

IMLEABHAR 2

Aguisíní



CLÁR NA NÁBHAR

AGUISÍN 1

Straitéis Tithíochta Lena gcorpraítear Measúnacht Éilimh ar Riachtanas Tithíochta (HNDA) Eatramhach

1.0	Nóta Comhairleach.....	1
2.0	Réamhrá	1
2.1	Cúlra agus Raon Feidhme na Straitéise Tithíochta agus HNDA Eatramhach	2
2.2	Straitéis Tithíochta agus HNDA - Treoirphrionsabail	3
2.3	Straitéis Tithíochta agus Struchtúr HNDA Eatramhach	6
3.0	Comhthéacs na Straitéise Tithíochta	7
3.1	Comhthéacs Reachtach	7
3.2	Beartas Leibhéal Pleanála Náisiúnta agus Réigiúnach	9
3.3	Beartas Tithíochta Náisiúnta	16
4.0	Bunlíne - Déimeagrafaic	21
4.1	Athrú Daonra.....	21
4.2	Próifíl Aoise	22
4.3	Próifíl Teaghlaigh	23
5.0	Bunlíne - Tithíocht	24
5.1	Stoc Tithíochta agus Folúntas	24
5.2	Gníomhaíocht Pleanála agus Tógála don Soláthar Tithíochta Nua.....	25
5.3	Méid Teaghlaigh	28
5.4	Cineál Stoic Tithíochta.....	29
5.5	Tionacht Tithíochta.....	31
5.6	Treochtaí Praghsanna Tí.....	32
5.7	Treochtaí Cíosa Príobháideacha.....	33
5.8	Soláthar Tithíochta Sóisialta	34
5.9	Measúnú ar Thithíocht Shóisialta	36
6.0	Measúnú Eatramhach ar Riachtanas Tithíochta	38
6.1	Réamhrá	38
6.2	Forbhreathnú ar Shamhail HNDA.....	39
6.3	Comhthéacs agus Torthaí HNDA.....	40
6.4	Anailís Fhorlíontach HNDA ar Fho-Chathair.....	43
6.5	Ceanglais Bheartas Pleanála Shonracha (SPPRanna)	56
7.0	Freastal ar an Éileamh Tithíochta Sóisialta & Inacmhainne.....	65

7.1	Meastachán ar Thithíocht Shóisialta, Inacmhainne agus ar Chíos Costais atá Riachtanach.....	65
7.2	Freastal ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta.....	67
7.3	Freastal ar Riachtanais Tithíochta Ceannaigh Inacmhainne agus ar Cíos Costais.....	78
7.4	Soláthar Talún Tithíochta.....	79
8.1	Straitéis Tithíochta agus Príomh-Mholtaí HNDA Eatramhacha.....	80

IARSCRÍBHINN 1 A GHABHANN LE HAGUISÍN 1

Measúnú Éilimh ar Riachtanas Tithíochta Chathair Bhaile Átha Cliath (HNDA))

Achoimre Fheidhmiúcháin.....	83
1.0 Réamhrá.....	84
1.1 Forbhreathnú HNDA.....	84
2.0 Modheolaíocht.....	86
2.1 Struchtúr Foireann Uirlisí HNDA.....	86
3.0 Aschuir HNDA.....	106
3.1 Daonra sa Todhchaí.....	106
3.3 Ioncam Teaghlaigh Réamh-mheasta.....	108
3.4 Praghsanna Maoine Réamh-mheasta.....	109
3.5 Réamhaisnéisí Cíosa.....	110
3.6 Riachtanas Iomlán Tithíochta Réamhaisnéise.....	110
3.7 Aschuir HNDA: Riachtanas Tithíochta de réir Tionachta.....	111
3.9 Eilimintí Breise HNDA - Cineál Áitribh.....	118
4.0 Conclúid.....	120
4.1 Eilimintí agus Impleachtaí Breise HNDA.....	122
Glossary.....	124

IARSCRÍBHINN 1 A GHABHANN LE HAGUISÍN 2

Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta Chathair Bhaile Átha CliathHNDA Fo-Chatrach Chathair Bhaile Átha Cliath

1.0 Réamhrá.....	129
1.1 Forbhreathnú.....	129
1.2 Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA).....	130
1.3 Modheolaíocht.....	131

2.0	Tithíocht sa Todhchaí: Riachtanas agus Soláthar Tithíochta Réamh-mheasta.....	133
2.1	Réamhrá.....	133
2.2	Príomh-Ionchuir: Measúnú Inacmhainneachta agus HNDA.....	137
2.3	Measúnú ar Riachtanais.....	147
2.4	Comhpháirteanna HNDA.....	175

AGUISÍN 2

Straitéis Mhiondíola

1.0 Réamhrá.....	187
2.0 Comhthéacs Beartais.....	189
2.1 Treoirínte Pleanála Miondíola (DECLG, 2012).....	189
2.2 Lámhleabhar um Dhearadh Miondíola, Doiciméad a Ghabhann leis na Treoirínte Pleanála Miondíola d'Údaráis Phleanála, (DECLG, 2012).....	190
2.3 Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach (RSES), Tionól Réigiúnach an Oirthir & Lár Tíre (EMRA), 2019.....	190
2.4 An Straitéis Mhiondíola do Mhórcheantar Bhaile Átha Cliath 2008 - 2016 (RSGDA).....	191
3.0 Treochtaí Miondíola.....	191
3.1 Treochtaí Miondíola Idirnáisiúnta.....	191
3.2 Treochtaí Miondíola Reatha laistigh den Limistéar Cathrach.....	192
4.0 RSGDA 2008 - 2016 Ceanglais Spás Urlár i gcoinne Soláthar Iarbhir Miondíola i gCathair Bhaile Átha Cliath idir 2008 agus 2021.....	195
4.1 Spás Urlár Miondíola Áise.....	196
4.2 Spás Urlár Miondíola Comparáide.....	196
5.0 Ordathas Socraíochta agus Leibhéal agus Foirm Miondíola.....	197
5.1 Leibhéal 1 - Lár Chathair Bhaile Átha Cliath.....	199
5.2 Leibhéal 3 - Príomhshráidbhailte Uirbeacha.....	199
5.3 Sráidbhailte Uirbeacha Leibhéal 4 agus Ionaid Chomharsanachta.....	202
5.4 Leibhéal 5 Siopaí Cúinne / Áitiúla.....	202
6.0 Scála agus Suíomh na Forbartha Miondíola.....	203
6.1 Lár Chathair Bhaile Átha Cliathe.....	203
6.2 2 Príomhshráidbhailte Uirbeacha.....	203

6.3	Sráidbhailte Uirbeacha.....	208
6.4	Ionaid Chomharsanachta.....	208
6.5	Siopaí Cúinne / Áitiúla.....	208
7.0	Páirceanna Trádstórais Miondíola agus Trádstórais Miondíola.....	209
8.0	Straitéis chun Tacú le Lár na Cathrach.....	210
8.1	Ríocht Phoiblí Fháilteach agus Uilechuimsitheach a Chruthú.....	210
8.2	An Tairiscint i Lár na Cathrach a Éagsúlú.....	212
8.3	Tacú le Beogacht Chultúrtha sa Chathair.....	212
8.4	Sráideanna agus Lánaí Lár na Cathrach tearcúsáidte agus Neamhghníomhach a athghníomhachtú.....	213
8.5	Limistéir / Ceathrú Carachtair a Chruthú.....	213
8.6	Tacú le Itheacháin Allamuigh.....	215
8.7	Miondíol Neamhspleách / Speisialtóra a Chur Chun Cinn.....	215
8.8	Tacú le hÚsáid Chónaithe i Lár na Cathrach.....	215
8.9	Foráil a dhéanamh maidir le Forbairt Úsáide Measctha.....	216
8.10	Tacú le Modhanna Taistil Ghníomhaigh / Gluaiseacht Inbhuanaithe.....	216
8.11	Margaí Laistigh agus Allamuigh.....	216
8.12	Sráideanna Chatagóir 1 agus 2.....	217
8.13	Sócmhainní Oidhreachta Tógtha a Chosaint agus a Fheabhsú Limistéir Chaomhantais Ailtireachta (ACAanna).....	218
8.14	Scéimeanna Rialaithe Pleanála Speisialta.....	218
8.15	GCroí Lár na Cathrach a Ghlasú.....	219
8.16	Tacú leis an nGeilleagar Tráthnóna agus Oíche.....	219
8.17	Ag obair le DublinTown BIDS (Ceantar Feabhsúcháin Gnó).....	220
8.18	Margaíocht a dhéanamh ar Lár na Cathrach.....	220
9.0	Measúnú ar Iarratais Phleanála.....	220
9.1	Cur Chuige Seicheamhach.....	221
9.2	Measúnú Tionchair Miondíola.....	222
9.3	Tionchair Trasteorann.....	223
10.0	Treoir ar Fhoirmeacha Sonracha Miondíola.....	223
10.1	Miondíol Áise.....	223
10.2	Páirceanna Miondíola agus Trádstórais Mhiondíola.....	224
10.3	Siopaí Monarchan.....	226

10.4	Ionad Asraonta.....	226
10.5	Margaí / Trádáil Ócáideach.....	226
10.6	Siopaí Stáisiúin Líonadh Peitрил.....	227
10.7	Ionaid Siopadóireachta.....	227

AGUISÍN 3

Fás Dlúth Inbhuanaithe a Bhaint Amach Beartas maidir le Dlús agus Airde Tógála sa Chathair

1.0	Réamhrá.....	231
2.0	Comhthéacs Beartais.....	231
3.0	Airde agus Dlús a Thuiscint - an Cur Chuige Straitéiseach.....	234
3.1	Airde.....	234
3.2	Dlús.....	235
4.0	An Chathair Dlúth - Conas Airde agus Dlús Inbhuanaithe a Bhaint Amach?.....	240
4.1	Réamhrá.....	240
5.0	Foirgnimh Sainchomhartha / Arda.....	255
6.0	Treoirlínte maidir le Foirgnimh Níos Airde i Limistéir a bhfuil Íogaireacht Stairiúil ag baint leo.....	263

AGUISÍN 4

Ceanglais Éigeantacha an Phlean Forbartha

1.0	Ceanglais Éigeantacha an Phlean Forbartha.....	265
-----	--	-----

AGUISÍN 5

Iompar agus Soghluaisteacht: Ceanglais Theicniúla

1.0	Réamhrá.....	269
2.0	Bainistíocht Forbartha.....	269
2.1	Leagan Amach agus Rochtain.....	269
2.2	Measúnuithe Iompair.....	271
2.3	Bainistíocht Soghluaisteachta agus Pleanáil Taistil.....	272
2.4	Straitéis Seachadta Seirbhíse agus Rochtana.....	274
2.5	Páirceáil Ghluaisteán agus Bainistíocht Rothaíochta.....	275
3.0	Caighdeáin um Pháirceáil Rothar.....	277
3.1	Caighdeáin Pháirceála Rothar le haghaidh Úsáidí Talún Éagsúla.....	278

3.2	Saoráidí Cithfholcadáin / Feistis.....	282
4.0	Caighdeán Pháirceála.....	283
4.1	Páirceáil ar Shráid.....	289
4.2	Páirceáil Inrochtana	289
4.3	Páirceáil i nGairdíní Tosaigh	290
5.0	Feithiclí Leictreacha (EV).....	298
6.0	Páirceáil Ghluaisrothar	299
7.0	Soghluaisteacht Roinnte	299
8.0	Caighdeán agus Próisis Dearaidh agus Tógála do Bhóithre agus do Chosáin	299
8.1	Critéir Dearaidh do Pháirceáil	299
8.2	Caighdeán Bhóthair agus Chosáin.....	300
8.3	Glacadh ar láimh	300
8.4	Ceadúnas Oscailte Bóthair	301
9.0	Ceanglais Theicniúla do Thollán Bhaile Átha Cliath agus LUAS.....	302
9.1	Sábháilteacht Struchtúrtha Thollán Bhaile Átha Cliath	302
9.2	LUAS.....	303

AGUISÍN 6

Conservation

1.0	Dromchlaí Sráide Stairiúla (1).....	305
1.1	Seiteanna Cloiche agus Gnéithe Gaolmhara atá le Cosaint, le Caomhnú nó le Tabhairt Isteach arís.....	305
2.0	Dromchlaí Sráide Stairiúla (2).....	306
2.1	Colbha Eibhir Stairiúil, Pábháil Eibhir / Leacha agus Gnéithe Gaolmhara atá le Cosaint, le Caomhnú agus le tabhairt isteach arís.....	306
2.2	Gnéithe Stairiúla Eibhear agus Gnéithe Gaolmhara atá le Cosaint, le Caomhnú agus le tabhairt isteach arís.....	308
3.0	Liosta na Limistéar Caomhantais Ailtreachta (ACAanna).....	322
4.0	Séadchomharthaí sa Chathair.....	323
4.1	Réamhrá	323
4.2	Comhthéacs Reachtach.....	324
4.3	Treoirlínte na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (DHLGH)	324
4.4	Séadchomharthaí i gCúram Stáit i gCathair Bhaile Átha Cliath.....	325

AGUISÍN 7

Treoirlínte maidir le Saoráidí Stórála Dramhaíola

1.0	Breithnithe Dearaidh	327
1.1	Caighdeán d'Fhorbairtí Cónaithe / Árasáin	327
1.2	Caighdeán d'Fhorbairtí Tráchtála / Tionsclaíocha.....	328

AGUISÍN 8

Bunaíochtaí COMAH (Seveso)

1.0	Bunaíochtaí COMAH (Seveso).....	331
1.1	Bunaíochtaí COMAH Suite i Limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.....	331
1.2	Bunaíochtaí Ábhartha COMAH Suite Lasmuigh de Limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.....	333

AGUISÍN 9

Treoir um Fhorbairt Íoslaigh

1.0	Réamhrá	335
2.0	Forbairt Íoslaigh - Tionchair Diúltacha Féideartha.....	335
3.0	Cuspóir Mheasúnaithe Tionchair Íoslaigh.....	337
4.0	Ábhar an Mheasúnaithe Tionchair Íoslaigh.....	338
4.1	Saintréithe Bunlíne an Tionscadail.....	338
4.2	Imscrúdú Suímh agus Anailís Gheoiteicniúil.....	339
4.3	Measúnú Tionchair	341
4.4	Plean Bainistíochta Tógála.....	351
4.5	Measúnú Tionchair agus Maolú.....	353
4.6	Achoimre neamhtheicniúil.....	353
5.0	Measúnú Tionchair Íoslaigh - Seicliosta Aighneachta	353

AGUISÍN 10

Measúnú Acmhainne Bonneagair

1.0	Réamhrá	357
2.0	Modheolaíocht.....	357
3.0	Dúshláin	358
4.0	Bonneagar Straitéiseach	359
4.1	Bonneagar Seirbhísí Uisce.....	359

4.2	Bonneagar Iompair	363
5.0	Bonneagar Scála Cathrach	366
5.1	Bóithre agus Droichid	366
5.2	Taisteal Gníomhach - Siúlóid agus Rothaíocht.....	366
5.3	Bonneagar Draenála Uisce Dromchla	367
5.4	Bonneagar Pobail.....	368
6.0	Croí-Straitéis	368
6.1	Plean Straitéiseach Ceantair Chathrach (MASP).....	368
6.2	Tailte Eile	372
6.3	Ceantair Forbartha Amach Anseo.....	372
7.0	Conclúid an Mheasúnaithe	373

AGUISÍN 11

Achoimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach um Dhíon Gorm Glas de chuid Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2021)

1.0	Réamhrá	375
1.1	Cad iad Díonta Glasa agus Gorm ann?	375
1.2	Na Buntáistí de Dhíonta Glasa agus Gorma	376
2.0	Ceanglais um Dhíon Glas Gorm	378
2.1	Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 1 - Cineálacha Forbartha Infheidhme	378
2.2	Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 2 - Clúdach Achair.....	378
2.4	Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 4 - Úsáid	379
2.5	Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 5 - Rochtain, Oibriú agus Cothabháil.....	379

AGUISÍN 12

Taithimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach Dearaidh Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun Réitigh SuDS a Chur i bhFeidhm

1.0	Réamhrá	381
1.1	Cad iad SuDS ann?	383
2.0	SuDS a Chomhtháthú i bhForbairt Nua	384
3.0	Ceanglais SuDS.....	385
3.1	Ceanglas SuDS 1 - Ceann Scríbe rith chun srutha	385
3.2	Ceanglas SuDS 2 - Rialú Hiodrálach	386

3.3	Ceanglas SuDS 3 - Caighdeán an Uisce	388
3.4	Ceanglas SuDS 4 - Taitneamhacht.....	388
3.5	Ceanglas SuDS 5 - Bithéagsúlacht.....	388

AGUISÍN 13

Treoir um Bainistíocht Uisce Dromchla

1.0	Réamhrá	390
2.0	Ceanglas maidir le Pleanáil Bainistíochta Uisce Dromchla d'Fhorbairt Nua.....	391
3.0	Nótaí Ginearálta	396

AGUISÍN 14

Ráiteas ag taispeáint Comhlíonadh le Treoirínte Alt 28

1.0	Réamhrá	398
2.0	Ceanglais Reachtaíochta	398
3.0	Beartais agus Cuspóirí Treoirínte S28 a chur i bhfeidhm sa Dréachtphlean Forbartha Cathrach.....	399

AGUISÍN 15

Sainmhínte ar Úsáid Talún

1.0	Sainmhínte ar Úsáid Talún	408
-----	---------------------------------	-----

AGUISÍN 16

Solas na Gréine agus Solas an Lae

1.0	Réamhrá	425
2.0	Cén fáth Solas an Lae?	426
3.0	Treoir, Caighdeán agus Beartas Náisiúnta.....	426
3.1	BR 209 (2011) - Pleanáil Leagan Amach an tSuímh do Sholas an Lae agus Solas na Gréine, Treoir maidir le Dea-Chleachtas (An Dara hEagrán).....	426
3.2	BS 8206-2: 2008 - Soilsiú le haghaidh Foirgnimh, Cuid 2: Cód Cleachtais maidir le Soilsiú Lae	426
3.3	BS EN 17037: 2018 - Solas an Lae i bhFoirgnimh.....	427
3.4	IS EN 17037: 2018 - Solas an Lae i bhFoirgnimh.....	427
3.5	Beartas Náisiúnta.....	427

