcás inar gá cothromaíocht a bhaint amach idir feidhmeanna tábhachtacha iompair na mbóithre sin agus tacú le forbairt shóisialta agus eacnamaíoch na gceantar sin. Féadfaidh pleananna forbartha na codanna sin den bhóthar atá faoi réir comhairliúcháin le Bonneagar Iompair Éireann (BIÉ) a shainaithint, chun a chinntiú nach mbaintear an bonn den tsábháilteacht tráchta.

Agus pointe rochtana nua ar bhóithre réigiúnacha agus áitiúla á mholadh aige, beidh ar an iarratasóir a léiriú go dtugann bealaí isteach feithiclí infheictheacht éifeachtach do gach úsáideoir bóithre, nach gcruthaítear guais sábhála nó nach ndéanfar níos measa é, agus go n-íoslaghdaítear soláthar bealaí isteach nua nuair is féidir, go háirithe ar bhóithre réigiúnacha.

Ceanglófar ar an iarratasóir a léiriú go sásóidh an rochtain d'fheithiclí na ceanglais maidir le sábháilteacht ar bhóithre agus nach bhfuil aon rogha mhalartach oiriúnach ann, mar shampla i gcás ina bhféadfaí rochtain a sholáthar lasmuigh de bhóthar áitiúil in aice láimhe.

Cé nach gcuirtear bac ar shocruithe rochtana nua, is fearr rochtain chomhroinnte feithiclí a sholáthar do dhá áit chónaithe nó do ghrúpaí beaga de ghráigeanna tithíochta, i gcás inarb indéanta, ná rochtain nua aonair feithiclí a chruthú, agus d'fhéadfadh sé go bhféadfaí feabhas a chur ar na socruithe rochtana atá ann cheana.

7.2.3 Caighdeán an Uisce

Is príomhacmhainn náisiúnta é caighdeán acmhainní uisce na hÉireann. Tá ról lárnach ag an gcóras pleanála maidir le caighdeán an uisce a chothabháil agus a fheabhsú trí lonnú agus bainistiú inbhuanaithe na forbartha.

Is faoin tuath atá codanna fairsinge dár n-aibhneacha, lochanna, canálacha agus dobharlaigh screamhuisce agus ceanglaíonn siad le cuid mhór d'uiscí cósta na hÉireann, ar acmhainn nádúrtha thábhachtach iad a mbíonn daoine, an dúlra agus ár ngeilleagar ag brath orthu. Plean Gníomhaíochta Uisce 2024: Leagtar amach i bPlean Bainistíochta Abhantraí d'Éirinn 2022-2027 clár beart chun dobharlaigh uisce a chosaint agus, nuair is gá, a athchóiriú, agus sainaithnítear Córais Chóireála Fuíolluisce Intíre mar bhrú méadaitheach ar an timpeallacht uisce.

7.2.4 Cóireáil Fuíolluisce

I bhformhór na gcásanna, déantar fuíolluisce ó theach tuaithe amháin a dhiúscairt chuig córas cóireála fuíolluisce tí ar an láthair. Tá na córais tí deartha chun eisilteach cóireáilte a scaoileadh trí shíothlú trí ithir agus/nó trí fho-ithir chuig uisce (go ginearálta chuig screamhuisce in Éirinn).

Mar phrionsabal ginearálta, ba cheart forbairt nua a threorú i dtreo láithreáin inar féidir áiseanna inghlactha cóireála agus diúscartha fuíolluisce a sholáthar. Ba cheart láithreáin ina bhfuil sé deacair áiseanna den sórt sin a sholáthar agus a chothabháil, amhail láithreáin atá i mbaol maoschlár agus tuilte nó ina bhfuil screamhuisce an-leochaileach ó thaobh truaillithe de, a sheachaint.

I gcás ina mbeartaítear fuíolluisce a dhiúscairt ó fhorbairt bheartaithe seachas chuig séarach poiblí, ní mór eolas faoin gcóras cóireála ar an láthair atá beartaithe agus fianaise maidir le hoiriúnacht an láithreáin don chóras atá beartaithe a chur isteach in éineacht leis an iarratas.

I gCód Cleachtais na Gníomhaireachta um Chaomhnú Comhshaoil: Córais Chóireála Fuíolluisce Tí (Coibhéis Daonra ≤ 10), a eisíodh in 2021 (a chuirtear in ionad lámhleabhair níos luaithe) leagtar amach modheolaíocht mhionsonraithe i ndáil le measúnú láithreáin agus i ndáil le córas cóireála fuíolluisce tí iomchuí a roghnú, a shuiteáil agus a chothabháil. Ba cheart an Cód Cleachtais seo (agus aon nuashonrú nó athsholáthar ina dhiaidh sin) a bheith mar bhonn chun measúnú a dhéanamh ar na córais chóireála fuíolluisce tí atá beartaithe.

Tá sé tábhachtach an córas a lonnú, a thógáil agus a chothabháil de réir na gcaighdeán is airde chun an comhshaol agus an tsláinte phoiblí a chosaint.

I lonnaíochtaí, féadfaidh an Tionscnamh faoi stiúir an Fhorbróra le haghaidh Seirbhísí Fuíolluisce (TSF) bealach a sholáthar chun a chinntiú go bhfuil socruithe sásúla fuíolluisce i bhfeidhm.

7.2.5 Soláthar Uisce

Beidh ar an iarratas pleanála a chuirfear isteach a thaispeáint go bhfuil forálacha oiriúnacha i bhfeidhm maidir le soláthar uisce. I gceantair ina bhfuil soláthar uisce poiblí nó grúpscéim uisce, ba cheart go nascfadh an fhorbraíocht leis an soláthar poiblí nó leis an ngrúpscéim.

I gceantair eile, beidh sé riachtanach uisce inólta a sholáthar trí thobar tí. Chun a chinntiú gur féidir soláthar uisce oiriúnach a chur ar fáil laistigh den láithreán, ba cheart torthaí na samplála screamhuisce a lorg mar chuid den phróiseas iarratais. Ba cheart go mbeadh torthaí na tástála ag teacht ó shaotharlann dheimhnithe.

Ba cheart sonraí a lorg freisin mar chuid den iarratas maidir le bearta atá le déanamh chun an tobar a chosaint ar thruailliú agus atá i gcomhréir le treoir chleachtais na Gníomhaireachta um Chaomhnú Comhshaoilmaidir le cosaint tobair.

7.2.6 Riosca Tuilte

Leagtar amach i *'gCóras Pleanála agus Bainistíocht Riosca Tuilte, Treoirlínte d'Údaráis Phleanála'* (2009) an gá atá le forbairt a sheachaint i gceantair ina bhfuil baol mór tuilte agus an baol tuilte in áiteanna eile mar thoradh ar fhorbairt a sheachaint. Beidh an measúnú ar riosca tuilte ina bhreithniú tábhachtach sa mheasúnú ar thograí i gceantair nó gar do cheantair a shainaithnítear mar cheantair atá i mbaol tuilte, agus d'fhéadfadh sé go mbeadh gá le measúnú riosca tuilte a chur isteach mar chuid den iarratas.

7.2.7 Oidhreacht Nádúrtha, Chultúrtha agus Thógtha

Leagtar amach in Alt 50 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2024 liosta cuspóirí nach mór a áireamh i bpleananna forbartha chun an oidhreacht nádúrtha, chultúrtha agus thógtha a chaomhnú agus a chosaint.

Áirítear ar na breithnithe a bhaineann le measúnú a dhéanamh ar thithíocht tuaithe an gá atá le breithniú a dhéanamh ar aon ainmniúcháin ábhartha idirnáisiúnta agus náisiúnta chun limistéir chaomhantais a chosaint agus a fheabhsú, agus ar aon tírdhreacha an-íogair, láithreáin chosanta nó gnéithe a dtugtar cosaint reachtúil dóibh sa phlean forbartha áitiúil.

Mar shampla:

- **Ainmniúcháin idirnáisiúnta** amhail Anaclanna Bithsféir UNESCO, Geophÿirceanna, nó Láithreáin Oidhreachta Domhanda, Bogaigh Ramsar agus Limistéir Mhuirí faoi Chosaint (LMC), láithreáin Eorpacha faoi chosaint lena n-áirítear Limistéir faoi Chaomhnú Speisialta (LCS) agus Limistéir faoi Chosaint Speisialta (LCS) agus líonra Natura 2000 i gcomhréir le Treoracha AE maidir le hÉin agus Gnáthóga.
- **Tírdhreach** lena n-áirítear ainmniúcháin reachtúla amhail Páirceanna Náisiúnta, Orduithe um Limistéar Conláiste Speisialta agus Orduithe Buanchoimeádta Crann, agus aon tírdhreach, muirdhreach, gné gheolaíoch íogair nó radhairc, a fhéadfar a aithint mar chuid de Mheasúnacht ar Nádúr an Tírdhreacha (MNT) i bplean forbartha áitiúil. Ba cheart suíomh, dearadh agus láithreánaíocht tí tuaithe a bheith bunaithe ar charachtar agus luach an

DRÉACHT

tírdhreacha agus ar a íogaireacht maidir le hathrú (féach freisin Cuid 7.2.1). Bunaítear leis an Straitéis Náisiúnta Tírdhreacha d'Éirinn 2015-2025 prionsabail ardleibhéil chun an tírdhreach a chosaint agus a fheabhsú, agus chun athruithe a bhainistiú go dearfach.