3.6	Tuiscint agus Ionchais	428
4.0	Méadrachtaí Ábhartha	428
4.1	Uaireanta Bliantúla Solas na Gréine (APSH - méadrach solas na gréine).....	428
4.2	Uaireanta Solas na Gréine is Dóchúla sa Gheimhreadh (WPSH - méadrach solas na gréine).....	429
4.3	Griain ag Ionnú an Talún (SOG - méadrach solas na gréine).....	429
4.4	Meánfhachtóir solas an lae (ADF - méadrach spéirlíne)	429
4.5	Gan Spéirlíne (NSL - méadrach spéirlíne).....	430
4.6	Sprioc-Soilsis (E.t - méadracht soilsis, spéirlíne comhcheangailte agus solas na gréine)	430
5.0	Modheolaíochtaí Measúnaithe	431
5.1	Feidhmíocht na Forbartha Molta	431
5.2	Tionchar ar Mhaoin Mháguaire.....	431
5.3	Critéir agus Breithnithe Eile.....	432
6.0	Dearadh le haghaidh Solas an Lae agus Solas na Gréine.....	434
6.2	Leagan Amach agus Balcóiní.....	436
6.3	Staidéar Barrfheabhsaithe.....	439
7.0	Torthaí a Mheas.....	441
8.0	Fíorú Neamhspleách ar Thuarascálacha.....	442
9.0	Fachtóirí Ábhartha Eile.....	442
10.0	Tagairtí.....	442

AGUISÍN 17

Straitéis Fógraíochta agus Comharthaíochta

1.0	Fógraíocht agus Comharthaíocht.....	445
2.0	Comharthaíocht Dhigiteach.....	448
3.0	Comharthaí Soilsithe	448
4.0	Brandáil / Comharthaíocht Chorpáraideach Ardleibhéil.....	449
5.0	Fógraíocht ar Scáthlín Bus / Boscaí Teileafóin	450
6.0	Fógraíocht Shealadach / Saothar Ealaíne	450
7.0	An Straitéis Fógraíochta agus Comharthaíochta a Chur i bhFeidhm.....	450
8.0	Caighdeán Bhainistíochta Forbartha Fógraíochta	451

AGUISÍN 18

Cóiríocht Chónaithe Choimhdeach

1.0	Síntí Cónaithe	453
1.1	Prionsabail Dhearaidh Ghinearálta	453
1.2	Síntí ar chúil.....	454
1.3	Síneadh leis an Taobh	454
1.4	Príobháideachas agus Taitneamhacht	455
1.5	Achar Deighilte	456
1.6	Solas an Lae agus Solas na Gréine	456
1.7	Cuma agus Ábhair	457
2.0	Seomraí Ináitrithe Scoite.....	457
3.0	Póirsí.....	457
4.0	Athruithe ar Leibhéal Díon / Áiléir / Dormánaigh / Urláir Bhreise.....	458
5.0	Tiontú Áiléir / Fuinneoga Dormánta	458
5.1	Urláir Bhreise.....	460
6.0	Foinnt Áitribh	461
7.0	Cóiríocht Choimhdeach Teaghlaigh.....	462
8.0	Gníomhaíochtaí Eacnamaíochta Baile-Bhunaithe	462
9.0	Áitribh Scartála agus Athsholáthair.....	463

AGUISÍN 1

Straitéis Tithíochta Lena gcorpraítear Measúnacht Éilimh ar Riachtanas Tithíochta (HNDA) Eatramhach

1.0 Nóta Comhairleach

Tá sé riachtanach go gcoinneofar Straitéis Tithíochta Chathair Bhaile Átha Cliath cothrom le dáta chun aon treocht a thiocfaidh chun cinn sa mhargadh tithíochta a léiriú. Dá bhrí sin, de réir an Achta um Pleanáil agus Forbairt (arna leasú) tá gá leis an straitéis tithíochta a athbhreithniú ar bhonn tréimhsiúil. Ní mór do Phríomhfheidhmeannach Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tabhairt faoin athbhreithniú seo laistigh de dhá bhliain ón tráth a chuireann an t-údarás an plean forbartha le chéile. Mar sin féin, má tharlaíonn athruithe suntasacha sa mhargadh tithíochta nó sa bheartas pleanála spásúlachta ba chóir go reáchtálfai an t-athbhreithniú seo níos luaithe. Sa chás go dtugtar le fios san athbhreithniú seo gur sainathníodh riachtanais nua nó athbhreithnithe tithíochta, féadfaidh an Príomhfheidhmeannach a mholadh go leasófaí an straitéis tithíochta agus go n-athrófaí an plean forbartha dá réir.

Ullmhaítear an straitéis tithíochta seo go dtí go bhfoilseofar treoirlínte náisiúnta nuashonraithe ar ullmhú straitéisí tithíochta. Tá rún ag na ceithre Údarás i mBaile Átha Cliath Measúnú Réigiúnach Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) a ullmhú i gcomhpháirtíocht le Tionól Réigiúnach an Oirthir agus Lár na Tíre (EMRA) mar chuid de bheartais na Straitéise Spásúlachta agus Eacnamaíochta Réigiúnaí (RSES) a chur chun feidhme. Dá bhrí sin, meastar gur beart eatramhach an HNDA a tháirgtear anseo go dtí go ndéanfar an tionscadal réigiúnach a sheachadadh agus go bhfoilseofar treoirlínte náisiúnta nua ar Straitéisí Tithíochta. Dá bharr sin, cuirfidh aon tionscadal den sórt sin bonn eolais faoi athruithe sa todhchaí ar Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath.

2.0 Réamhrá

Tá soláthar tithíochta ardchaighdeáin, iomchuí agus inacmhainne riachtanach chun freastal ar riachtanais ár ndaonra atá ag fás agus chun soláthar a dhéanamh d'fhorbairt pobail inbhuanaithe, uilechuimsitheacha agus beoga sa chathair. Tá sé tábhachtach go bhfreagraíonn an cineál agus an meascán tithíochta a chuirtear ar fáil sa chathair do riachtanais gach earnáil den tsochaí chomh maith leo siúd le riachtanais speisialta, lena n-áirítear daoine faoi mhíchumas, teaghlaigh scothaosta, teaghlaigh gan dídean agus baill de phobal an Lucht Siúil. Is í straitéis tithíochta an phlean forbartha an uirlis a úsáideann an Chomhairle Cathrach chun freagairt don éileamh ar sholáthar tithíochta d'fhonn forbairt chónaithe inbhuanaithe a sholáthar.

Tháinig ullmhú na straitéise tithíochta seo chun cinn i dtráth ina bhfuil dúshlán gan choinne roimh an gCathair a eascraíonn as tionchair phaindéim Covid-19, Breatimeachta agus athrú aeráide. Caithfidh an

Straitéis seo na dúshláin seo a chomhlíonadh agus tógáil ar rath na hinfheistíochta suntasaí agus athghiniúna tithíochta atá le feiceáil sa Chathair thar thréimhse phlean forbartha 2016-2022. Ba cheart an straitéis tithíochta a léamh i gcomhar le Caibidil 2, Croí-Straitéis agus Caibidil 5, Tithíocht Ardchaighdeán agus Comharsanachtaí Inbhuanaithe le haghaidh tuilleadh comhthéacs beartais agus cuspóirí sonracha tithíochta.

2.1 Cúlra agus Raon Feidhme na Straitéise Tithíochta agus HNDA Eatramhach

Ní mór do straitéis tithíochta agus HNDA eatramhach an údaráis áitiúil aird a thabhairt ar phleanáil cheart agus ar fhorbairt inbhuanaithe a limistéar riaracháin agus ní mór dóibh aghaidh a thabhairt ar sholáthar foriomlán na tithíochta laistigh de chomhthéacs an daonra atá leagtha síos ar leibhéal Náisiúnta agus Réigiúnach.

Cuireann an straitéis tithíochta i dteannta leis an HNDA eatramhach bonn eolais faoi bheartais agus chuspóirí tithíochta Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath agus soláthraíonn sí mionsonraí maidir le soláthar tithíochta, suíomh, riachtanais do chineálacha éagsúla tithe, méideanna agus tionachtaí agus ceanglais na talún criosaithe a fhreastalaíonn ar tithíocht do dhaonraí amach anseo.

Is é cuspóir na straitéise tithíochta seo agus an HNDA eatramhach aghaidh a thabhairt ar na ceanglais faoi Alt 94 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú 2000 (féach mír 3.1) agus aird á tabhairt freisin ar bheartas pleanála reachtúil agus neamhreachtúil Náisiúnta, Réigiúnach atá i réim maidir le tithíocht agus pleanáil.

Is iad cuspóirí sonracha Straitéis Tithíochta Chathair Bhaile Átha Cliath:

- An riachtanas atá ann faoi láthair maidir le tithíocht i réimse an phlean forbartha 2022-2028 a aithint.
- A chinntiú go soláthraítear dóthain talún criosaithe agus seirbhísithe chun freastal ar riachtanais éagsúla chatagóirí éagsúla teaghlach laistigh de Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.
- A chinntiú go ndéanann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath foráil maidir le dóthain tithíochta a fhorbairt chun a cuid oibleagáidí a chomhlíonadh mar atá leagtha amach i Straitéis Eacnamaíoch Spásúlachta Réigiúnach an Oirthir agus Lár na Tíre.
- Dul i gcoinne deighilte míchuí idir daoine ó chúlraí sóisialta éagsúla.

Is cuid dhílis de phlean forbartha chathrach an straitéis tithíochta trí bheartais náisiúnta agus réigiúnacha tithíochta agus riachtanais éilimh agus soláthair tithíochta a ionchorprú ar leibhéal áitiúil. Tar éis foilsiú an bheartais phleanála ar leibhéal Náisiúnta agus Réigiúnach, tacaítear anois leis an straitéis tithíochta le measúnú eatramhach HNDA, bunaithe ar fhianaise.

Is uirlis í an tsamhail HNDA a forbraíodh chun cabhrú le húdaráis áitiúla (a) tuairimí straitéiseacha fadtéarmacha a thabhairt ar riachtanas tithíochta agus éileamh éifeachtach ar an margadh tithíochta ar fud gach tionachta: (b) bonn fianaise láidir a sholáthar chun beartais a bhaineann le tithíocht a threorú; agus, (c) tacú le straitéisí tithíochta a ullmhú. Tá HNDA de artha chun meastacháin leathana fadtéarmacha a thabhairt ar riachtanas tithíochta sa todhchaí agus éileamh an mhargaidh faoi chásanna éagsúla d'fhás daonra agus eacnamaíoch.

Choimisiúnaigh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath KPMG Future Analytics chun anailís HNDA a dhéanamh, a bhfuil a torthaí mar bhonn agus taca le hullmhú straitéis Tithíochta na Cathrach. Treoraíodh KPMG Future Analytics freisin chun anailís a dhéanamh ar dhá limistéar fo-chathracha níos lú i lár na cathrach d'fhonn anailís níos gráinní a sholáthar ar dhinimic an mhargaidh tithíochta a théann i bhfeidhm ar chomharsanachtaí áitiúla sna Saoirsí agus in Oirthuaisceart Lár na Cathrach.

2.2 Straitéis Tithíochta agus HNDA - Treoirphrionsabail

Féachann fíis na Comhairle Cathrach maidir le cur chun feidhme an NPF agus RSES le tithíocht nua ar ardchaighdeán a sholáthar i meascán d'áiteanna agus de shuíomhanna, a shaináithnítear agus a shainmhínítear sa Croí-Straitéis, chun pobail inbhuanaithe agus nua inbhuanaithe a sholáthar sa Chathair le dea-mheascán de thithíocht a fhreagraíonn do riachtanais iomadúla na sochaí.

Tá trí chroíphrionsabal i Straitéis Tithíochta Bhaile Átha Cliath 2022-2028 a threoraíonn agus a thugann bonn eolais do Croí-Straitéis fhoriomlán an phlean forbartha a bhaineann le tithíocht. Is iad seo:

- A chinntiú go gcuirtear tithíocht ar ardchaighdeán ar fáil ar fud thionachtaí tithíochta atá áitithe ag na húinéirí agus atá á ligean ar cíos i bpobail inbhuanaithe.
- Chun a chinntiú go gcuireann pleanáil agus tógáil tithíochta agus spáis chónaithe sa chathair le forbairt inbhuanaithe agus chothrom.
- Soláthar leordhóthanach tithíochta sóisialta agus inacmhainne a chinntiú (i.e sóisialta agus cíos costais agus ceannach inacmhainne) do theaghlaigh nach bhfuil in ann tithíocht a íoc as a gcuid acmhainní féin.

Ina theannta sin, tacóidh an straitéis tithíochta seo le cur chun feidhme Chroí-Straitéis an phlean forbartha trí na treoiphronsabail seo a leanas a leanúint:

- Tacú le straitéis lonnaíochta réigiúnach RSES a fhéachann le fás sa réigiún sa todhchaí a bhainistiú agus forbairt i gcathair agus i mbruachbhailte Bhaile Átha Cliath a chomhdhlúthú. Tá cur i bhfeidhm leanúnach na Limistéar Athghiniúna Forbartha Straitéisí fós mar ghné lárnach i soláthar tithíochta nua ar scála laistigh den Chathair.
- Soláthar a dhéanamh do chainníocht agus do cháilíocht oiriúnach cóiríochta cónaithe ina gcuimsítear dlúis agus dearaí inbhuanaithe.
- Dul i mbun bainistíochta talún gníomhaí trí Thascfhórsa Comhordaithe Soláthar Tithíochta Bhaile Átha Cliath agus oibriú go dlúth le príomhpháirtithe leasmhara eile mar an Ghníomhaireacht Forbartha Talún (LDA) agus Comhlachtaí Tithíochta Formheasta (AHBanna).
- Soláthar a dhéanamh d'éagsúlacht tíopeolaíochtaí agus tionachtaí tithíochta atá inoiriúnaithe, solúbtha agus a fhreastalaíonn ar riachtanais athraitheacha teaghlaigh thar shaolré an teaghlaigh agus ar feadh shaol daoine.
- Soláthar a dhéanamh don chainníocht cheart de thithíocht chuí sna háiteanna cearta inrochtana agus inacmhainne do chónaitheoirí uile na cathrach tríd an straitéis tithíochta a chur chun feidhme.
- Foráil a dhéanamh do chomharsanachtaí tarraingteacha ilchineálacha inbhuanaithe úsáide a chruthú a bhaineann leas as seachadadh céimnithe an bhonneagair tacaíochta.

Éilíonn soláthar tithíochta Bhaile Átha Cliath aird a thabhairt freisin ar bheartais níos leithne agus ar Chroí-Straitéis an phlean forbartha. Cuireann na beartais seo seachadadh teaghaisí ardchaighdeán ar dhlúis níos airde chun cinn chun cuidiú le foirm uirbeach chomhdhlúite a chruthú agus a chothú, lena gcothaítear forbairt comharsanachtaí cathrach dlútha. Agus leis sin, cabhraíonn comharsanachtaí dlútha lena cinntiú gur féidir le mais chriticiúil daoine inmharthanacht an bhonneagair chónaithe áitiúil a úsáid agus cur leis, go háirithe maidir le bonneagar sóisialta, eacnamaíoch, taitneamhachta, cultúrtha agus iompair áitiúil. Ní mór, dá bhrí sin, pleanáil chun comharsanachtaí cónaithe dlútha, ardchaighdeán, inrochtana agus inacmhainne a tháirgeadh a chinntiú go mbainfear amach na príomhchritéir seo a leanas maidir le spásanna agus áiteanna rathúla chun cónaí iontu agus baile dóibh féin a chruthú:

1. Áitribh inacmhainne sóisialta, cíos costais agus ceannaigh chun próifíl ioncaim mheasctha a chinntiú a laghdóidh deighilt mhíchuí shóisialta in aon chomharsanacht dhlúth.
2. Aonaid chónaithe inoiriúnaithe agus sholúbtha a sholáthraíonn go héasca do riachtanais athraitheacha le himeacht ama agus sa saolré, lena n-áirítear riachtanais theaghlaigh le leanaí agus teaghlaigh scothaosta.
3. Aonaid chónaithe fairsinge ar ardchaighdeán le dea-leibhéal taitneamhachta i dtéarmaí spás oscailte glas, solas an lae agus solas na gréine;
4. Dearaí foirgneamh inbhuanaithe atá tíosach ar fhuinneamh agus a úsáideann foinsí fuinnimh in-athnuaite;
5. Áitribh le ceantair phobail ar ardchaighdeán agus dea-dheartha.
6. Áitribh le dea-bhainistíocht mhaoine.
7. Céimniú comhaontaithe de na forbairtí níos mó chun a chinntiú go soláthraítear bonneagar iomchuí i dteannta le forbairt chónaithe.

Leagtar amach sa straitéis tithíochta seo agus san HNDÁ eatramhach na bearta agus na roghanna atá ar fáil do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun tithíocht shóisialta, cíos costais agus ceannach inacmhainne a sholáthar thar shaolré an phlean forbartha seo agus pleananna forbartha ina dhiaidh sin (Alt 7). I measc na roghanna seo tá:

- Áitribh nua a thógáil le haghaidh cíosa shóisialta, cíos costais agus ceannaigh inacmhainne (lena n-áirítear scéimeanna athghiniúna eastáit agus limistéar-bhunaithe agus athchóiriú agus athnuachan stoc tithíochta poiblí neamháitithe nó folamh);
- Áitribh nua a sholáthar do thithíocht shóisialta agus inacmhainne faoi shocruithe Chuid V;
- Ceannach, éadail agus léasú áitribh nua nó athlámhe;
- Áitribh fholma ócáideacha ón stoc tithíochta sóisialta atá ann cheana;
- An Scéim um Chóiríocht ar Cíos (RAS); agus
- An Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta Scéim (ÍCT).

2.3 Straitéis Tithíochta agus Struchtúr HNDA Eatramhach

Tá struchtúr na straitéise tithíochta seo leagtha amach mar a leanas:

- Comhthéacs na Straitéise Tithíochta (3.0)
- Déimeagrafaigh Bhunlíne (4.0)
- Déimeagrafaigh Bhunlíne agus Tithíocht (5.0)
- Measúnú ar Éileamh Riachtanas Tithíochta (6.0)
- Éileamh Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne a Shásamh (7.0)
- Moltaí Beartais (8.0)



3.0 Comhthéacs na Straitéise Tithíochta

3.1 Comhthéacs Reachtach

Is riachtanas é an straitéis tithíochta faoi Alt 94 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000. Ceanglaítear le Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt (arna leasú) ar gach údarás pleanála straitéis tithíochta a ullmhú a chuireadh tréimhse a phlean forbartha. Sonraíonn an tAcht:

“...Ba cheart go dtabharfadh gach straitéis tithíochta aird ar phleanáil cheart agus ar fhorbairt inbhuanaithe ceantair agus ba cheart go mbeadh baint acu le soláthar foriomlán na tithíochta laistigh den údarás pleanála”.

Sonraítear le halt 94(3) den Acht (arna leasú leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021) go gcuirfidh údarás pleanála san áireamh agus an straitéis tithíochta sin á hullmhú:

- An riachtanas atá ann cheana agus an riachtanas dóchúil amach anseo le haghaidh tithíochta chun críocha tacaíocht tithíochta sóisialta, teaghaisí inacmhainne agus tithíocht cíos costais a sholáthar;
- An gá lena chinntiú go bhfuil tithíocht ar fáil do dhaoine a bhfuil leibhéal éagsúla ioncaim acu;
- An gá lena chinntiú go bhforbrófar meascán de chineálacha agus de mhéideanna tithe chun riachtanais na gcatagóirí éagsúla teaghlach a mheitseáil go réasúnach, de réir mar a chinntiú an t-údarás pleanála, agus lena n-áirítear riachtanais speisialta daoine scothaosta agus daoine faoi mhíchumas; agus,
- An gá atá le cur i gcoinne deighilt mhíchuí i dtithíocht idir daoine ó chúlraí sóisialta éagsúla.

Ceanglaítear go mbeidh gach straitéis tithíochta comhsheasmhach le pleananna straitéiseacha ardleibhéal amhail an Creat Pleanála Náisiúnta (NPF) agus Tithíocht do Chách: Plean Tithíochta Nua d’Éirinn. Ceanglaítear ar Údarás Phleanála a thaispeáint conas a ailíníonn an straitéis tithíochta leis na réamh-mheastacháin daonra atá sa Chroí-Straitéis agus leis an Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach (RSES) ábhartha don Réigiún. Ceanglaítear freisin ar phleananna forbartha a bheith comhsheasmhach le Ceanglais Bheartais Phleanála Sonracha (SPPRanna) a shonraítear i dTreoirínnte arna ndéanamh faoi Alt 28 den Acht.

An tAcht um Athghiniúint Uirbeach agus Tithíocht 2015

Leis an Acht um Athghiniúint Uirbeach agus Tithíocht 2015, leasaíodh an tAcht Pleanála agus Forbartha 2000 chun a áireamh go mbeidh ceanglas ann go mbeidh suas le 10 faoin gcéad de thithíocht shóisialta i bhforbairtí le níos mó ná naoi n-aonad. Tugann sé isteach sraith beart freisin chun athghiniúint uirbeach a spreagadh, lena n-áirítear tobhach láithreán folamh a fhorchur chun athúsáid suíomhanna folmha agus tréigthe a spreagadh le haghaidh tithíochta agus athnuachana uirbí. Tá athruithe breise reachtaíochta a tháinig chun cinn leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne i 2021 anois tar éis forálacha breise a athrú agus a thabhairt isteach maidir leis na ceanglais maidir le tithíocht shóisialta agus inacmhainne.

An tAcht um Thithíocht Inacmhainne 2021

Achtaíodh an tAcht um Thithíocht Inacmhainne i mí Iúil 2021. Is é aidhm an Achta an creat reachtach agus beartais a sholáthar do roinnt scéimeanna atá dírithe ar thithíocht le ceannach agus a fháil ar cíos a dhéanamh níos inacmhainne do theaghlaigh incháilithe. Áirítear orthu seo:

- An soláthar de thithíocht ceannaigh inacmhainne ag Údaráis Áitiúla agus ag an nGníomhaireacht Forbartha Talún;
- Scéim nua um Chothromas Comhroinnte Ceannaigh Inacmhainne a thabhairt isteach chun tithe a sheachadadh ag forbróirí príobháideacha; agus,
- Tugadh isteach cineál nua tionachta cíosa ar a dtugtar Cíos Costais, a thabharfaidh áitribh nua ar dtús arna seachadadh ag an nGníomhaireacht Forbartha Talún, Comhlachtaí Tithíochta Ceadaithe agus Údaráis Áitiúla ar cíos ag 25 faoin gcéad ar a laghad faoi bhun luachanna an mhargaidh oscailte.

Foráiltear leis an Acht freisin go mbeidh ceanglas Cuid V 20 faoin gcéad ar an talamh sin in aon chead pleanála nua a thabharfar do thithíocht atá faoi réir an Achta i gcás:

- Nach mór leath ar a laghad den talamh nó glanluach airgeadaíochta coibhéiseach a fhaightear faoi Chuid V a úsáid le haghaidh tacaíochta tithíochta sóisialta;
- Go bhféadfar an chuid eile a úsáid le haghaidh tithíocht ceannaigh inacmhainne, tithíocht ar cíos costais nó an dá cheann; agus
- Mura bhfuil aon riachtanas ann maidir le tithíocht inacmhainne, is

féidir an chuid eile a úsáid mar lascaine bhreise ar chostais tógála, nó le haghaidh tuilleadh tithíochta sóisialta.

Maidir le straitéisí tithíochta, ceanglaítear leis an straitéis 2021 straitéis tithíochta:

- Meastachán a áireamh ar an méid tithíochta sóisialta, ceannaigh inacmhainne agus cíos costais atá riachtanach i limistéar an údaráis áitiúil; agus,
- Céatadán (nach mó ná 20 faoin gcéad) den talamh a shonrú a bheidh le cur in áirithe chun tithíocht shóisialta, inacmhainne agus cíos costais a sheachadadh faoi Chuid V.

3.2 Beartas Leibhéal Pleanála Náisiúnta agus Réigiúnach

Tá athrú suntasach tagtha ar an mbeartas pleanála ar leibhéal náisiúnta agus réigiúnach ó glacadh Plean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2016-2022. Caithfidh Straitéisí Tithíochta a bheith i gcomhréir anois le creat beartais pleanála agus tithíochta níos airde. Tá an creat seo comhdhéanta de go leor doiciméad beartais, lena n-áirítear.

- Cuid V den Acht Pleanála agus Forbartha 2000 - Treoirlínte d'Údaráis Phleanála (DoEHLG 2000).
- Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe, Caighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála (2018).
- Tionscadal 2040 - An Plean Forbartha Náisiúnta agus an Creat Pleanála Náisiúnta (2018).
- Treochlár Chur chun Feidhme don NPF (Iúil 2018).
- Straitéis Réigiúnach Spásúlachta agus Eacnamaíoch Oirthir agus Lár na Tíre 2019-2031.
- Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta um Phleanáil Forbartha, Treoirlínte d'Údaráis Phleanála (2020).
- Litir Chiorcláin Tithíocht 14/2021, Maidir le: Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA).

Cuid V den Acht Pleanála agus Forbartha 2000 - Treoirlínte d'Údaráis Phleanála (DoEHLG 2000)

Sna Treoirlínte bunaidh 2000, cuirtear sonraí ar fáil faoin gcreat agus faoin modheolaíocht atá le húsáid chun Straitéis Shamhail Tithíochta a fhorbairt chun Cuid V den Acht a chur i bhfeidhm ar bhealach praiticiúil. Maidir le tithíocht shóisialta a sholáthar, d'fhoilsigh an DHPLG a Threoirlínte is déanaí ar Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt in 2017. Sna Treoirlínte seo, a thugann aghaidh ar roinnt saincheistanna sonracha (a bhaineann go príomha le comhaontuithe Chuid V a dhéanamh), tugtar faoi deara an líon mór ciorclán agus treoirdoiciméad a eisíodh sa tréimhse ó 2000 a bhaineann le Cuid V. Leanann na Treoirlínte ar aghaidh ag lua nach bhfuil cuid den treoir seo ábhartha a thuilleadh nó gur gá í a nuashonrú. Déantar tagairt shonrach do Threoirlínte 2000 d'Údaráis Phleanála ar Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt agus don tSamhail Straitéise Tithíochta agus Treoir Céim ar Chéim a ghabhann leo a ndeirtear go gcaithfear iad a nuashonrú.

Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe, Caighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála (2018)

In 2018 d'eisigh an DHPLG Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe, Caighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála. Is nuashonrú iad na Treoirlínte seo, ina leagtar amach caighdeáin d'fhorbairt árasán, ar threoirlínte 2015 roimhe seo agus tá roinnt Riachtanas Polasaí Pleanála Sonraigh (SPPRanna) nua iontu a chaithfidh údaráis phleanála agus an Bord Pleanála a chur i bhfeidhm agus a bhfeidhmeanna á gcomhlíonadh acu.

Foráiltear le SPPR1 go bhféadfadh suas le 50 faoin gcéad aonad aon-sheomra leapa nó stiúideo a bheith san áireamh i bhforbairtí árasáin (gan níos mó ná 20-25 faoin gcéad den fhorbairt iomlán atá beartaithe mar stiúideonna) agus ní bheidh aon íoscheanglas ann maidir le hárasáin le trí sheomra leapa nó níos mó. Féadfaidh pleananna forbartha reachtúla meascán a shonrú d'fhorbairtí árasáin agus tithíochta eile, ach amháin i ndiaidh Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) fianaise-bhunaithe arna chomhaontú ar bhonn ceantair, contae, cathrach nó cathrach agus a ionchorpraíodh sa phlean forbartha ábhartha.

- Le SPPR 9 de na Treoirlínte, tugtar isteach toimhde i gcoinne cead pleanála a thabhairt d'fhorbairtí cóiríochta / comhchónaithe mura bhfuil an fhorbairt "riachtanach chun freastal ar éileamh sonracha arna shainaithe" le próiseas HNDA.

Tionscadal 2040 - An Plean Forbartha Náisiúnta agus an Creat Pleanála Náisiúnta

Is é Tionscadal Éireann 2040 tionscnamh beartais uileghabhálach an Rialtais don tír, agus tá sé comhdhéanta den Chreat Pleanála Náisiúnta (NPF) agus den Phlean Forbartha Náisiúnta (PFN), 2018 - 2027. Is í an fhís don tithíocht ná soláthar tithíochta ar ardchaighdeán a chothromú a fhreastalaíonn ar riachtanais daonra éagsúil, ar bhealach a fhágann gur áiteanna maithe iad cathracha, bailte, sráidbhailte agus ceantair thuaithe chun cónaí iontu anois agus amach anseo.

Sa NPF tuartar go gcaithfear meán-aschur de 25,000 teach nua ar a laghad a sholáthar in Éirinn gach bliain chun freastal ar cheanglais daoine maidir le tithíocht atá suite go maith agus ar phraghas réasúnta idir 2018 agus 2040. Laistigh den fhigiúr seo, tá raon leathan riachtanas tithíochta éagsúil a chaithfear a chomhlíonadh. Deirtear sa Chreat go n-éileoidh an leibhéal soláthair seo a bhaint amach aschur méadaithe tithíochta sna 2020idí chun déileáil le heasnamh atá méadaithe ó 2010. Chun freastal ar fhás réamh-mheasta daonra agus eacnamaíoch chomh maith le méadú ar fhoirmiú teaghlaigh, beidh ar aschur bliantúil tithíochta méadú idir 30,000 go 35,000 teach in aghaidh na bliana sna blianta go 2027 agus beidh sé faoi réir monatóireachta agus athbhreithnithe.

Aithnítear sa NPF roinnt bunphrionsabal náisiúnta chun tithíocht sa todhchaí a threorú mar seo a leanas:

- Ardchaighdeán cáilíocht beatha a chinntiú d'áitritheoirí sa todhchaí chomh maith le tithíocht atá inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil agus sóisialta de agus comhfhobairt áite trí phleanáil chomhtháite agus dearadh leanúnach den scoth.
- Ligean do rogha maidir le suíomh tithíochta, cineál, tionacht agus cóiríocht agus tú ag freagairt ar riachtanas.
- Tosaíocht a thabhairt do shuíomh sholáthar tithíochta nua i lonnaíochtaí atá ann cheana mar bhealach chun cáilíocht beatha níos fearr a uasmhéadú do dhaoine trí rochtain a fháil ar sheirbhísí, úsáid talún a dhéanamh níos éifeachtaí agus comhtháthú níos fearr a cheadú leis an mbonneagar atá ann cheana.
- Scála agus cineál an tsoláthair tithíochta sa todhchaí a chur in oiriúint do mhéid agus do chineál na lonnaíochta ina bhfuil sé beartaithe é a lonnú.
- Straitéisí tithíochta a chomhtháthú sa chás go dtéann lonnaíochtaí

trasna teorainneacha (contae agus / nó réigiúnach).

- An stoc tithíochta atá ann cheana a úsáid mar mhodh chun freastal ar éileamh sa todhchaí.

Luaitear i gCuspóir Bheartais Náisiúnta (NPO) 37 den NPF go bhfuil Measúnú Éileamh ar Riachtanas Tithíochta (HNDA) le:

- Tabhairt faoi do gach Limistéar Údarais Áitiúil d'fhonn riachtanais tithíochta sa todhchaí a chomhghaolú agus a ailíniú go cruinn.
- Tabhairt faoi ag na hÚdarais Áitiúla le cúnaimh comhordaithe atá le soláthar ag na Tionóil Réigiúnacha, agus ar scála Cathrach, go háirithe i gcás ina bhfuil idirghníomhaíochtaí lonnaithe idirchontae agus idir-réigiúnacha le planáil agus le bainistiú;
- Tabhairt faoi chun bonn eolais a chur go príomha le beartais tithíochta, straitéisí tithíochta agus beartais chriosaithe úsáide talún gaolmhara chomh maith le cuidiú le cinneadh a dhéanamh cá bhfuil réimsí beartais nó cláir infheistíochta nua le forbairt; agus,
- Tabhairt faoi thacaíocht dó thrí aonad comhordaithe agus monatóireachta a bhunú chun cabhrú le hÚdarais Áitiúla agus Tionóil Réigiúnacha i bhforbairt an HNDA (DHPLG, Tionóil Réigiúnacha agus na hÚdarais Áitiúla). Áireofar leis seo bunachar sonraí spásúlachta láraithe a fhorbairt agus a chomhordú le haghaidh sonraí Tithíocht Údarais Áitiúil a thacaíonn leis an HNDA atá á thabhairt faoi ag Údarais Áitiúla.

Tagraíonn an NPF don fhíric go bhfuil roinnt ionchur fianaise ann a chuireann bonn le samhail HNDA agus a spreagann, eadhon:

- Treochtaí déimeagrafacha, treochtaí inacmhainneachta agus treochtaí eacnamaíocha níos leithne;
- Brúnna phróifíl stoic tithíochta; agus,
- Riachtanas agus éileamh tithíochta sa todhchaí a mheas.

Sa NPF, cuirtear soiléiriú breise ar fáil maidir le cineál agus ról HNDA agus nasctar a n-úsáid leis an ngá lena chinntiú go dtacaíonn modheolaíocht láidir le tacaíocht a thabhairt don chóras um fhorbairt plananna chun beartais a bhaineann le tithíocht a threorú agus chun tacú le hullmhú straitéisí tithíochta le tuairimí straitéiseacha fadtéarmacha ar riachtanas tithíochta thar gach tionacht, agus bonn fianaise láidir a sholáthar chun tacú le cinntí faoi sholáthar nua tithíochta.

Treochlár Chur chun Feidhme don NPF (Iúil 2018)

Tar éis fhoilsiú an NPF in 2018, eisíodh ciorclán 'Treochlár' NPF chuig gach údarás planála, inar leagadh amach raonta daonra contae réamh-mheasta (i bhformáid na bparaiméadar íosta agus uasta), do 2026 agus 2031 araon. Ionchorpraíodh na réamh-mheastacháin daonra seo, a leagtar amach in Aguisín 2 de Treochlár an NPF, sna Straitéisí Réigiúnacha Spásúla agus Eacnamaíocha (RSESanna) reachtúla arna nglacadh ag gach ceann den trí Thionól Réigiúnach. Taispeántar i dTábla 1 thíos an réamh-mheastacháin do Chontae Bhaile Átha Cliath ina iomláine do 2016, 2026 agus 2031.

Tábla 1: Réamh-Mheastacháin Daonra do Chontae Bhaile Átha Cliath, 2016-2031 (arna athbhreithniú)

	2016	2026	2031
Baile Átha Cliath	1,347,500	1,489,000 - 1,517,500	1,549,000 - 1,590,000

Foinse: Rialtas na hÉireann (2018) Treochlár Chur Chun Feidhme NPF, Aguisín 2

Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha, Treoirínite d'Údarais Phleanála (2020)

D'éisigh an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta Treoirínite Alt 28 ar 'Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha' i mí na Nollag 2020. Tá na treoirínite seo beartaithe chun cabhrú le húdarais phleanála na réamh-mheastacháin straitéiseacha daonra náisiúnta agus réigiúnacha a chomhtháthú go cuí ina bpróisis phleanála reachtúla, mar shampla ullmhú a bplean forbartha cathrach / contae agus ullmhú a straitéise tithíochta, arna threorú ag an Riachtanas agus Éileamh Tithíochta Próiseas measúnaithe (HNDA). Sna Treoirínite agus an tAguisín lena mbaineann éileamh, tugtar réamh-mheasta tithíochta arna dtáirgeadh ag an ESRI i ngach limistéar údarais áitiúil don tréimhse 2020-2031. Sonraítear i dTábla 2 thíos an Sprioc Soláthair Tithíochta a tugadh do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

Tábla 2: Sprioc Soláthair Tithíochta Cás ESRI NPF

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	Meán Bliantúil	Líon Iomlán na dTeaghlach
A Cás ESRI NPF um éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2017 go 2031	3,864	57,960
B Soláthar tithíochta nua iarbhír 2017-19	1,755	5,266
C Teaghlaigh gan dídean, agus éileamh réamh-measta nach gcomhlíontar amhail Daonáireamh 2016	N/B	5,634
D Éileamh ar Thithíocht 2020-31 = Iomlán (A-B+C)/12	4,861	58,328

Foinse: Aguisín 1 - Éileamh ar Thithíocht agus Spriocanna Soláthair Tithíochta, DHLGH.