- **Bithéagsúlacht** lena n-áirítear ainmniú reachtúil náisiúnta mar Limistéar Oidhreachta Nádúrtha (LON), Tearmann Fána, Tearmann Éanlaithe Fiáine, Anaclann Dúlra Reachtúil nó aon chuspóir caomhnaithe ábhartha a bhaineann go sonrach le láithreán nó aon chuspóir caomhnaithe ábhartha áitiúil i bplean forbartha, lena sainaithnítear gnáthóga agus speicis áitiúla thábhachtacha, nó líonraí éiceolaíocha.
- **Oidhreacht Thógtha** lena n-áirítear cosaintí reachtúla do láithreáin oidhreachta stairiúla, seandálaíochta nó ailtireachta amhail Séadchomharthaí Náisiúnta sa Taifead Séadchomharthaí agus Áiteanna (TSÁ) agus Clár na Séadchomharthaí Stairiúla (CSS), seandálaíocht faoi uisce/báid bhriste; agus Limistéir Chaomhantais Ailtireachta (LCA) agus Taifead na Struchtúr Cosanta (TSC) atá ainmnithe i bplean forbartha áitiúil.
- **Oidhreacht Chultúrtha** ina bhfuil Gaeltacht ainmnithe nó oileán amach ón gcósta a bhfuil daoine ina gcónaí orthu, ní mór cuspóirí maidir le cosaint na hoidhreachta teanga agus cultúrtha agus cur chun cinn na Gaeilge mar theanga phobail a bheith san áireamh i bplean forbartha a ullmhófar faoin Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2024 agus aon phlean limistéir tosaíochta a bheidh le hullmhú chun forbairt an cheantair Ghaeltachta sin a threorú a shainaithint.

Déanfar measúnú ar thograí le haghaidh tithíochta tuaithe ag féachaint don mhéid atá an fhorbairt ag teacht le cuspóirí an phlean forbartha a bhaineann le cosaint agus feabhsú na hoidhreachta nádúrtha, cultúrtha agus tógtha mar atá leagtha amach thuas, agus ag féachaint freisin don mhéid a chuirfeadh an fhorbairt isteach go díobhálach ar charachtar an tírdhreacha nó d'fhonn nó d'ionchas luacha taitneamhachta speisialta nó spéise nó áilleachta nádúrtha, ar cuspóir de phlean forbartha nó de phlean áitiúil don limistéar ina bhfuil an fhorbairt beartaithe é a chaomhnú.

DRAFT

Maidir le tograí forbartha le haghaidh tithíocht tuaithe aonair nua atá lonnaithe i limistéir a shainaithnítear mar **laithreáin áilleachta an-íogair**, lena n-áirítear na ceantair sin atá faoi réir ainmniú náisiúnta nó idirnáisiúnta, níor cheart iad a bheith incheadaithe go ginearálta ach amháin i gcásanna eisceachtúla.

7.2.8 Measúnacht Tionchair Timpeallachta (MTT) agus Measúnacht Chuí (MC)

D'fhéadfadh forbraíochtaí tithíochta tuaithe, ag brath ar chúinsí an cháis, a bheith faoi réir cheanglais na dTreoracha AE maidir le Measúnú ar an Tionchar ar an gComhshaol agus maidir le hÉin agus Gnáthóga, a aistríodh go dlí na hÉireann.

I gcás ina léiríonn scagadh faoi na treoracha seo go bhfuil gá le tuilleadh measúnachta, ceanglófar ar iarratas pleanála na tuarascálacha nó na measúnachtaí riachtanacha a chur san áireamh chun gur féidir leis an údarás pleanála breithniú a dhéanamh ar na nithe sin. D'fhéadfaí a áireamh leis sin Tuarascáil ar Mheasúnacht Tionchair Timpeallachta (TMTT) agus/nó tuarascáil ar an Measúnacht Chuí (MC) chun a chinntiú go gcomhlíonfar Treoir an Aontais maidir le Measúnú ar an Tionchar ar an gComhshaol (MTC) nó Treoracha an Aontais maidir le hÉin agus Gnáthóga.

7.3 Coinníollacha Pleanála

Féadfaidh údarás pleanála nó an Coimisiún Pleanála coinníoll nó coinníollacha a chur le deonú ceada chun tionchar na forbartha a bhainistiú. I gcomhthéacs ar leith forbraíochtaí tithíochta tuaithe, d'fhéadfadh coinníollacha a bheith san áireamh leis sin lena sonraítear go mbeidh úsáid struchtúir mar áit chónaithe teoranta d'úsáid ag daoine d'aicme nó de chineál ar leith.