Litir Chiorcláin Tithíocht 14/2021, Maidir le: Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA), DHLGH

Soiléiríonn Ciorclán na Roinne, 14/2021, go bhfuil HNDA le húsáid mar bhonn fianaise lárnach chun ullmhúchán na straitéise tithíochta a threorú (faoi alt 94 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000).

Soiléirítear tuilleadh sa Chiorclán go n-éascaíonn Spriocanna Soláthair Tithíochta Cásanna ESRI NPF i mí na Nollag 2020 (féach thuas) cinntí maidir le spriocanna nua soláthair tithíochta don tréimhse sé bliana de phleananna forbartha atá á gceapadh faoi láthair agus go bhfuil cinntí maidir le spriocanna nua soláthair tithíochta le cinneadh sula ndéanfar modheolaíocht nua HNDA a chomhtháthú go hiomlán sa phróiseas ullmhúcháin straitéise tithíochta. Mar sin moltar d’údarás phleanála a chinntiú go n-úsáidtear an Sprioc Soláthair Tithíochta ábhartha a chinntear tríd an Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta a chur i bhfeidhm mar Phleanáil mar bhonn le haghaidh próiseas an phlean forbartha.

Maidir leis seo, soláthraíonn ‘Treoir maidir le Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta a Ullmhú’ arna eisiúint ag DHLGH agus an Ciorclán a ghabhann leis, 14/2021 mionsonraí ar mhodheolaíocht chomhsheasmhach HNDA a fhéadfaidh an fhaisnéis bhunlíne riachtanach a sholáthar d’údarás áitiúla chun a gcuid straitéisí tithíochta a dhéanamh agus iad ag dul tríd a bpróiseas plean forbartha.

Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach an Oirthir agus Lár na Tíre 2019-2031

Sa Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach (RSES) don limistéar EMRA, leagtar amach plean straitéiseach agus creat infheistíochta chun forbairt a mhúnlú agus pleanáil sa Réigiún a bhainistiú. Tá 16 Tortadh Straitéiseach Réigiúnach (RSOnna) san RSES, atá ailínithe leis an NPF agus a leagann amach sraith Cuspóirí Beartais Réigiúnacha (RPOanna) freisin.

Tacaíonn an straitéis fáis don réigiún le fás inbhuanaithe leanúnach Bhaile Átha Cliath agus lena aistriú go réigiún ísealcharbóin, athléimneach ó thaobh na haeráide agus atá íogair ó thaobh an chomhshaoil de, de réir Phlean Straitéiseach Limistéar Cathrach Bhaile Átha Cliath (MASP), atá le fáil sa RSES. Sa RSES, leagtar amach réamh-mheastacháin daonra ar leith do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath suas go 2031 de réir Tábla 3.

Tábla 3: Réamh-mheastacháin Daonra Bunlíne RSES do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, 2016-2031

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	2016	2026 íseal - 2026 ard	2031 íseal - 2031 ard
	554,500	613,000 - 625,000	638,500 - 655,000

Foinse: EMRA (2019) RSES, Aguisín B Limistéar Pleanála Straitéisí (SPA) agus Táblaí Daonra Contae.

Pléann Cuid 9.3 den RSES le ceist na tithíochta agus na hathghiniúna, ag díriú ar sholáthar agus inacmhainneacht tithíochta, tionacht tithíochta agus easpa dídine. Aithnítear soláthar cóiríochta inacmhainne, iomchuí agus inoiriúnaithe mar phríomhdhúshlán atá os comhair Réigiún an Oirthir agus Lár na Tíre.

Cuirtear béim freisin ar an tábhacht a bhaineann le riachtanas tithíochta a mheas ar bhonn docht. Chuige sin, sa RSES, déantar tagairt do NPO 37 ar Mheasúnuithe ar Éileamh ar Riachtanas Tithíochta a ullmhú, ina luaitear go bhfuil HNDA Réigiúnach oiriúnach do cheithre údarás áitiúla Bhaile Átha Cliath, ar feitheamh treorach reachtúla ar an ábhar.

Foráiltear le Cuspóir Beartais Réigiúnach (RPO) 9.5 “tacú le húdarás áitiúla, ina n-aonair nó i dteannta a chéile, i Measúnú Éileamh ar Riachtanas Tithíochta a sholáthar a chuirfidh bonn eolais faoi bheartas tithíochta a sholáthraíonn d’éileamh éagsúil tithíochta agus atá de réir treoirlínte reachtúla”. Leanann an RSES ar aghaidh ag tabhairt dá

haire go gcuirfear treoirínite reachtúla nua ar fáil maidir le pleananna forbartha maidir le soláthar tithíochta agus bailiú sonraí tithíochta.

3.3 Beartas Tithíochta Náisiúnta

Clár don Rialtas: Ár dToghcháí Roinnte (2020)

Foilsíodh an 'Clár don Rialtas: 'ár dToghcháí Roinnte' i mí an Mheithimh 2020 agus leagtar amach príomhspríocanna a shaothróidh an Rialtas thar a théarma. Cuireann an Clár seo béim ar bheartas tithíochta tríd an misean 'Tithíocht do Chách' agus tá sé bunaithe ar ocht gcolún ina leagtar síos fíis cúig bliana do bheartas tithíochta:

- Inacmhainneacht a chur i gcoilár an chórais tithíochta.
- Tosaíocht a thabhairt don soláthar méadaithe tithe poiblí, sóisialta agus inacmhainne.
- Scéim ceannaigh tí inacmhainne le tacaíocht Stáit a chur chun cinn chun úinéireacht tí a chur chun cinn.
- An stoc tithíochta sóisialta a mhéadú le níos mó ná 50,000, agus béim ar thógálacha nua.
- Dul i ngleic le heaspa dídine.
- A chinntiú go bhfuil údarais áitiúla lárnach i soláthar tithíochta.
- Oibriú leis an earnáil phríobháideach chun a chinntiú go soláthraítear meascán agus cineál tithíochta iomchuí ar fud na tíre.
- Feabhas a chur ar sholáthar agus inacmhainneacht cóiríochta ar cíos agus slándáil tionachta do chíosaíthe.

Leathnaigh an Rialtas ar an misean 'Tithíocht do Chách' le foilsiú Tithíocht do Chách: Plean Tithíochta nua d'Éirinn i Meán Fómhair 2021. Tagann Tithíocht do Chách in ionad Atógáil Éireann mar an príomhphlean náisiúnta tithíochta go 2030.

Tithíocht do Chách - Plean Tithíochta Nua d'Éirinn (Meán Fómhair 2021)

Is í fíis an rialtais don chóras tithíochta san fhadtárma soláthar seasta tithíochta a bhaint amach sna háiteanna cearta le hinbhuanaitheacht eacnamaíoch, shóisialta agus chomhshaoil mar chuid den chóras. I mí Mheán Fómhair 2021, seoladh 'Tithíocht do Chách - Plean Tithíochta

Nua d'Éirinn' i bplean tithíochta an rialtais go 2030. Is plean ilbhliantúil, ilbhilliún euro é a fhéachann le córas tithíochta na hÉireann a fheabhsú agus níos mó tithe de gach cineál a sheachadadh do dhaoine le riachtanais éagsúla tithíochta. Tá sé mar aidhm ag an bplean éileamh ar thithíocht a shásamh thar cheithre thionacht - inacmhainne, sóisialta, cíos príobháideach agus úinéireacht phríobháideach. Measann an plean go mbeidh 33,000 teach nua ag teastáil ó Éirinn gach bliain ó 2021 go 2030 chun spriocanna a leagtar amach do theaghlaigh bhreise a bhaint amach, mar atá mínithe sa Chreat Pleanála Náisiúnta. Áireofar leis seo breis agus 10,000 teach sóisialta gach bliain sna cúig bliana amach romhainn, agus 9,500 díobh seo ina bhfoirgnimh nua, agus 6,000 teach inacmhainne ar an meán le ceannach nó le ligean ar cíos. Tugtar an t-aschur tithíochta réamh-mheasta i dTábla 3.1 thíos.

Tábla 3.1: Aschur Tithíochta Réamh-mheasta (Tógáil Nua) 2022-2030

Tionacht	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tithe Sóisialta	9,000	9,100	9,300	10,000	10,200	10,200	10,200	10,200	10,200
Cíos Inacmhainne agus Costas	4,100	5,500	6,400	6,400	6,100	6,300	6,400	6,300	6,300
Cíos Príobháideach agus Úinéireacht Phríobháideach	11,500	14,400	17,750	18,200	19,800	20,400	21,500	23,000	24,000
Iomlán	24,600	29,000	33,450	34,600	36,100	36,900	38,100	39,500	40,500

Foinse: Tithíocht do Chách: Plean Tithíochta nua d'Éirinn lgh 32

Soláthraíonn an plean ceithre bhealach chun tithíocht do chách a bhaint amach le tacaíocht ó ghníomhartha atá le déanamh ag ranna rialtais, údarais áitiúla, gníomhaireachtaí Stáit agus eile chun córas tithíochta inbhuanaithe a chumasú. Féach www.gov.ie/housing chun sonraí iomlána na ngníomhartha atá sa phlean a fháil. Is iad na ceithre bhealach chuig tithíocht do chách:

1. Tacú le húinéireacht tí agus inacmhainneacht a mhéadú.
2. Deireadh a chur le heaspa dídine, seachadadh tithíochta sóisialta a mhéadú agus tacú le cuimsiú sóisialta.
3. Soláthar tithíochta nua a mhéadú.
4. Aghaidh a thabhairt ar fholús agus úsáid éifeachtach an stoic reatha.

Bunófar struchtúr rialachais uileghabhálach i Roinn an Taoisigh chun maoirseacht a dhéanamh ar chur chun feidhme Thithíocht do Chách. Oibreoidh ranna rialtais, gníomhaireachtaí Stáit, Údaráis Áitiúla, Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta (CCTanna), an Ghníomhaireacht Forbartha Talún (LDA) agus comhpháirtithe seachadta eile leis an oifig seachadta chun cur chun feidhme an phlean a bhaint amach. Faigheann an Tithíocht do Chách tacaíocht ón Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021.

Roghanna Tithíochta dár nDaonra Aosaithe (2019)

In 2019, d'éisigh an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil (DHPLG) i gcomhar leis an Roinn Sláinte (DOH) ráiteas beartais 'Roghanna Tithíochta dár nDaonra Aosaithe'. Is é cuspóir an Ráitis creat beartais a sholáthar chun tacú le daonra na hÉireann atá ag dul in aois ar bhealach a mhéadóidh na roghanna cóiríochta atá ar fáil agus a thabharfaidh rogha bríoch maidir le conas agus cá roghnaíonn daoine maireachtáil de réir mar a théann siad in aois. Aithníonn sé clár ina bhfuil 40 gníomh straitéiseach ann chun roghanna tithíochta do dhaoine scothaosta a chur chun cinn tuilleadh faoi na téamaí bailiú sonraí, comhoibriú, rogha a sholáthar, seirbhísí tacaíochta, compord agus sábháilteacht agus móiminteam a choinneáil.

Straitéis Náisiúnta um Athúsáid Tithíocht Fholamh 2018-2021

Foilsithe in 2018, tacaíonn an Straitéis Náisiúnta um Athúsáid Tithíocht Fholamh le Colún 5 de Atógáil Éireann: Plean Gníomhaíochta um Thithíocht agus Easpa Dídine, ag tarraingt le chéile tionscnaimh agus gníomhartha beartais ábhartha chun folúntas i stoc tithíochta na hÉireann a laghdú agus an oiread tithe ináitrithe a athúsáid agus is féidir. Chun tacú leis an gCuspóir Straitéiseach foriomlán seo, leagtar amach sa straitéis cúig phríomhchuspóir agus Príomhghníomhartha ábhartha chun tacú lena gcur i gcrích:

- Cuspóir 1: Tacair sonraí láidre, cruinne, comhsheasmhacha agus cothrom le dáta a bhunú maidir le áitribh fholmha.
- Cuspóir 2: Bearta a thabhairt ar aghaidh chun a chinntiú, a mhéid is féidir, go mbainfear úsáid as áitribh atá folamh agus nár úsáideadh go príobháideach.
- Cuspóir 3: Bearta a thabhairt ar aghaidh chun líon na n-áitreabh folamh a thagann chun cinn sa Stoc Tithíochta Sóisialta a íoslaghdú.
- Cuspóir 4: Rannpháirtíocht leanúnach agus tacaíocht a sholáthar do phríomhpháirtithe leasmhara chun a chinntiú go bhfaightear

réadmhaoine folmha oiriúnacha atá i seilbh bainc, institiúidí airgeadais agus infheisteoirí le haghaidh úsáide tithíochta sóisialta.

- Cuspóir 5: Caidrimh thras-earnála a chothú agus a fhorbairt, ag comhoibriú i gcomhpháirtíocht chun dul i ngleic le cúrsaí tithíochta foilmhe.

Creat-Phlean Chur Chun Feidhme um Thús Áite do Thithíocht 2018– 2021

Sheol an tAire Tithíochta agus an tAire Sláinte an plean forfheidhmithe seo i Meán Fómhair 2018. Luaitear príomhphrionsabail an chur chuige Thús Áite do Thithíocht trína soláthrófar tithíocht do dhaoine a chodlaíonn go garbh agus do dhaoine gan dídean go fadtéarmach in éineacht le raon tacaíochtaí. Socraíonn an plean spriocanna do gach limistéar Údaráis Áitiúil le seachadadh.

Reachtaíocht an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe 2017

Rinneadh athbhreithniú ar an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 chun Criosanna Brú Cíosa a bhunú i gceantar Bhaile Átha Cliath agus in áiteanna eile mar bhealach chun na méaduithe follasacha ar bhoilsciú cíosa do chóiríocht phríobháideach ar cíosa rialú agus uasteorainneacha bliantúla a uasteorannú go 4 faoin gcéad ar a mhéad. Síníodh Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú) 2019 sa dlí an 31 Bealtaine, 2019. Soláthraíonn an tAcht cumhachtaí níos éifeachtaí don RTB chun an earnáil cíosa a rialáil go díreach, go háirithe maidir le Criosanna Brú Cíosa agus Díolúintí Cíosa gaolmhara, agus maidir le Fógra Foirceanta. Leagtar amach sa reachtaíocht próiseas gearán, imscrúduithe agus smachtbhannaí a ligfidh don RTB monatóireacht agus forfheidhmiú forghníomhach a dhéanamh ar an reachtaíocht.

Atógáil Éireann– An Plean Gníomhaíochta um Thithíocht agus Easpa Dídine (2016)

Is é príomhaidhm Atógáil Éireann ná soláthar tithíochta a mhéadú go suntasach ar fud gach tionachta chun cabhrú le daoine aonair agus le teaghlaigh a gcuid riachtanas tithíochta a chomhlíonadh. Gheall an Plean Gníomhaíochta tacú le ról feabhsaithe na dtionscnamh atá ann cheana maidir le Tithíocht Shóisialta a sholáthar agus tugadh isteach roinnt tionscnamh agus scéimeanna nua freisin, mar a leanas:

Tógáil & Fáil Údarás Áitiúil (Clár Infheistíochta i dTithíocht Shóisialta)

Maoiniú a sholáthar d'údarás áitiúla chun tithíocht shóisialta a sholáthar trí bhíthin tógála agus éadála. Clúdaíonn sé caiteachas freisin faoin gClár Tithíochta Mear-Thógála, éadálacha Chuid V, an Scéim Comhiomlánaithe Talún agus an Ciste Réitigh Speisialta d'fhorbairtí tithíochta neamhchríochnaithe.

Scéim Cúnaimh Chaipitil (CAS)

Maoiniú riachtanach a sholáthar do AHBanna chun cóiríocht a sholáthar do dhaoine le catagóirí sainiúla riachtanas tithíochta mar Dhaoine gan Dídean agus Daoine Scothaosta, Daoine faoi Mhíchumas, Eisimircigh atá ag Filleadh agus Íospartaigh an Fhoréigin Baile.

Tionscnamh Deisiúcháin agus Léasaithe Tithíochta Foilmhe

Cuireann an scéim seo ar chumas údarás áitiúla, tar éis dóibh réadmhaoine foilmhe faoi úinéireacht phríobháideach a shainaitint ina limistéir feidhme, cúnaimh airgeadais tosaigh a sholáthar chun oibreacha athchóirithe réasúnta a chomhlíonadh agus chun socruithe léasa fadtéarmacha a dhéanamh le húinéirí réadmhaoine.

Seachadadh Chuid V

Leagtar amach sa Phlean Gníomhaíochta tiomantas chun a chinntiú go gcuirtear acmhainní leordhóthanacha ar fáil d'údarás áitiúla agus do Chomhlachtaí Ceadaithe Tithíochta, chun ligean dóibh teaghaisí príobháideacha nua-thógtha a cheannach nó a léasú a mhéid is féidir a shamhlaítear le Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000. Ina theannta sin, nuair is iomchuí, tacaítear le léasú áitribh bhreise a fhorbraítear go príobháideach thar a mhéid a shamhlaítear le Cuid V. Ina theannta sin, éascófar ceannach roimh ré de riachtanas tithíochta sóisialta Chuid V.

Sular tugadh Atógáil Éireann isteach in 2016, bhí roinnt doiciméad beartais rialtais eile a bhain le soláthar tithíochta i bhfeidhm lena n-áirítear:

- Tógáil 2020 - Straitéis d'Earnáil Tógála Athnuaite (2014)
- Straitéis Tithíochta Sóisialta 2020 - Tacaíocht, Soláthar agus Athchóiriú (2014)
- An Ráiteas Náisiúnta ar Bheartas Tithíochta (2011)
- Straitéis Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas (2011)

Mar chuid den phróiseas um dhéanamh plean forbartha, ullmhaíodh an straitéis tithíochta seo agus an HNDA eatramhach ag féachaint do gach doiciméad beartais tithíochta rialtais riachtanach, lena n-áirítear iad siúd atá liostaithe thuas.

4.0 Bunlíne - Déimeagrafaic

Tugann an chuid seo forbhreathnú ar an bpróifíl daonra atá ann i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun an straitéis tithíochta a threorú. Faightear an chuid is mó den fhaisnéis dhéimeagrafach a leagtar amach ón bPríomh-Oifig Staidrimh (CSO) mura thagraítear a mhalairt.

4.1 Athrú Daonra

Tháinig méadú de thart ar 5% ar an meán ar dhaonra Chathair Bhaile Átha Cliath i ngach tréimhse idir-dhaonáirimh idir 2006 -2016. Sa Daonáireamh 2006, taifeadadh daonra de 506,211, ag ardú go daonra taifeadta de 527,612 (+ 4.2 faoin gcéad) in 2011 le daonra taifeadta de 554,554 (+5 faoin gcéad) sa Daonáireamh 2016.

Tábla 4: Athrú Daonra

Bliain an daonáirimh	Daonra	% méadú
2006	506,211	
2011	527,612	+4.2% thar 5 bhliain
2016	554,554	+5% thar 5 bhliain
Meastachán daonra 2020 na Príomh-Oifige Staidrimh	595,434	7.4% thar 4 bhliain

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

B'ionann meastachán daonra 2020 an CSO do Réigiún Bhaile Átha Cliath agus 1,417,700 * duine. Bhí sciar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath d'fhigiúr daonra réigiúnach Dhaonáireamh 2016 do Bhaile Átha Cliath ag thart ar 42 faoin gcéad. Ag glacadh leis an sciar céanna d'fhigiúr daonra réigiúnach measta CSO 2020 do Bhaile Átha Cliath, tugann sé seo figiúr daonra measta de 598,434 do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath in Aibreán 2020. Léiríonn sé seo méadú measta de 7.4 faoin gcéad ar dhaonra Chathair Bhaile Átha Cliath thar thréimhse ceithre bliana ó 2016 go 2020.

* tugann meastacháin nua daonra CSO a foilsíodh d’Aibreán 2021 an daonra measta do réigiún Bhaile Átha Cliath ag 1,426,000 duine. Agus an cur chuige céanna á úsáid agat thuas, is féidir a mheas anois gur 598,920 an meastachán daonra. Féach anseo le haghaidh tuilleadh: <https://www.cso.ie/en/releasesandpublications/ep/p-pme/populationandmigrationestimatesapril2021/mainresults/>

Taispeánann Tábla 5 daonra Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, na hÚdaráis eile i mBaile Átha Cliath, Contae Bhaile Átha Cliath agus limistéar EMRA mar chéatadán de chéatadán foriomlán an stáit, agus dearbhaíonn sé ceannas Chathair Bhaile Átha Cliath sa réigiún le beagnach 12 faoin gcéad de dhaonra an Stáit.

Tábla 5: Daonra Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath mar Chéatadán de Dhaonra an Stáit, 2006-2016

Ceantar	2006	2011	2016
Cathair Bhaile Átha Cliath	506,211	527,612	554,554
% an Stáit	(11.9%)	(11.5%)	(11.7%)
DLR	194,038	206,261	218,018
% an Stáit	(4.6%)	(4.5%)	(4.6%)
Fine Gall	239,992	273,991	296,020
% an Stáit	(5.7%)	(6.0%)	(6.2%)
Baile Átha Cliath Theas	246,935	265,205	278,767
% an Stáit	(5.8%)	(5.8%)	(5.9%)
Contae Bhaile Átha Cliath	1,187,176	1,237,069	1,347,359
% an Stáit	(28.0%)	(27.0%)	(28.3%)
EMRA	2,025,467	2,209,463	2,328,517
% an Stáit	(47.8%)	(48.2%)	(48.9%)
seach	4,239,848	4,588,252	4,761,865

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

4.2 Próifíl Aoise

Taispeánann Tábla 6 aois na ndaoine a bhí ina gcónaí i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tráth Dhaonáireamh 2016 de réir aoisghrúpaí difriúla. Titeann Cathair Bhaile Átha Cliath faoi chéatadán chontae, réigiúnacha agus stáit i gcion an daonra san aoisghrúpa 0-4 bliana chomh maith leis an aoisghrúpa 5-19 bliana. I gcás daoine os cionn 65 bliain d’aois, tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ailínithe go ginearálta le meáin an Chontae, an Réigiúin agus an Stáit.

Tábla 6: Próifíl Aoise de Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath 2016

	0- 4 bliain	5- 19 bliain	20- 39 bliain	40- 64 bliain	65+
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	58,620	53,374	213,801	156,404	72,355
(%)	(10.6%)	(9.6%)	(38.6%)	(28.2%)	(13.0%)
Co. Bhaile Átha Cliath	181,831	156,870	447,522	396,152	164,984
(%)	(13.5%)	(11.6%)	(33.2%)	(29.4%)	(12.2%)
EMRA	339,582	296,752	704,507	707,844	279,832
(%)	(14.6%)	(12.7%)	(30.3%)	(30.4%)	(12.0%)
Stát	687,076	622,292	1,322,467	1,492,463	637,567
(%)	(14.4%)	(13.1%)	(27.8%)	(31.3%)	(13.4%)

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

4.3 Próifíl Teaghlaigh

Cuireann Tábla 7 sonraí i láthair a bhaineann le comhdhéanamh teaghlaigh nó an timthriall teaghlaigh i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath do 2016 bunaithe ar an aicmiú CSO seo a leanas d’aonaid teaghlaigh:

- **Réamhtheaghlach:** Núicléas teaghlaigh lánúin phósta nó chónaitheach gan leanaí ina bhfuil bean faoi 45 bliana.
- **Réamhscoil:** Núicléas teaghlaigh ina bhfuil an leanbh is sine idir 0-4 bliana d’aois.
- **Luath-scoil:** Núicléas teaghlaigh ina bhfuil an leanbh is sine idir 5-9 mbliana d’aois
- **Réamh-dhéagóirí:** Núicléas teaghlaigh ina bhfuil an leanbh is sine idir 10-14 bliana d’aois.
- **Déagóir:** Núicléas teaghlaigh ina bhfuil an leanbh is sine idir 15-19 mbliana d’aois.
- **Duine Fásta:** Núicléas teaghlaigh ina bhfuil an leanbh is sine 20 bliain d’aois agus níos sine.
- **Nead folamh:** Núicléas teaghlaigh lánúin phósta nó chónaitheach gan leanaí ina bhfuil bean idir 45 agus 64 bliana d’aois.
- **Ar scor:** Núicléas teaghlaigh lánúin phósta nó chónaitheach gan leanaí ina bhfuil bean 65 bliana d’aois agus níos sine.

Taispeánann na sonraí go bhfuil cion suntasach níos airde den chatagóir Réamhtheaghlaigh (le 18.3 faoin gcéad) ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ná an Contae, an Réigiún nó an Stát.

Tábla 7: Daonra de réir Timthriail Teaghlaigh, 2016

Ceantar	Réamhthe- aghlach	Nead Folamh	Ar scor	Réamhs- coile	Lu- ath-Scoil	Réamh- Dhéagóir	Déagóir	Duine Fásta
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	22,925	9,880	11,452	13,387	12,487	10,648	12,166	32,255
% iomlán	(18.3%)	(7.9%)	(9.1%)	(10.7%)	(10.0%)	(8.5%)	(9.7%)	(25.8%)
Baile Átha Cliath	43,144	27,104	31,525	5,775	39,251	34,502	35,678	84,809
% iomlán	(13.0%)	(8.1%)	(9.5%)	(11.0%)	(11.8%)	(10.4%)	(10.7%)	(25.5%)
EMRA	63,235	52,641	54,412	632,68	72,770	67,113	69,675	148,351
% iomlán	(10.7%)	(8.9%)	(9.2%)	(10.7%)	(12.3%)	(11.3%)	(11.8%)	(25.1%)
Stát	111,525	121,720	122,404	122,285	144,861	139,045	150,353	306,177
% iomlán	(9.2%)	(10.0%)	(10.0%)	(10.0%)	(11.9%)	(11.4%)	(12.3%)	(25.1%)

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.0 Bunlíne - Tithíocht

5.1 Stoc Tithíochta agus Folúntas

Cuireann Tábla 8 sonraí daonáirimh na Príomh-Oifige Staidrimh i láthair a bhaineann leis an stoc iomlán tithíochta, líon na n-aonad folamh chomh maith le céatadán na n-aonad folamh i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath in 2011 agus 2016. Tugann sonraí an daonáirimh le fios go raibh an fás ar stoc tithíochta i mBaile Átha Cliath réasúnta statach idir 2011 agus 2016. Tá sé seo ag teacht leis an laghdú foriomlán i ngníomhaíocht tógála a bhaineann le tionchair chúlaitheacha na hÉireann ar an nGéarchéim Airgeadais Dhomhanda (GFC). Taispeánann na sonraí freisin go raibh laghdú ar líon agus céatadán iomlán na n-aonad cónaithe a rangáíodh mar folamh ag an am a rinneadh daonáireamh 2011 agus 2016.

Tábla 8: StocTithíochta Iomlán, Áitreabh Cónaithe Folamh i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, 2011-2016

Ceantar	Stoc agus Áitribh Fholmha	2011	2016	Athrú 2011 - 2016
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	Stoc iomlán	241,678	240,553	-1,125
	Folamh	24,638	19,446	-5,192
	(% stoc iomlán)	(10.19%)	(8.08%)	(-2.11%)
Co. Bhaile Átha Cliath	Stoc iomlán	900,589	906,960	6,371
	Folamh	84,503	64,906	-19,597
	(% stoc iomlán)	(9.38%)	(7.16%)	(-2.23%)
Stát	Stoc iomlán	1,994,845	2,003,645	8,800
	Folamh	289,451	245,460	-43,991
	(% stoc iomlán)	(14.51%)	(12.25%)	(-2.26%)

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

Cé nach bhfuil sonraí cruinne agus tráthúla ar rátaí áitribh chónaithe fholaimh idir-daonáirimh ar fáil go leordhóthanach faoi láthair, geallann cuspóir beartais tithíochta 19.12 de Thithíocht do Chách sonraí a bhailiú ar leibhéal folúntais i maoin chónaithe d'fhonn cáin réadmhaoine foilmhe a thabhairt isteach. Chuige sin, beifear ag brath ar thuaisceáin na Cánach Maoine Áitiúla i mí na Samhna 2021 chun sonraí a sholáthar ar leibhéal folúntais i maoin chónaithe.

5.2 Gníomhaíocht Pleanála agus Tógála don Soláthar Tithíochta Nua

Soláthraíonn Tascfhórsa Tithíochta Bhaile Átha Cliath (DHTF) nuashonrú ráithiúil ar phleanáil chónaithe agus ar ghníomhaíocht tógála do cheithre Údarás Áitiúil Bhaile Átha Cliath. Soláthraíonn figiúirí DHTF 'léargas' in am a chuimsíonn gach cead atá ar marthain atá 'beo' tráth a n-ullmhaítear agus a bhfoilsítear tuairisceán DHTF. Amhail R1 2021, bhí 22,972 aonad cónaithe le ceadanna ar marthain ar fud na Cathrach agus bhí 5,609 aonad cónaithe beartaithe eile ar feitheamh cinneadh pleanála. Ina theannta sin, d'fhéadfadh go mbeadh 23,055 aonad cónaithe ann ag céim an chomhairliúcháin réamhphleanála (PACanna).

Tábla 9: Tuairisceáin DHTF Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath R1 2021

Céim an Iarratais Pleanála (R1 2021)	Líon na n-aonad cónaithe
Ceadanna Pleanála atá ar marthain (ceadaithe)	22,972
Iarratais Pleanála ar feitheamh (beartaithe)	5,609
Comhairliúchán réamhphleanála [PACanna] (féideartha)	23,055

Foinse: Tuairisceáin DHTF

Tugann scrúdú níos dlúithe ar na sonraí, tuilleadh sonraí maidir le glacadh ceadanna. Mar a shonraítear i dTábla 10, níor cuireadh cead le haghaidh 14,413 aonad cónaithe i ngníomh go fóill.

Tábla 10: Tuairisceáin DHTF Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath Q1 20201- Gníomhaíocht Tógála ar Láithreáin

Láithreáin	Líon na láithreáin	Líon na n-aonad cónaithe
Láithreáin gníomhach	70	8,559
Láithreáin neamhghníomhacha	129	14,413
Iomlán	199	22,972

Foinse: Foinse: Tuairisceáin DHTF

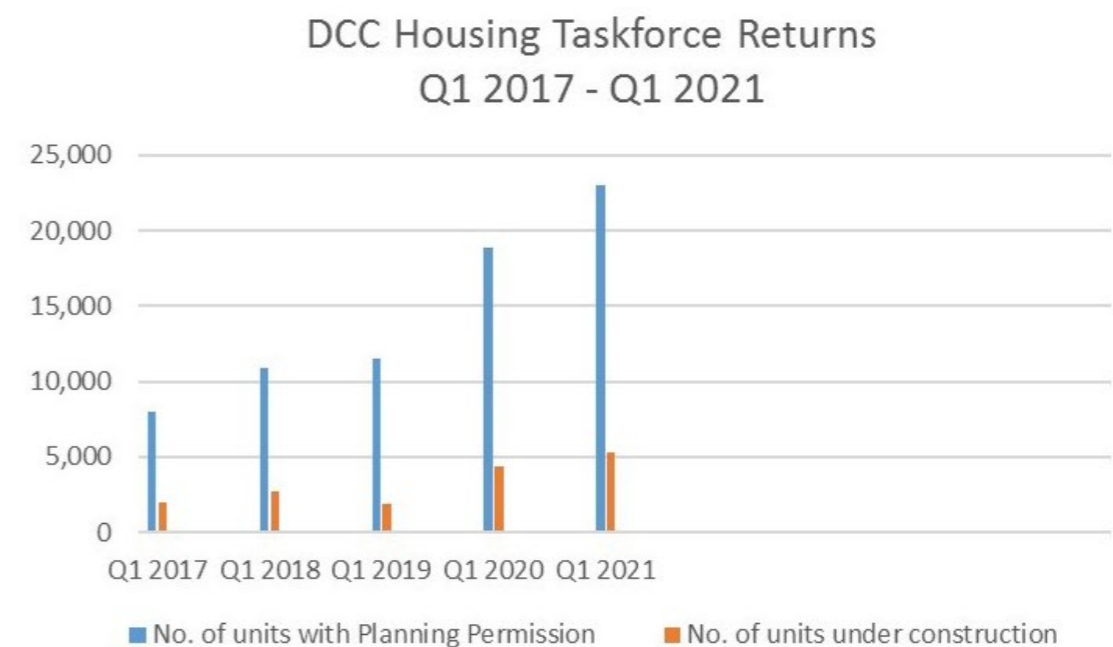
Tá an líon íseal ceadanna seo mar threocht le roinnt blianta. Tógadh na figiúirí i dTábla 11 ón gcéad ráithe (R1) le 5 bliana anuas de Thuairisceáin an Tascfhórsa Tithíochta chun aird a tharraingt ar leibhéal na tógála ar an talamh i gcoinne leibhéal na gceadanna atá ann sa chóras. Cé go dtaispeánann na sonraí go bhfuil leibhéal na gcead atá ann níos mó ná dúbailt i dtréimhse ceithre bliana, ó thart ar 8,000 aonad in 2017 go dtí os cionn 22,972 in 2021, nochtann sé freisin gurb é an meán-chóimheas idir ceadanna atá ann agus aonaid chónaithe atá á dtógáil i gCathair Bhaile Átha Cliath agus 1:4.7 i R1 2021. Léiríonn an anailís seo treocht, d’ainneoin líon ard na gceadanna atá ar marthain, nach bhfuil ach timpeall an cúigiú cuid de na ceadanna a deonaíodh á gcur i gcrích ar an talamh. Is iomaí cúis atá leis seo, lena n-áirítear nádúr casta fhorbairt láithreán, éadail, tuairimíocht talún agus samhlacha maoinithe sa chathair.

Tábla 11: Anailís ar Thuairisceáin DHTF Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath R1 2017– R1 2021– Cóimheas na gCeadúnas Cónaithe agus Gníomhaíocht ar an Láithreán

Cead / Tógáil	R1 2017	R1 2018	R1 2019	R1 2020	R1 2021
Líon na gCeadanna atá ar Marthain	8,014	10,927	11,466	18,836	22,972
Líon á dtógáil	1,924	2,695	1,914	4,334	5,316
Neas-Chóimheas	8:2 = 4	11:2.5=4.4	11.5:2=5.75	19:4=4.75	23:5=4.6

Foinse: Tuairisceáin DHTF

Figiúr 1: Cairt Tuairisceáin DHTF Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath R1 2017– 2017-R1 2021– Ceadanna Cónaithe agus Gníomhaíocht ar an Láithreán



Foinse: Tuairisceáin DHTF

De réir fhigiúirí CSO um Chur i gCrích Áitreabh Nua do R1 2016 - R4 2020 b’ionann líon na n-áitreabh nua a cuireadh i gcrích i gCathair Bhaile Átha Cliath ó glacadh an plean forbartha deireanach (ó R4 2016 go dtí R4 2020) agus 7,687 aonad nó, ar an meán, 1,922 aonad in aghaidh na bliana. Má ghlactar leis go bhfuil an meán bliantúil céanna i bhfeidhm agus muid ag dul ar aghaidh, thuigfí comhlánú laistigh den tréimhse iomlán sé bliana den phlean forbartha reatha suas go dtí 2022 thart ar 11,530 aonad.

5.3 Méid Teaghlaigh

I dTábla 12 cuirtear sonraí Daonáirimh i láthair ó 2011 agus 2016 a bhaineann le líon na dteaghlach príobháideach, líon na ndaoine i dteaghlaigh phríobháideacha agus meánlíon na ndaoine i dteaghlaigh phríobháideacha i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chomh maith leis an bhfaisnéis chéanna ar leibhéal contae, réigiúnach agus náisiúnta.

De réir an Phríomh-Oifig Staidrimh, tá ‘teaghlach príobháideach’ comhdhéanta de ceachtar duine amháin atá ina chónaí leis féin nó grúpa daoine (nach bhfuil ina ngaol de ghnáth) ag maireachtáil ag an seoladh céanna le gnáthshocruithe tí - is é sin, béile amháin ar a laghad a roinnt i aghaidh an lae nó seomra suí nó seomra suí a roinnt.