Foráiltear freisin leis na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt d'úsáid comhaontuithe chun forbairt agus úsáid talún a shrianadh nó a rialáil go buan nó ar feadh tréimhse sonraithe.

<u>**Sampla de Chlásal Áitíochta**</u>

Is príomhriachtanas é a chinntiú go gcoimeádtar tithíocht tuaithe nua faoi úinéireacht agus áitíocht an iarratasóra/na n-iarratasóirí maidir le haon chead do theach tuaithe amháin.

Moltar gur cheart don údarás pleanála coinníoll a chur le deonú ceada (chomh maith leis an gcoinníoll áitíochta) ina sonraítear nach mbeidh feidhm ag deonú an cheada ach amháin maidir leis an iarratasóir/na hiarratasóirí ainmnithe agus nach féidir é/iad a aistriú chuig aon pháirtí eile.

I gcás ina ndeonaítear cead pleanála le coinníoll áitíochta, sula gcuirtear tús le haon fhorbairt, ba cheart a cheangal ar an iarratasóir comhaontú a dhéanamh leis an údarás pleanála, ina ndéantar foráil maidir le téarmaí an cheanglais áitíochta seo.

Ba chóir don údarás pleanála clár a chruthú, a chothabháil agus monatóireacht a dhéanamh air chun sonraí an chlásail áitíochta a thaifeadadh.

Tugtar sampla thíos de chlásal áitíochta atá le cur i gceangal le cead pleanála do thithíocht i gceantar tuaithe:

> **COINNÍOLL:**
> (a) Nuair a bheidh an áit chónaithe bheartaithe críochnaithe, áiteofar í den chéad uair mar phríomháit chónaithe bhuan an iarratasóra agus fanfaidh sí mar sin ar feadh tréimhse nach giorra ná deich mbliana ina dhiaidh sin.
>
> (b) Sula gcuirfear tús leis an bhforbairt, déanfaidh an t-iarratasóir Comhaontú leis an údarás pleanála, de bhun Alt 257 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2024[18], arna leasú, lena ndéanfar foráil maidir le téarmaí an cheanglais áitíochta seo.
>
> (c) Laistigh de dhá mhí ó áitíodh an áit chónaithe bheartaithe, cuirfidh an t-iarratasóir faoi bhráid an údaráis pleanála ráiteas i scríbhinn maidir le céad áitiú na háite cónaithe a dhearbhú de réir mhír (a) agus dáta na háitíochta sin.
>
> (d) Ní dhéanfaidh an coinníoll seo difear do dhíol an tí ag morgáistí i seilbh ná ag aon duine a fhaigheann teideal ó dhíol den sórt sin[19].
>
> **CÚIS:** A chinntiú go n-úsáidtear an áit chónaithe bheartaithe chun freastal ar riachtanais tithíochta luaite an iarratasóra agus go gcuirtear srian cuí ar fhorbairt sa cheantar tuaithe seo [chun freastal ar riachtanas riachtanach áitiúil] ar mhaithe le pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe an cheantair.

[18] Alt 47 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000

[19] Díol maoine ag institiúidí iasachtaí a éascú in imthosca a bhaineann le foriamh iasachta.

Coinníollacha Feidhme Teanga Samplacha

Coinníoll pleanála le cur le deonú ceada le haghaidh scéimeanna ilaonad i gceantair Ghaeltachta

1 (a) Beidh íosmhéid X % de na haonaid chónaithe ceadaithe leis seo teoranta d'úsáid ag na daoine sin ar féidir leo a léiriú go bhfuil ar a gcumas teanga agus cultúr na Gaeltachta a chaomhnú agus a chosaint, ar feadh tréimhse 10 mbliana ó dháta na chéad áitíochta.

(b) Sula n-áiteofar an fhorbairt, déanfaidh an forbróir comhaontú dlíthiúil leis an údarás pleanála (*faoi fhorálacha alt 47 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú, nó alt 407 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2024, cibé acu is infheidhme*), arb iad na cuspóirí a bheidh leis cuid de ghnéithe cónaithe na forbartha a shrianadh nó a rialáil a cheadaítear leis seo lena n-úsáid ag áititheoirí a bhfuil leibhéal cuí inniúlachta acu sa Ghaeilge labhartha i gcomhréir le measúnú inniúlachta teanga caighdeánaithe. Beidh feidhm ag an srian maidir le teaghlaigh a bhogann isteach sna haonaid teaghaise sin bíodh siad ina n-úinéirí, léasaithe nó tionóntaí.