Léiríonn an tábla gur tháinig méadú ar mheánlíon na ndaoine i dteaghlaigh phríobháideacha i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, ach ar fud an réigiúin agus sa Stát ina iomláine, idir 2011 agus 2016, contrártha le treochtaí stairiúla i dtreo méideanna teaghlaigh níos lú. Féadfar an méadú seo a chur i leith go páirteach ar dhálaí eacnamaíocha a bhaineann leis an GFC.

Tábla 12: Teaghlaigh Phríobháideacha Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath 2011-2016

	2011			2016		
	Teaghlaigh Phríobháideacha	Daoine i dteaghlaigh phríobháideacha	Meánlíon na ndaoine i dteaghlaigh phríobháideacha	Teaghlaigh phríobháideacha	Daoine i dteaghlaigh phríobháideacha	Meánlíon na ndaoine i dteaghlaigh phríobháideacha
CCBÁC	208,008	499,659	2.40	211,747	525,229	2.48
DLR	75,819	202,594	2.67	78,601	213,468	2.72
FCC	93,146	271,958	2.92	96,812	292,989	3.03
Comhairle Contae Bhaile Átha Cliath Theas	90,019	263,723	2.93	92,523	277,168	3.00
Co. Bhaile Átha Cliath	466,992	1,237,934	2.65	479,683	1,308,854	2.73
EMRA	791,688	2,168,270	2.74	815,557	2,282,857	2.80
Stát	1,654,208	4,510,409	2.73	1,702,289	4,676,648	2.75

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.4 Cineál Stoic Tithíochta

Taispeánann Tábla 13 teaghlaigh phríobháideacha de réir an chineáil chóiríochta príobháidí i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath bunaithe ar shonraí an Daonáirimh ó 2006-2016. Léiríonn comhdhéanamh stairiúil an stoic chónaithe a chuirtear i láthair treocht seasta agus comhsheasmhach i gCathair Bhaile Átha Cliath d’árasáin a chuimsíonn cion méadaitheach den stoc teaghaise ag 35.1 faoin gcéad ó 2016.

Tábla 13: Teaghlaigh de réir Cineál Áitribh i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2006-2016

Teaghlaigh	2006	2011	2016	2006	2011	2016
Teach / Bungaló	125,357	133,014	133,709	69.7%	67.0%	64.8%
Árasán	54,329	65,497	72,526	30.2%	33.0%	35.1%
Carbhán / Teach Soghluaiste	273	161	156	0.2%	0.1%	0.1%
Iomlán (lena n-áirítear Gan Sonrú)	190,984	208,008	211,747			

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.4.1 Athrú ar Theaghlaigh Phríobháideacha de réir Cineál Cóiríochta Príobháidí

Tábla 14 ina dtaispeántar an meán-athrú ar chineálacha roghnaithe cóiríochta príobháidí idir 2006 agus 2016. Deimhníonn sé seo méadú ar sholáthar forbairtí árasáin thar chineálacha eile teaghaisí.

Tábla 14: Athrú Stairiúil ar Chineál Áitribh i gCathair Bhaile Átha Cliath 2006-2016

Daoine in aghaidh an Teaghlaigh	Athrú (%)		Meán-Athrú%	
	06-11	11-16	Meán Idir-Dhaonáirimh	Meán Bliantúil.
Teach / Bungaló	-2.7%	-2.2%	-2.4%	-0.49%
Árasán	2.8%	2.2%	2.5%	0.50%
Carbhán / Teach Soghluaiste	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.01%

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.4.2 Líon Seomraí agus Seomraí Leapa in aghaidh an Áitribh

Taispeánann Tábla 15 comhdhéanamh mhéid an teaghlaigh do CCBÁC do gach Daonáireamh idir 2002 agus 2016. I gcomparáid leis an Stát ina iomláine in 2016, bhí cion níos airde de theaghlaigh aon-duine ag Cathair Bhaile Átha Cliath (28.3 faoin gcéad i gcomparáid le 23.5 faoin gcéad go náisiúnta) agus teaghlaigh bheirt dhuine (32 faoin gcéad i gcomparáid le 28.6 faoin gcéad go náisiúnta), agus cion níos ísle de theaghlaigh ceathrar dhuine (13.2 faoin gcéad i gcomparáid le 16.9 faoin gcéad go náisiúnta) agus teaghlach de chúigear dhuine nó níos mó (9.4 faoin gcéad i gcomparáid le 13.5 faoin gcéad ar fud na tíre).

Tábla 15: Comhdhéanamh Teaghlaigh Stairiúil i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2002-2016

Daoine in aghaidh an Teaghlaigh	2002	2006	2011	2016	2002	2006	2011	2016
Duine amháin	52,517	55,957	63,795	60,001	29.0%	29.3%	30.7%	28.3%
2 dhuine	51,644	58,295	66,684	67,707	28.6%	30.5%	32.1%	32.0%
3 dhuine	30,086	32,144	34,557	36,277	16.6%	16.8%	16.6%	17.1%
4 dhuine	24,607	24,956	24,979	27,943	13.6%	13.1%	12.0%	13.2%
5 + dhuine	21,998	19,501	17,993	19,819	12.2%	10.2%	8.7%	9.4%
Iomlán	180,852	190,853	208,008	211,747				

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.4.3 Árasáin i mBlocanna Saintógtha de réir Cineál Áitíochta

Cuireann Tábla 16 sonraí Daonáirimh i láthair a bhaineann le cineál áitíochta a bhaineann le árasáin nó árasáin i mbloic saintógtha in 2016. Ní chuimsíonn sé seo árasáin i dtithe nó i bhfoirgnimh tiontaithe. Taispeánann na sonraí go bhfuil díreach os cionn leath na n-árasán sin i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ar cíós ó thiarnaí talún príobháideacha a bhfuil úinéir níos lú ná 20 faoin gcéad á n-áitiú.

Tábla 16: Árasáin i mBlocanna Saintógtha de réir Cineál Áitíochta, Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, 2016

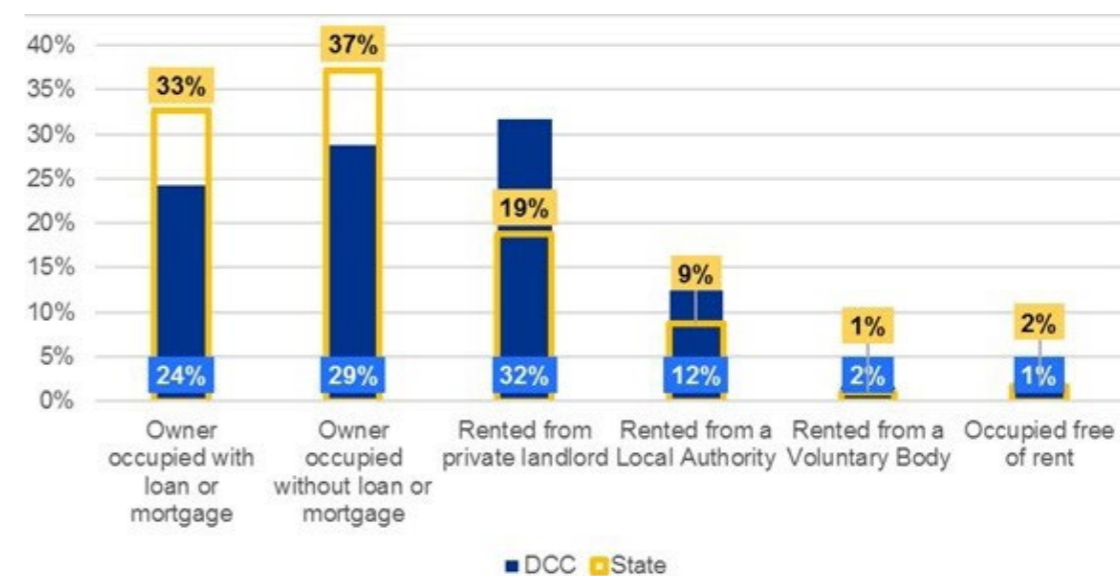
	Úinéir Áitithe	Ar Cíós Tiarna Talún Príobháideach	ÚÁ/ AHB ar cíós	Saor ó Chíós / Gan Sonrú	Iomlán
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	10,365	30,932	13,506	5,546	60,349
(% Iomlán)	(17.2%)	(51.3%)	(22.4%)	(9.2%)	
Co. Bhaile Átha Cliath	24,709	53,184	18,814	8,388	105,095
(% Iomlán)	(23.5%)	(50.6%)	(17.9%)	(8.0%)	
EMRA	29,693	65,127	21,837	9,671	126,328
(% Iomlán)	(23.5%)	(51.6%)	(17.3%)	(7.7%)	
Stát	35,094	92,356	31,186	13,460	172,096
(% Iomlán)	(20.4%)	(53.7%)	(18.1%)	(7.8%)	

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.5 Tionacht Tithíochta

Tugann scrúdú ar dhaonáireamh 2016 maidir le tionacht teaghlaigh le fios go bhfuil 68 faoin gcéad de theaghlaigh sa Stát úinéir-áitithe (le agus gan morgáistí araon). I gCathair Bhaile Átha Cliath i gcomparáid níl ach 52.9 faoin gcéad de theaghlaigh ina n-úinéirí-áitithe. Déantar comparáid idir miondealú na dteaghlach de réir cineáil tionachta idir Cathair Bhaile Átha Cliath agus an Stát san Fhigiúr thíos.

Figiúr 2: Miondealú Tionachta i gCathair Bhaile Átha Cliath agus sa Stát (Daonáireamh 2016)



Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.5.1 Cíos Príobháideach - Líon na dTeaghlach

Cuirtear i láthair i dTábla 17 sonraí ó 2011 agus 2016 a bhaineann le teaghlaigh a bhí ar cíos ó thiarna talún príobháideach atá difreáilte de réir na gcatagóirí leathana tithíochta. Taispeánann an treocht atá ag teacht chun cinn laghdú ar chíos tithe príobháideacha le méadú cíosa ar Árasáin agus Seomraí Suí is Leapa.

Tábla 17: Gach Teaghlach ar Cíos ó Tiarna Talún Príobháideach i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath 2011-2016

	Teach Scoite		Teach Leathscoite agus Sraithe		Árasán agus Seomra Suí is Leapa		Gach Teaghlach ar Cíos ó Tiarna Talún Príobháideach	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	2,907	2,273	20,041	18,918	42,553	41,017	66,613	62,865
Co. Bhaile Átha Cliath	8,017	6,751	43,605	41,535	63,120	64,844	116,935	114,462
(% Iomlán)	(6.9%)	(5.9%)	(37.3%)	(36.3%)	(54.0%)	(56.7%)		
EMRA	19,253	18,890	67,821	66,926	76,201	79,031	166,375	166,863
(% Iomlán)	(11.6%)	(11.3%)	(40.8%)	(40.1%)	(45.8%)	(47.4%)		
Stát	54,970	57,159	134,600	134,685	11,0519	114,085	305,377	309,728
(% Iomlán)	(18.0%)	(18.5%)	(44.1%)	(43.5%)	(36.2%)	(36.8%)		

Foinse: Daonáireamh na Príomh-Oifige Staidrimh

5.6 Treochtaí Praghsanna Tí

Sa chuid seo, déantar praghsanna tithe (lena n-áirítear árasáin) a scrúdú bunaithe ar shonraí a fuarthas ón CSO - Clár Praghsanna Maoine. Tá praghsanna idirbheart réadmhaoine i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath athraithe go mór le deich mbliana anuas agus táthar ag súil go leanfaidh le hathrú i rith thréimhse an phlean.

Tábla 18: Meánphraghas Cónaithe i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2013-2020

Bliain	Cathair Bhaile Átha Cliath	
	% Athrú	Meánphraghas
2013	12.3%	€283,575
2014	6.3%	€301,352
2015	6.2%	€320,085
2016	11.4%	€356,524

2017	10.5%	€394,112
2018	7.0%	€421,561
2019	-2.1%	€412,828
2020	1.7%	€419,650

Foinse: KPMG FA.

5.7 Treochtaí Cíosa Príobháideacha

Sa chuid seo, scrúdaítear na costais a bhaineann le cíos príobháideach i gcathair Bhaile Átha Cliath. Chun gabháil chuimsitheach den mhargadh cíosa a chinntiú, rinneadh anailís ar chlár agus innéacs praghsanna an Bhoird Tionóntachtaí Cónaithe arna óstáil ag an CSO. Sa Tábla thíos leagtar amach an meánchíos i gcathair Bhaile Átha Cliath, bunaithe ar na ceantair chomharsanachta a measadh a bheith ionadaíoch ar theorainn an údaráis áitiúil chomh maith leis an meán-athrú céatadán bliantúil ar chíos.

Tábla 19: Meánchíos Stairiúil i gCathair Bhaile Átha Cliath

Bliain	% Athrú	Meánphraghas
2013	3.2%	€1,019
2014	8.0%	€1,100
2015	8.3%	€1,191
2016	7.7%	€1,282
2017	7.2%	€1,375
2018	8.1%	€1,487
2019	6.3%	€1,580
2020	3.2%	€1,632

Foinse: KPMG FA.

Tá boilsciú cíosa i mBaile Átha Cliath tiomáinte ag roinnt fachtóirí cosúil le fás fostaíochta agus pá, leibhéil soláthair tithíochta, fás leanúnach daonra srl. Tugtar faoi deara go bhfuil Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath anois i gCrios Brú Cíosa chun an t-ardú i gcíosanna a mhodhnú agus margadh cíosa seasmhach inbhuanaithe a chruthú. Ní féidir cíosa a mhéadú níos mó ná 4 faoin gcéad in aghaidh na bliana do thionóntachtaí nua agus reatha sa cheantar seo.

5.8 Soláthar Tithíochta Sóisialta

Is é Údarás Áitiúla (ÚÁna) agus Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta (AHBanna) a sholáthraíonn tithíocht shóisialta trí shásraí éagsúla, lena n-áirítear:

- Tógáil (tógáil nua agus athchóiriú / athnuachan agus athghiniúint)
- Éadáil
- Tithe Foinsithe Iarratasóra (ASH)
- Tionscnamh Léasaithe Tithíochta Sóisialta (SHLI)
- Scéim um Chóiríocht ar Cíos (RAS)
- Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta (HAP)

Déantar foráil don Acht reachtúil don Tionscnamh Léasaithe Tithíochta Sóisialta agus RAS laistigh den Acht Tithíochta (Forálacha Ilghnéitheacha), 2009. Déantar foráil don fhoráil reachtúil do HAP san Acht Tithíochta (Forálacha Ilghnéitheacha), 2014. De réir Alt 9 den Acht Tithíochta 1988, éilítear ar údarás tithíochta measúnú a dhéanamh ar riachtanas tithíochta ina cheantar riaracháin (pléitear tuilleadh faoi Alt 5.9 thíos).

5.8.1 Tionacht Tithíochta Sóisialta Bhaile Átha Cliath

Scrúdaíonn an chuid seo miondealú ar an soláthar tithíochta sóisialta atá ann cheana sa chathair. Go traidisiúnta ba iad údarás áitiúla na soláthraithe is mó de thithíocht shóisialta sa stát. Tá tithíocht shóisialta ina cuid ríthábhachtach den mhargadh agus den chóras tithíochta foriomlán, agus tá sí dírithe orthu siúd nach bhfuil in ann cóiríocht a sholáthar óna gcuid acmhainní féin. Faoi Atógáil Éireann, tá 50,000 aonad tithíochta sóisialta le seachadadh faoi 2021. Tá sé seo faoi na cláir éagsúla tithíochta sóisialta, mar aon le leathnú na scéime HAP ar fud na tíre. Mar atá le feiceáil i dTábla 20 thíos, léiríonn na sonraí ról méadaitheach na hearnála deonaí tithíochta maidir le haonaid tithíochta sóisialta a sholáthar. Ó tugadh isteach é i gcathair Bhaile Átha Cliath, chinntigh an Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta (HAP) freisin go bhfuil éileamh mór ar roghanna tithíochta sóisialta á gcomhlíonadh.

Tábla 20: Soláthar de Thithíocht Shóisialta, Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, 2016-2020

Cineál	2016	2017	2018	2019	2020
Tógáil Nua ÚÁ [1]	56	295	264	90	124
Tógáil Nua AHB [2]	99 (lena n-áirítear Pt. Vs)	214	282	302	114
Cuid V - Tógáil Nua [3]	-	56	104	119	81
Tógáil Nua Iomlán	155	565	650	511	319
Éadálacha ÚÁ lena n-áirítear Éadáil Gníomhaireacht Tithíochta (HAA) agus Reg Acq (RA)	147	217	265	424	240
AHB Éadáil seachas HAA	68	116	280	123	45
Éadáil CALF HAA	-	-	-	-	21
Iomlán Éadála [8]	215	333	545	547	306
Léasú [4]	25	79	61	115	246
RAS [5]	31	60	1	62	113
HAP [6] [7]	952	2,752	2,511	2,774	3,141

Foinse: An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta, Meitheamh 2021

Nótaí

1. Cuimsíonn Tógáil Nua ÚÁ aonaid a sheachadtar trí Mear, Traidisiúnta, Lándéanta, PPP agus Athghiniúint.
2. Cuimsíonn AHB Tógáil Nua CAS agus CALF Tógáil Nua.
3. Cuimsíonn Cuid V Tógáil Nua Cuid V a seachadadh faoi ÚÁ Tógáil agus AHB Tógáil.
4. Scéim Léasaithe Fadtéarmach roimhe seo.
5. RAS - Sainmhínítear aistrithe nua mar líon na dteaghlach a bhog ó Fhorlíonadh Cíosa go RAS sa bhliain shonrach sin. Cuimsíonn sé teaghlach a d'fhan ina gcóiríocht reatha agus iad siúd a raibh ar an ÚÁ áitribh nua a aimsiú dóibh.
6. Tagraíonn HAP - Teaghlach Nua a dTacaítear leo do líon na dteaghlach cáilithe a bhfuil riachtanas tithíochta seanbhunaithe acu agus atá á gcóiriú faoin scéim HAP don bhliain sin.

- Cuimsíonn Aschur Seachadta DRHE HAP do Dhaoine gan Dídean a riarann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath thar ceann 4 ÚÁ Bhaile Átha Cliath agus a tháinig go 2,627 san iomlán do 2020. Is é miondealú an fhiigiúir seo ná CCBÁC - 1486, DLR - 206, Fine Gall - 407 & CCBÁC Theas- 528.
- Cuimsítear in Éadálacha ÚÁ, Éadálacha ÚÁ, Éadálacha CALF, aonaid HAA a seachadadh faoi chlár na Gníomhaireachta Tithíochta agus a áiríodh mar chuid de líon Éadálacha ÚÁ agus CALF agus Athghiniúna.

5.9 Measúnú ar Thithíocht Shóisialta

De réir Alt 9 den Acht Tithíochta 1988, éilítear ar údaráis tithíochta measúnú a dhéanamh ar riachtanas tithíochta ina limistéar riaracháin. San Achoimre ar an Measúnú ar Thithíocht Shóisialta(SSHA), a ullmhaíonn an Gníomhaireacht Tithíochta go bliantúil, cuirtear faisnéis ar fáil a sholáthraíonn údaráis áitiúla faoi theaghlaigh atá cáilithe le haghaidh tacaíochta tithíochta sóisialta ach nach bhfuil a riachtanas tithíochta sóisialta á chomhlíonadh faoi láthair. Tá an SSHA beartaithe mar mheasúnú pointe-ama ar an ngá aitheanta le haghaidh tacaíochta tithíochta sóisialta laistigh de Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Foilsíodh torthaí an mheasúnaithe is déanaí i mí an Mhárta 2021 agus léiríonn sé sonraí a tiomsaíodh i mí na Samhna 2020

Tábla 21: Achoimre ar Theaghlaigh atá Cáilithe le haghaidh Tacaíochta Tithíochta Sóisialta i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2019 -2020)

2019		2020		Athrú 2019/2020	
Líon HH	%	Líon HH	%	Líon HH	%
16,529	24.1	14,001	22.6	-2,528	-15.3

Foinse: <https://www.gov.ie/en/publication/970ea-summary-of-social-housing-assessments-2020-key-findings/>

Ba chóir a thabhairt faoi deara go ngairtear ‘glanriachtanas’ ar an bpríomhfhiigiúir a thuairiscítear sa SSHA, is é sin líon iomlán na dteaghlach atá cáilithe le haghaidh tacaíochta tithíochta sóisialta nach bhfuil a riachtanas le haghaidh tacaíochta á chomhlíonadh. Ní chuimsíonn an t-iomlán seo iad siúd atá ag fáil tacaíochta tithíochta sóisialta cheana féin, mar shampla: teaghlaigh atá ina gcónaí faoi láthair i gcóiríocht ar cíos de chuid údaráis áitiúil; cóiríocht dheonach/ chomhoibritheach; cóiríocht a chuirtear ar fáil faoin scéim HAP; cóiríocht a chuirtear ar fáil faoin RAS; nó cóiríocht a sholáthraítear faoi

scéimeanna an Chláir Chaiteachais Reatha Tithíochta Sóisialta (SHCEP). Cuireann sé san áireamh freisin iad siúd a bhfuil príomhiarratas acu le hÚdarás Áitiúil eile.

Maidir le sainriachtanais chóiríochta inar féidir riachtanais speisialta a shainaithint, tugann Achoimre an Mheasúnaithe ar Thithíocht Shóisialta (SSHA) 2020 le fios gur léirigh 300 duine a sainaithníodh mar dhaoine a bhfuil fadhbanna marthanacha corpartha, céadfacha, meabhairshláinte nó intleachtúla, 95 a sainaithníodh mar dhaoine den Lucht Súil agus 1,061 duine a léirigh a bhfuil 65 bliana d’aois nó níos sine.

5.9.1 Teaghlaigh agus Daoine gan Dídean Meitheamh 2021

Chuir Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (CCBÁC) i gcomhairle le Feidhmeannas do Dhaoine gan Dídean Réigiún Bhaile Átha Cliath (DRHE) meastachán nuashonraithe ar fáil do theaghlaigh gan dídean laistigh de limistéar riaracháin na Comhairle ó Meitheamh 2021 chun pictiúr cothrom le dáta a sholáthar maidir le heaspa dídine i gCathair Bhaile Átha Cliath. Tugann sonraí ó liosta feithimh tithíochta sóisialta CCBÁC le fios go bhfuil 1,976 teaghlach gan dídean, comhdhéanta de 2,738 duine. Cuimsíonn sé seo na hiarratasóirí tithíochta sin a ndearnadh measúnú orthu a bheith incháilithe do thithíocht shóisialta mar gheall ar easpa dídine, nach gcomhlíontar a riachtanas faoi láthair agus a bhfuil a bpríomhiarratas le CCBÁC. Is éard atá sa chuid is mó (82 faoin gcéad) den 1,976 teaghlach gan dídean ná teaghlach de dhuine amháin, agus éileamh ard comhfhreagrach ar chóiríocht seomra leapa amháin. Pléitear é seo a thuilleadh i Roinn 7.0.

6.0 Measúnú Eatramhach ar Riachtanas Tithíochta

6.1 Réamhrá

D'fhostaigh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath KPMG Future Analytics chun Measúnú Éileamh ar Riachtanas Tithíochta (HNDA) a ullmhú chun ullmhú an phlean forbartha seo a threorú. Déanann an chuid seo cur síos gairid ar mhodheolaíocht HNDA agus déanann sí achoimre ar chonclúidí an HNDA eatramhach a rinneadh don phlean. Tá mionsonraí iomlána an HNDA a ullmhaíodh san áireamh in larscríbhinn 1 den Straitéis seo.

Tugadh isteach an ceanglas ar údarais áitiúla HNDA a ullmhú chun tacú le straitéisí reachtúla tithíochta agus pleananna forbartha a ullmhú a thabhairt isteach sa Chreat Pleanála Náisiúnta (NPF) in 2018. Luaitear sa NPF gurb é ról an HNDA riachtanais tithíochta sa todhchaí a cuir i gcomhchoibhneas agus a ailíniú go cruinn. Tá sé beartaithe ag an NPF go mbeidh an HNDA ina chloch lárnach den chóras déanta plean a thabharfaidh “eolas do bheartais tithíochta, straitéisí tithíochta agus beartais chriosaithe úsáide talún gaolmhara chomh maith le cuidiú le cinneadh a dhéanamh cá bhfuil réimsí beartais nó cláir infheistíochta nua le forbairt.”

Thairis sin, tugtar le fios sa NPF gurb é cuspóir uirlis HNDA:

- Cuidiú le húdarais áitiúla tuairimí straitéiseacha fadtéarmacha a fhorbairt maidir le riachtanas tithíochta i ngach tionacht.
- Bonn fianaise láidir a chur ar fáil chun tacú le cinntí faoi sholáthar nua tithíochta, infheistíocht níos leithne agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a threoróidh próifíl náisiúnta tithíochta fhoriomlán.
- Bonn eolais a chur faoi bheartais faoin gcion de thithíocht shóisialta agus inacmhainne a theastaíonn, lena n-áirítear an gá le cineálacha agus méideanna éagsúla soláthair.
- Fianaise a sholáthar chun bonn eolais a chur faoi bheartais a bhaineann le sainthithíocht agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a sholáthar.

Luaitear sa NPF go bhfuil HNDAnna ann chun meastacháin leathana, fhadtéarmacha a thabhairt ar riachtanas féideartha tithíochta sa todhchaí, seachas meastacháin bheachtas. Is bealach nua é seo chun riachtanas tithíochta reatha agus todhchaí a mheas.

6.2 Forbhreathnú ar Shamhail HNDA

Chomhoibrigh an DHLGH le hIonad Anailíse Margaidh Tithíochta na hAlban chun leagan Éireannach de HNDA na hAlban agus an Uirlis HNDA a ghabhann leis a tháirgeadh. Foilsíodh é seo in Aibreán 2021, mar aon le stór sonraí a bhaineann le tithíocht (féach anseo: <https://www.gov.ie/en/publication/ea99-housing-need-and-demand-assessment-hnda/>)

Is samhail bunaithe ar Excel í Uirlis HNDA a úsáideann macraí áireamhain bunaithe ar shraith toimhdí luaite arna nglacadh ag an Rannóg Tithíochta chun raon tacar sonraí a mheas d'fhonn réamh-mheastacháin ar an éileamh tithíochta déimeagrafach a tháirgeadh de réir cineáil tionachta agus chun ligean do cásanna éagsúla lena himscrúdú.

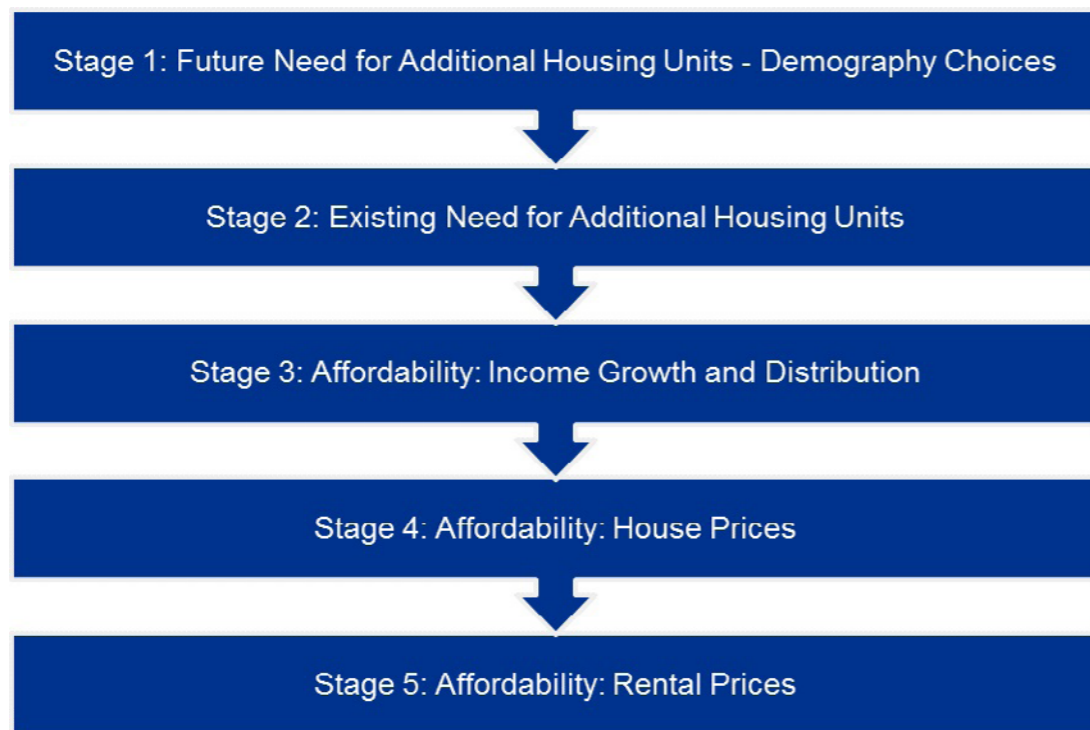
Féadann Uirlis HNDA an gá atá le tithíocht sa todhchaí a theilgean de réir cineáil tionachta. Tá na réamh-mheastacháin seo bunaithe ar ioncaim, praghsanna tithe agus cíosa, éileamh struchtúrach ar thithíocht, riachtanas atá ann cheana agus réamh-mheastacháin maidir leis an gcaoi a dtiocfaidh forbairt ar na táscairí seo sna blianta amach romhainn.

Comhcheanglaíonn samhail HNDA raon sonraí ó thacair sonraí phoiblí ar fud príomhthiománaithe an mhargaidh tithíochta, lena n-áirítear sonraí atá táblaithe go speisialta don Uirlis. Is iad na cinn is tábhachtaí de na spreagthóirí seo ná réamh-mheastacháin déimeagrafacha (a d'fhoilsigh an Institiúid um Thaighde Eacnamaíoch agus Sóisialta (ESRI) i mí na Nollag 2020), ioncaim teaghlaigh, praghsanna díolacháin réadmhaoine, praghsanna cíosa, agus meastacháin ar riachtanas tithíochta nach gcomhlíontar (trí shonraí maidir le plódú agus easpa dídine), chomh maith le roinnt toimhdí agus réamhaisnéisí faoi mhargadh tithíochta na hÉireann.

Feidhmíonn Uirlis HNDA ar dtús trí réamhaisnéis a dhéanamh ar líon na dteaghlach nuabhunaithe in údarás áitiúil i ngach bliain den tréimhse réamh-mheastacháin (2020-2040), bunaithe ar an gcás réamh-mheastacháin roghnaithe. Réamhaisnéisíonn sé ioncaim agus dáiltí teaghlaigh sa todhchaí, praghsanna tithe, agus praghsanna cíosa san údarás áitiúil. Bunaithe ar an teaghlaim d'ioncam réamhaisnéise, praghsanna, agus príomhbhoinn tuisceana faoin margadh, déanann Uirlis HNDA measúnú féachaint an féidir le teaghlaigh nua réamhaisnéise íoc as tithíocht go hinbhuanaithe san earnáil phríobháideach (úinéir-áitiú nó cíos príobháideach) nó an dteastaíonn tithíocht shóisialta nó inacmhainne uathu.

I dtreoir DHLGH maidir le hUirlis HNDA a úsáid, leagtar cúig chéim leathana amach maidir le samhail HNDA a bhunú agus na hionchuir lárnacha seo a shocrú, mar a thaispeántar i bhFigiúr 3 thíos:

Figiúr 3: Céimeanna Ullmhúcháin Uirlisí HNDA



Foinse: KPMG FA.

6.3 Comhthéacs agus Torthaí HNDA

6.3.1 'Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha' Treoirínite Alt 28

Is é an comhthéacs láithreach do thorthaí eatramhacha nua HNDA ná torthaí mhodheolaíocht Threoirínite Alt 28 a chur i bhfeidhm maidir le Spriocanna Ríofa Soláthair Tithíochta do phleanáil forbartha. Leag na Treoirínite seo, a eisíodh i mí na Nollag 2020 roimh mhúnla HNDA agus a bhFoireann Uirlisí, modheolaíocht chun réamh-mheastacháin daonra agus tithíochta a chur i bhfeidhm i bpróisis phlean na n-údarás áitiúil.

Socraíonn sé seo bealach chun an t-éileamh iomlán tithíochta agus an Sprioc Soláthair Tithíochta don tréimhse 6 bliana bheacht den phlean forbartha a ríomh go dtí an ráithe is gaire. Dá réir sin, díríonn modheolaíocht an Sprioc Soláthair Tithíochta ar spriocanna nua soláthair tithíochta a tháirgeadh chun freastal ar riachtanas agus éileamh i dtréimhse dhocht de 6 bliana, ag teacht le saolré plean forbartha aonair.

Tá Sprioc Soláthair Tithíochta iomlán de 40,138 teaghlach do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 ríofa ag KPMG Future

Analytics (Tábla 22). Seo an sprioc a chaithfidh an plean forbartha agus a Croí-Straitéis a leanúint. Soláthraítear an mhodheolaíocht don ríomh seo mar larscríbhinn 2 den straitéis seo.

Tábla 22: Éileamh Réamh-mheasta ar Thithíocht do Limistéar Cathrach Bhaile Átha Cliath 2020 - 2031 Cás ESRI NPF Sprioc Sholáthair Tithíochta de S28 Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha, Nollaig 2020

		Líon Iomlán na dTeaghlach	Líon na mBlianta Ábhartha	Meán Bliantúil
A	Cás ESRI NPF éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2017 go dtí deireadh R4 2028	47,941	12	3,995
	Cás bhunlíne ESRI éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2017 go dtí deireadh R4 2028	47,534	-	-
B	Soláthair tithíochta nua iarbhír 2017 suas go dtí deireadh R4 2022 (iarbhír go R4 2020 agus réamh-mheasta 2021 agus 2022 R1 - R4; gan tionchar COVID)	11,708	6	1,951
C	Teaghlaigh gan dídean (Sonraí is déanaí), agus éileamh gan chomhlíonadh amhail an Daonáireamh is déanaí - Luachanna Formheasta DCC - 23 06 2021	3,905	-	-
D	Éileamh Tithíochta an Phlean = Iomlán (A+B+C), (Éileamh ESRI NPF réamh-mheasta - cur i gcrích nua) = Éileamh nach bhfreastalaítear air	40,138 (Slánaithe go 40,000 don Croí-Straitéis)	6	6,690

Foinse: KPMG FA

6.3.2 Modheolaíocht Fhoireann Uirlisí HNDA

Cuimsítear san Uirlis HNDA réamhaisnéisí thar an tréimhse iomlán 2020-2040 chun ailíniú le cur chuige fadtéarmach an NPF, le béim ar leith ar an tréimhse go 2031 a shaináithnítear mar chloch mhíle thábhachtach sa NPF. De réir mar a ghlacann sí fráma ama i bhfad níos faide chun riachtanas foriomlán tithíochta agus éileamh éifeachtach tithíochta a ríomh, táirgeann Uirlis HNDA meastachán atá thar bheith difriúil ó riachtanas agus éileamh foriomlán tithíochta do thréimhse an phlean seo ná an ceann a fhoráiltear in larscríbhinn 2 ag úsáid Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta Alt 28.

Ba chóir a thabhairt faoi deara freisin, de réir an DHLGH, go bhfuil sé i gceist ag Uirlis HNDA “meastacháin leathana fadtéarmacha a thabhairt ar na riachtanais tithíochta a d’fhéadfadh a bheith ann amach anseo, seachas meastacháin bheachtas.” Cuireann sé réamhaisnéisí ‘nach bhfuil ar bheartas’ ar fáil lena aschuir faoi réir na n-ionchur, na gcásanna agus na mbonn tuisceana atá mar chuid den tsamhail agus atá leagtha amach sa tuarascáil seo. Mar thoradh air sin, saináithnítear sa HNDA saincheisteanna agus brúnna féideartha sa mhargadh tithíochta. Ligeann sé seo do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath beartas tithíochta agus pleanála a fhoirmiú chun freastal ar riachtanas tithíochta reatha agus sa todhchaí i gcathair Bhaile Átha Cliath.