(c) Is é atá sa leibhéal caighdeánach inniúlachta ná leibhéal B2 ar a laghad sa Ghaeilge labhartha i dTeastas Eorpach na Gaeilge (TEG) nó measúnú inniúlachta teanga caighdeánaithe den chineál céanna, nach mór do dhuine fásta ainmnithe den teaghlach a léiriú.

(d) Beidh cinneadh an údaráis pleanála, mar a cheanglaítear in (b), faoi réir fianaise dhoiciméadach shásúil a fháil ón bhforbróir maidir le díol agus margaíocht na n-aonad sonraithe tithíochta, agus sa chás sin déanfaidh an t-údarás pleanála an méid sin a dhaingniú i scríbhinn don fhorbróir nó don duine a bhfuil leas aige sa talamh, nó go bhfuil an comhaontú dlíthiúil comhlíonta agus go bhfuil ceanglas an choinníll phleanála seo comhlíonta i leith gach aonaid tithíochta sonraithe.

Ní dhéanfaidh an coinníoll seo difear do dhíol na háite cónaithe ag morgáistí i seilbh ná d'áitiú na háite cónaithe ag aon duine a fhaigheann teideal ó dhíol den sórt sin.

CÚIS: Chun a chinntiú go gcuirfear srian cuí ar fhorbairt sa cheantar Gaeltachta seo [chun oidhreacht speisialta Ghaeilge an cheantair Ghaeltachta a chosaint] ar mhaithe le pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe an cheantair.

Coinníoll pleanála le cur le deonú ceada le haghaidh áit chónaithe tuaithe nua amháin

(b) Beidh an áit chónaithe a cheadaítear leis seo teoranta lena húsáid mar theach ag teaghlach inar féidir le duine fásta amháin ar a laghad inniúlacht/líofacht sa Ghaeilge a léiriú (íosleibhéal B2 sa Ghaeilge labhartha i dTeastas Eorpach na Gaeilge (TEG) nó measúnú caighdeánaithe inniúlachta teanga dá samhail) agus a gcomhchónaitheoirí, mura gcomhaontaítear a mhalairt i scríbhinn leis an údarás pleanála, ar feadh tréimhse 15 bliana ó dháta na chéad áitíochta.

(b) Sula gcuirfear tús leis an bhforbairt, déanfaidh an t-iarratasóir comhaontú dlíthiúil leis an údarás pleanála (*faoi fhorálacha alt 47 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú, nó alt 407 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2024, cibé acu is infheidhme*), arb é is cuspóir dó srian a chur leis an áit chónaithe a cheadaítear leis seo lena n-úsáid ag áititheoirí i gcás inar léirigh duine fásta ainmnithe den teaghlach sin an leibhéal íosta oilteachta teanga is gá in (a).

CÚIS: Chun a chinntiú go gcuirfear srian cuí ar fhorbairt sa cheantar Gaeltachta seo [chun oidhreacht speisialta Ghaeilge an cheantair Ghaeltachta a chosaint] ar mhaithe le pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe an cheantair.

DRÉACHT

Aguisín A: Mapáil a dhéanamh ar Cheantair Thuaithe agus Ghaeltachta ina bhfuil Critéir Riachtanas Áitiúil i bhfeidhm

Ar mhaithe le soiléireacht agus trédhearcacht, lorgófar taifead digitithe ó gach údarás áitiúil de gach ainmniúchán Ceantair Tuaithe agus Gaeltachta ina bhfuil gá le srianta ar riachtanais áitiúla chun rófhorbairt agus oidhreacht tuaithe ar leith an cheantair sin a bhainistiú agus a chosaint. Éascóidh sé sin cruthú sraithe léarscáile aonair lenar féidir gach limistéar den sórt sin a fheiceáil ar bhealach atá comhsheasmhach go náisiúnta, lena n-áirítear:

- **Ceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach**; cuirfidh an Phríomh-Oifig Staidrimh (CSO) 'Saol Uirbeach agus Tuaithe in Éirinn', mapáil 2025 ar '**limistéir bheaga**'[20] (ceantair thuaithe faoi thionchar uirbeach mór agus measartha) bunaithe ar dhlús daonra agus ar chion na ngnáthchónaitheoirí atá fostaithe i gceantair uirbeacha. Cé go soláthraítear bonnlíne le sonraí na Príomh-Oifige Staidrimh do bhliain an Daonáirimh is déanaí, ba cheart go n-áireofaí i léarscáileanna an phlean forbartha na cúig limistéar cathrach mar atá leagtha amach sna Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha (SSER) ábhartha agus d'fhéadfaí iad a bheachtú tuilleadh chun topagrafaíocht áitiúil agus brúnna forbartha a chur san áireamh agus chun athrú iomarcach agus aistrithe tobanna a sheachaint ar leibhéal áitiúil chun sonraí na Príomh-Oifige Staidrimh a chomhiomlánú go cuí do limistéar riaracháin na n-údarás áitiúil.
- **Ceantair uirbeacha**, ina bhfuil cathracha agus lárionaid mhóra uirbeacha agus na criosanna comaitéireachta máguaird, a ainmnítear tríd an gCreat Náisiúnta Pleanála (CNP) agus trí Straitéisí Spáis agus Eacnamaíocha Réigiúnacha agus a bhainistítear le Pleananna Straitéiseacha Limistéar Ceannchathartha (PSLC) chun tithíocht, iompar agus fás eacnamaíoch a chomhordú.
- **Limistéir ardfhóntais** ina bhfuil limistéir bhfuiltear sásta tithíocht í a bhreithniú ach ina bhféadfadh sé gur ghá í a bhainistiú go cúramach chun na láithreáin nó

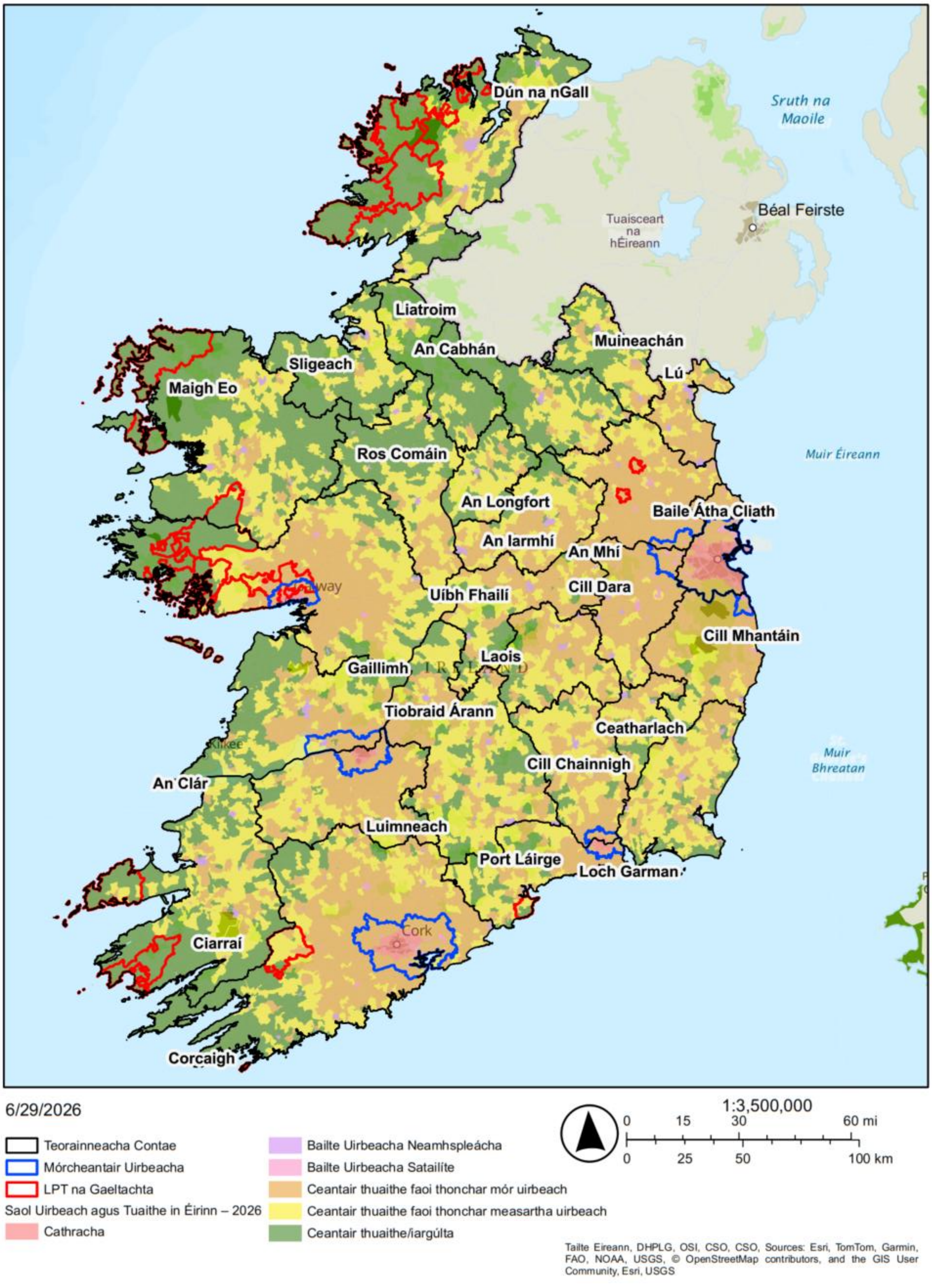
[20] Is iondúil go gcuimsíonn Aicmithe Uirbeacha/Tuaithe na Príomh-Oifige Staidrimh (Daonáireamh 2022) 'Limistéir Bheaga' bailte fearainn iomlána nó cuid díobh nó comharsanachtaí ina bhfuil idir 80 agus 120 áit chónaithe agus is iad an leibhéal tíreolaíochta is ísle iad chun staidreamh a thiomsú i gcomhréir le cosaint sonraí https://www.arcgis.com/home/item.html?id=0a03e35f72cb49a1a00714211134995a .

na gnéithe oidhreachta a chuireann le carachtar ar leith cathrach, contae nó ceantair a chosaint, go háirithe tírdhreacha ar scála réigiúnach ardluacha a d'fhéadfadh teorainneacha riaracháin áitiúla a thrasnú agus a bhfuil cur chuige mapála comhsheasmhach ag teastáil ina leith.

Féach Léarscáil tháscach 1 a chuirfidh bonnlíne ar fáil do léarscáileanna an phlean forbartha.

DRÉACHT

Léarscáil 1 Léarscáil Tháscach de Cheantair Thuaithe agus Ghaeltachta ina bhfuil critéir riachtanas áitiúil i bhfeidhm



Aguisín B: Ráiteas Tionchair Teanga (RTT) i gceantair Ghaeltachta

Eolas samplach atá le cur isteach ag forbróir in RTT a bheidh ag gabháil le gach iarratas ar scéimeanna cónaithe ilaonad i gceantair Ghaeltachta (lena n-áirítear i ngach lonnaíocht Ghaeltachta agus na codanna sin de lonnaíochtaí atá suite go páirteach laistigh de cheantar Gaeltachta ainmnithe):

- Ainm an Iarratasóra
- Seoladh na Forbraíochta Nua
- Limistéar Pleanála Teanga ina bhfuil an fhorbraíocht lonnaithe
- Líon na n-aonad san fhorbraíocht bheartaithe
- Má tá sé beartaithe an fhorbraíocht a dhéanamh ina céimeanna. Sonraigh líon na n-aonad i ngach céim den fhorbairt
- Céatadán na gcainteoirí laethúla Gaeilge sa Limistéar Pleanála Teanga do bhliain an Daonáirimh is déanaí (féach an Tábla thíos nó aon nuashonrú air)
- Léirigh líon na n-aonad atá le cur in áirithe do cheannaitheoirí a bhfuil Gaeilge acu agus ar féidir leo an t-íosleibhéal inniúlachta B2 is gá sa Ghaeilge labhartha a léiriú i ngach céim den fhorbairt bheartaithe, agus an tréimhse fheidhme 10 mbliana a dheimhniú a mbeidh feidhm ag an riachtanas sin ina leith
- Sonraigh an bonn ar a bhfuil togra den sórt sin á chur chun cinn agus conas a chuirfidh sé le hoidhreacht teanga agus chultúrtha an limistéir a chothabháil ar bhealach oiriúnach.
- Léirigh conas a chinnteofar an tréimhse fheidhme má athdhíoltar aonaid fhorchoimeádta sula rachaidh an tréimhse fheidhme in éag
- Tabhair achoimre, le do thoil, ar aon mholtaí eile a d'fhéadfadh a bheith agat maidir le hoidhreacht teanga na Gaeltachta a chosaint, lena n-áirítear an Ghaeilge a chur chun cinn mar theanga phobail

DRÉACHT

Beidh céatadán na n-aonad a theastaíonn chun inniúlacht teanga a léiriú do thograí ilaonad bunaithe ar **líon na gcainteoirí laethúla lasmuigh den chóras oideachais mar chéatadán den daonra 3 bliana d'aois nó níos sine sa Limistéar Pleanála Teanga Gaeltachta ina bhfuil an fhorbraíocht le bheith suite** mar atá sainithe sa Daonáireamh ábhartha is déanaí. Mar sin féin, chun úsáid na teanga ar bhonn laethúil ní hamháin a choinneáil ach a fheabhsú freisin, ba cheart 10% a chur leis na céatadáin sin. Mar shampla, in LPT ina labhraíonn 66% den daonra Gaeilge ar bhonn laethúil, ba chóir 76% d'aonaid a chur in áirithe do chainteoirí Gaeilge (arna slánú suas nuair is féidir faoi réir aonad amháin ar a laghad a choinneáil do dhaoine nach cainteoirí Gaeilge iad).

Ba chóir do gach údarás pleanála a bhfuil ceantar Gaeltachta ainmnithe acu laistigh dá limistéar riaracháin iarracht a dhéanamh cúnamh a thabhairt d'fhorbróirí, trí fhaisnéis ábhartha a sholáthar maidir le leibhéal inniúlachta teanga do bhliain an Daonáirimh is déanaí agus maidir le Limistéir Pleanála Teanga ar a shuíomh gréasáin agus tríd an bpróiseas comhairliúcháin réamhiarratais, le tacaíocht ó Oifigeach Gaeilge an údaráis áitiúil.

DREACHT

Cainteoirí laethúla Gaeilge lasmuigh den chóras oideachais mar chéatadán den daonra 3 bliana d'aois agus níos sine de réir LPT, 2016 - Tábla 5.4[21]

Na Limistéir Pleanála Teanga Ghaeltachta	**Daonra (3+ bliana)**	**Labhraíonn Gaeilge go laethúil lasmuigh den chóras oideachais**	**%**
Toraigh	114	85	75
Ceantar na nOileán	2,057	1,474	72
An Cheathrú Rua	2,392	1,558	65
Oileáin Árann	1,187	681	57
Conamara Láir	2,855	1,603	56
Gaoth Dobhair, Rann na Feirste, Anagaire agus Loch an Iúir	5,704	2,900	51
Cois Fharraige	6,439	3,104	48
Árainn Mhór	464	219	47
Cloich Chionnaola, Gort an Choirce, An Fál Carrach agus Machaire Rabhartaigh	3,903	1,546	40
Ciarraí Thiar	6,708	1,928	29
Na Déise	1,738	467	27
Cléire	145	36	25
Múscraí	3,619	836	23
An Ghaeltacht Láir	1,541	337	22
Ráth Chairn agus Baile Ghib	1,776	283	16
Dúiche Sheoigheach agus Tuar Mhic Éadaigh	3,088	426	14
Dún na nGall Theas	2,955	322	11
Tuaisceart Dhún na nGall	2,716	246	9
Maigh Eo Thiar	2,088	180	9
Maigh Eo Thuaidh	6,968	563	8
Maigh Cuilinn	4,285	299	7
Ciarraí Theas	1,753	121	7
Bearna agus Cnoc na Cathrach	11,184	660	6
Na Rosa	5,211	274	5
An tEachréidh	7,676	223	3
Oirthear Chathair na Gaillimhe	7,524	215	3
Gach limistéar pleanála teanga Gaeltachta	**96,090**	**20,586**	

[21] https://www.cso.ie/en/releasesandpublications/ep/p-cp10esil/p10esil/ilg/

Liosta Acrainmneacha

MC:	Measúnacht Chuí
LCA:	Limistéar Caomhnaithe Ailtireachta
CTET:	Comhchreat Tagartha na hEorpa um Theangacha
CLÁR	Ceantair Laga Ard-Riachtanais
CSO:	An Phríomh-Oifig Staidrimh
RTRÁO:	An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta
BSF:	Bonneagar faoi Stiúir an Fhorbróra
RFTPG:	An Roinn Forbartha Tuaithe agus Pobail agus Gaeltachta
TMTT:	Tuarascáil ar Mheasúnacht Tionchair Timpeallachta
GCC:	An Ghníomhaireacht um Chaomhnú Comhshaoil
CFRE	Ciste Forbraíochta Réigiúnaí na hEorpa
MRÉT:	Measúnú ar Riachtanas agus ar Éileamh ar Thithíocht
MNT:	Measúnacht ar Nádúr an Tírdhreacha
RTT:	Ráiteas Tionchair Teanga
PFN:	An Plean Forbartha Náisiúnta
CNP:	An Creat Náisiúnta Pleanála
RNP:	Ráiteas Náisiúnta Pleanála
CBN:	Cuspóir an Bheartais Náisiúnta
TBNP:	Treoir maidir leis an mBeartas Náisiúnta Pleanála
BBNP:	Beartas agus Beart Náisiúnta Pleanála
ORP:	Oifig an Rialaitheora Pleanála
CSN:	Clár na Séadchomharthaí Náisiúnta
TSÁ:	Taifead Séadchomharthaí agus Áiteanna
TSC:	Taifead ar Struchtúir Chosanta
CAFT:	An Ciste um Athghiniúint agus Forbairt Tuaithe
SAC:	Limistéir faoi Chaomhnú Speisialta
SPA:	Limistéar faoi Chosaint Speisialta
TBT:	Lár Bailte ar dTús
TEG:	Teastas Eorpach na Gaeilge
CFAE:	An Conradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh
CAFU:	An Ciste um Athghiniúint agus Forbairt Uirbeach

DRÉACHT

gov.ie/housing

An Roinn Tithíochta,
Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta
Department of Housing,
Local Government and Heritage