6.3.3 Réamhaisnéisí HNDA

Réamhaisnéisíonn an HNDA eatramhach do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 go mbeidh an riachtanas riaracháin i limistéar riaracháin Chathair Bhaile Átha Cliath comhdhéanta de 27,219 teaghlach thar thréimhse an phlean. Áirítear leis seo:

- 10,247 teaghlach ar cíos sóisialta (a bhfuil 2,343 díobh comhdhéanta den riachtanas atá ann cheana agus a mheastar a bheith comhlíonta laistigh de thréimhse an phlean, comhdhéanta de 1,157 teaghlach plódaithe measta bunaithe ar Dhaonáireamh 2016 agus 1,186 de theaghlaigh gan dídean ar liosta feithimh tithíochta sóisialta CCBÁC amhail Meitheamh 2021);
- 4,997 teaghlach san earnáil úinéirí-áitithe;
- 4,088 san earnáil phríobháideach ar cíos; agus,
- 7,887 teaghlach ‘srianta inacmhainneachta’ atá neamh-incháilithe le haghaidh tithíochta sóisialta ach a bhfuil dúshláin inacmhainneachta os a gcomhair sa mhargadh príobháideach.

Taispeántar an miondealú ar an riachtanas tithíochta seo i dTábla 23 thíos. Tá sé tábhachtach a thabhairt faoi deara anseo nach mbaineann na comhpháirteanna sóisialta agus ‘srianta inacmhainneachta’ den mhéid réamh-mheasta de ‘riachtanas tithíochta’ le linn thréimhse an phlean ach leis na teaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo le linn na tréimhse sin agus, dá bhrí sin, tá siad sa bhreis ar an méid reatha riachtanas nach gcomhlíontar de réir an liosta feithimh tithíochta sóisialta atá ann.

Deimhníonn na torthaí seo go bhfuil gá níos airde le soláthar tithíochta sóisialta agus inacmhainne thar thréimhse an phlean. Tá sé seo tiomáinte ag roinnt fachtóirí; léiríonn sé i bpáirt praghsanna arda maoine agus cíosanna atá ann cheana i gcathair Bhaile Átha Cliath, arna thomhas ag sonraí bunlíne 2019. Cé go bhfuil ioncaim teaghlaigh i gcathair Bhaile Átha Cliath réasúnta ard de réir caighdeán náisiúnta, tá dúshláin inacmhainneachta mar thoradh ar chostais arda tithíochta. De réir mar a mheastar go bhfásfaidh cíosanna réamhaisnéise san HNDA eatramhach seo ag luas beagán níos gasta ná ioncaim, agus de réir mar a ardóidh ioncaim teaghlaigh i ndeicilí níos ísle os cionn na dteorainneacha incháilitheachta do thithíocht shóisialta, dá bhrí sin meastar go dtiocfaidh méadú ar an ‘earnáil srianta inacmhainneachta’ le linn thréimhse an phlean.

Tábla 23: Meastachán ar Riachtanas Tithíochta HNDA de réir Tionachta, 2023-2028

Tionacht	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Iomlán
Cíos Sóisialta	2,024	1,816	1,661	1,612	1,564	1,570	10,247
Srian Inacmhainne	1,306	1,296	1,231	1,301	1,330	1,423	7,887
Cíos Príobháideach	777	719	661	639	633	659	4,088
Ceannaitheoirí	950	879	808	780	775	805	4,997
Riachtanas Iomlán Tithíochta	5,057	4,710	4,361	4,332	4,303	4,457	27,219

Foinse: KPMG FA.

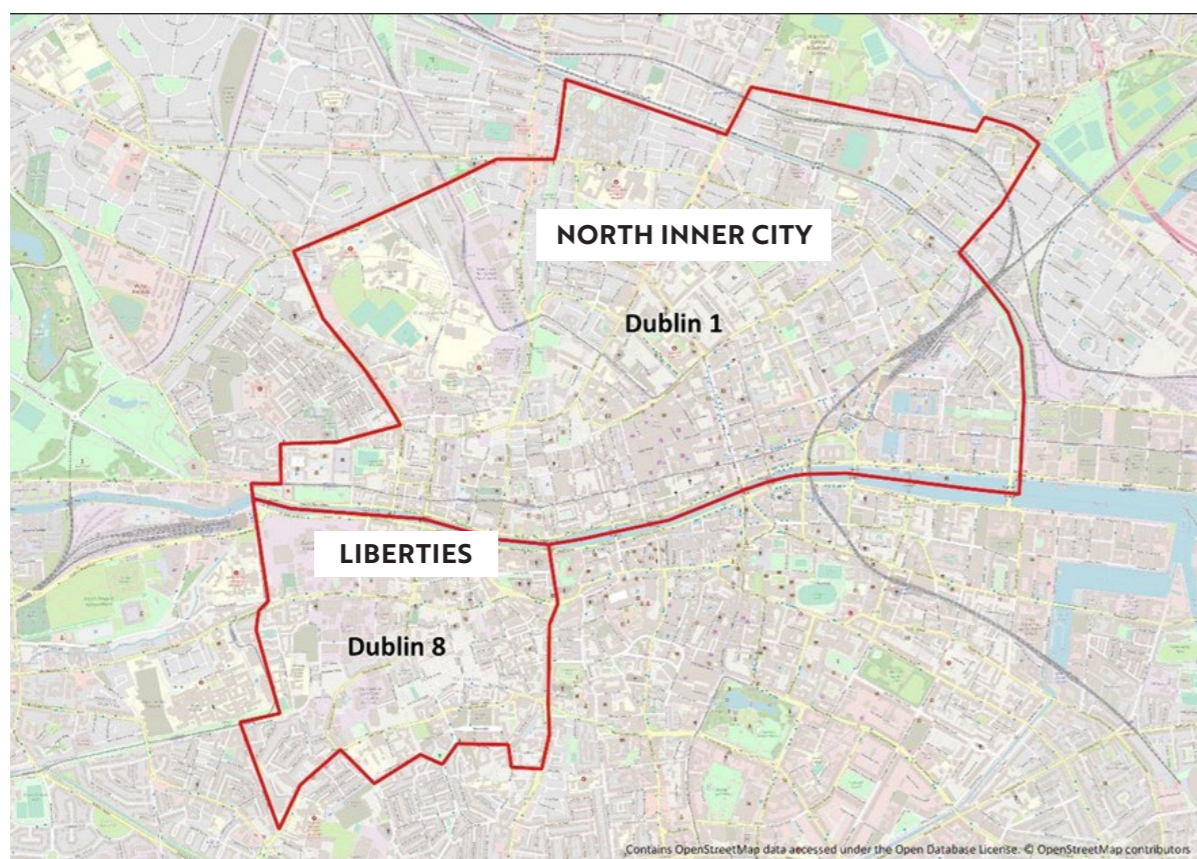
6.4 Anailís Fhorlíontach HNDA ar Fho-Chathair

Is ceantar uathúil agus éagsúil margaidh tithíochta í Cathair Bhaile Átha Cliath le héileamh láidir ar thithíocht atá ann cheana agus a réamh-mheastar. Mar chuid den taighde ullmhúcháin don phlean forbartha

agus in éineacht le hullmhú an HNDA don Chathair, threoraigh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath freisin KPMG Future Analytics chun measúnú HNDA eile a ullmhú ar dhá limistéar fo-chathrach níos lú Thuaisceart Lár na Cathrach agus sna Saoirsí d’fhonn léargas breise a sholáthar ar oibriú an mhargaidh tithíochta agus riachtanas gaolmhar tithíochta sna ceantair seo (Figiúr 4). Roghnaíodh na ceantair seo mar gheall ar thrí phríomhfachtóir a dhéanann idirdhealú eatarthu ón gcathair níos leithne i dtéarmaí brú forbartha cónaithe-

- 1) Tá méideanna níos airde de stoc tithíochta níos lú sna ceantair seo (idir stairiúil agus fhichiú haois);
- 2) Tá tailte deise athghiniúna suntasacha acu ; agus,
- 3) Le blianta beaga anuas tá cion ard d’iarratais Forbartha Tithíochta Straitéiseacha acu, ina raibh BTR i réim agus líon mór aonad níos lú.

Figiúr 4: Fo-Cheantair HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath



Foinse: KPMG FA/DCC.

In éagmais an Fhoireann Uirlisí HNDA atá ann faoi láthair a cheadaíonn do shamhaltú faoi leibhéal na n-údarás áitiúil, d’fhorbair KPMG Future Analytics modheolaíocht láidir agus samhail HNDA saincheaptha chun bonn eolais a chur faoi chinnteoireacht maidir leis an soláthar tithíochta reatha agus amach anseo sna ceantair seo de réir an NPF agus gach ceanglais reachtúla ábhartha eile. Tá an cur chuige seo bunaithe ar mheascán de ghnéithe den mheasúnú inacmhainneachta seanbhunaithe ‘Samhail Lú’ mar aon le cúinsí breise lena n-áirítear inacmhainneacht an mhargaidh cíosa phríobháidigh, acmhainn mhorgáiste agus rialacha macra-stuamachta an Bhainc Ceannais, agus réamhaisnéisí maidir le comhdhéanamh teaghlaigh, cineál teaghaise agus tionacht. Díríonn an samhaltú seo ar an dá limistéar i lár na cathrach agus déantar Cathair Bhaile Átha Cliath ina iomláine a scrúdú freisin chun críocha comparáide.

Tá sé i gceist go dtógfadh an obair seo ar an anailís ar phríomh-HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath (tríd an tsamhail Foireann Uirlisí) agus an plean forbartha a chur ar an eolas ar leibhéal níos gráinní, chomh maith le comhthéacs úsáideach a sholáthar d’aschuir Foireann Uirlisí HNDA agus comparáid a dhéanamh leo. Gabhtar san anailís seo dinimic chasta an mhargaidh tithíochta agus sainriachtanais tithíochta na Saoirsí agus Thuaisceart Lár na Cathrach agus tugtar eolas faoi fhorbairt bheartas agus bheartais tithíochta do na SDRAnna seo sa phlean forbartha.

6.4.1 Modheolaíocht HNDA Saincheaptha Fo-Chathrach/ Cathrach

Sa tábla thíos, déantar cur síos gairid ar an modheolaíocht saincheaptha a úsáidtear chun na limistéir seo a scrúdú. Ansin soláthraítear tráchtairacht ar chonclúidí na hanailíse a rinneadh. Tugtar mionsonraí iomlána na hanailíse a ullmhaíodh mar larscríbhinn 3 den Straitéis seo.

Tábla 24: Comhpháirteanna Modheolaíochta HNDA Saincheaptha Fo-Chathrach / Cathrach

Céim	Cuspóir	Modh
1	Spriocanna Soláthair Tithíochta agus Éileamh Teaghlaigh a Chinneadh	Spriocanna soláthair tithíochta tréimhse an phlean (HSTanna) / teaghlaigh fo-cheantair ionchais agus an t-éileamh bliantúil ar thithíocht mar thoradh air a chinneadh bunaithe ar Threoirlínte Alt 28.

Céim	Cuspóir	Modh
2	Dáileadh Measta na nIoncam Indiúscartha Teaghlaigh a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim indiúscartha teaghlaigh do na deicíl bhunaithe (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh) a ríomh bunaithe ar ioncaim indiúscartha seachtainiúla agus bliantúlaithe ar leibhéal náisiúnta agus arna choigeartú don Chathair bunaithe ar ráta “boilscitheach” nó “díbhoilscitheach” a chur i bhfeidhm.
3	Meán-Dháileadh Ioncaim Indiúscartha Teaghlaigh Bhliantúil a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim bhliantúla indiúscartha teaghlaigh in aghaidh na deicíle a ríomh le linn thréimhse an phlean bunaithe ar an gcéim roimhe sin agus ráta fáis OTI réamhaisnéise a chur i bhfeidhm.
4	Meán-Dháileadh Ioncaim Indiúscartha Teaghlaigh Mhíosúil a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim indiúscartha teaghlaigh mhíosúil in aghaidh na deicíle a ríomh le linn thréimhse an phlean bunaithe ar an gcéim roimhe sin agus ráta fáis OTI réamhaisnéise a chur i bhfeidhm.
5	Dáileadh na dTeaghlach Iomlán Réamh-mheasta a Chinneadh	Dáileadh measta na n-aonad tí do gach deicíl le linn thréimhse an phlean a ríomh chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta sa Stát ón Suirbhé ar Bhuiséad Teaghlaigh (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh).
6	Dáileadh Teaghlaigh Breise Réamh-mheasta a Chinneadh	Dáileadh measta na dteaghlach breise réamh-mheasta a ríomh ar bhonn bliantúil le linn thréimhse an phlean chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta sa Stát ón Suirbhé ar Bhuiséad Teaghlaigh (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh).
7	Bannaí Praghsanna Tí Réamh-Mheasta a ríomh	Bannaí praghsanna tí réamh-mheasta a ríomh bunaithe ar scoilt chéatadáin na n-ocht mbanda praghsanna seanbhunaithe (ag an DHLGH) agus méadú nó laghdú réamh-mheasta bliantúil ar phraghsanna.

Céim	Cuspóir	Modh
8	Cumas Morgáiste Teaghlaigh a Ríomh	Ríomh an neasphraghas tí inacmhainne in aghaidh na deicíle in aghaidh na bliana bunaithe ar chur i bhfeidhm na “Foirmle Blianachta”. Tá sé seo bunaithe ar “Thairseach Inacmhainneachta” a chinneadh, “Cóimheas lasachta le Luach”, “Ráta Céatadáin Bliantúil (APR) - Ráta Úis”, “Ráta Céatadáin Míosúil (MPR) - Ráta Úis”, agus an cinneadh de “Théarma lasachta (Blianta/Míonna)”.
9	Riachtanais Réamh-Mheasta Úinéireachta a Ríomh	Bunaithe ar chur i bhfeidhm na “Foirmle Blianachta”, inacmhainneacht tithíochta do gach ceann den 10 deicíl tí a ríomh.
10	Riachtanais Réamh-mheasta ar Cíos Príobháideach a Ríomh	Ríomh na dteaghlach nach gcomhlíonfaidh na critéir inacmhainneachta chun teach a ligean ar cíos go príobháideach le linn thréimhse an phlean maidir le líon na dteaghlach nach féidir leo cáiliú le haghaidh morgáiste.
11	Riachtanas Tí Sóisialta (agus Inacmhainne) Réamh-mheasta a ríomh	Bunaithe ar chinneadh na dteaghlach breise a theastaíonn, ríomh na bandaí réamh-mheasta praghsanna tithe agus inacmhainneacht tithíochta, líon na dteaghlach nach gcomhlíonann na “Critéir Inacmhainneachta”. Cuireann sé seo bonn eolais faoin soláthar riachtanach d’aonaid tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) laistigh den údarás áitiúil.
12	Anailís Sonraí Stairiúla agus Réamh-mheastachán Tionachta, Méid Cohóirt, agus Cineál Áitribh.	Athrú stairiúil idir-dhaonáirimh a ríomh do thionacht teaghlaigh príobháideach, méideanna cohóirt agus cineál teaghaise chun athrú bliantúil a chinneadh. Cuireann sé seo bonn eolais faoi bhonn ráta athraithe bliantúil ar féidir teaghlaigh bhreise réamh-mheasta a thuar go garbh maidir le tionacht teaghlaigh, méideanna cohóirt agus cineál teaghaise.

Foinse: KPMG FA.

6.4.2 Achoimre ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta Réamh-mheasta

Mar a tugadh faoi deara roimhe seo, i dTreoiríníte Alt 28 arna gcur ar fáil ag an DHLGH leagadh modheolaíocht amach chun réamh-mheastacháin daonra agus tithíochta molta a chur i bhfeidhm i bpróisis phlean an Údaráis Áitiúil. Tríd an ríomh seo, socraítear gurb é an t-éileamh ar thithíocht thar thréimhse an phlean sé bliana ná 39,906 teaghlach nó 6,651 teaghlach in aghaidh na bliana do CCBÁC.

Tá an achoimre ar na riachtanais tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) do Chathair Bhaile Átha Cliath agus na fo-cheantair thar thréimhse an phlean 2023 - 2028 leagtha amach sna Táblaí thíos, bunaithe ar chur i bhfeidhm an shamhaltú HNDA ‘saincheaptha’ a thuairiscítear thuas i dTábla 24 . Cuirtear aschuir na samhla saincheaptha do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ina iomláine i láthair chun comparáid a dhéanamh agus chun comhthéacs na hanailíse fo-cheantair a threorú. Ba chóir a thabhairt faoi deara nach bhfuil na torthaí a chuirtear i láthair anseo in ionad na hanailíse ar fud na cathrach a rinneadh trí Fhoireann Uirlisí HNDA.

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Le linn thréimhse an phlean, meastar nach gcáileoidh 41.3 faoin gcéad de 39,906 teaghlach a sainaitníodh ag úsáid samhaltú saincheaptha HNDA le haghaidh morgáiste agus nach mbeadh siad in ann cíos a íoc. Is ionann é seo agus 16,484 teaghlach thar thréimhse an phlean.

Tuaisceart Lár na Cathrach

San fho-cheantar seo le linn thréimhse an phlean, meastar nach gcáileoidh 61.5 faoin gcéad den 1,500 teaghlach a leithdháiltear ar an limistéar le haghaidh morgáiste agus nach mbeadh siad in ann cíos margaidh a íoc. Is ionann é seo agus 923 teaghlach thar thréimhse an phlean.

Na Saoirsí

San fho-cheantar seo le linn thréimhse an phlean, meastar nach gcáileoidh 61.5 faoin gcéad den 2,000 teaghlach a leithdháiltear ar an limistéar le haghaidh morgáiste agus nach mbeadh siad in ann cíos margaidh a íoc. Is ionann é seo agus 1,230 teaghlach thar thréimhse an phlean.

Tábla 25: Forbhreathnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne i CCBÁC

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Líon na dTeaghlach	6,651	6,651	6,651	6,651	6,651	6,651
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste & Nach bh-Féadfaidh Cíos a Íoc	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747
Easnamh Tithíochta (%)	41.3%	41.3%	41.3%	41.3%	41.3%	41.3%

Tábla 26: Forbhreathnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne i NIC

Tuaisceart Lár na Cathrach	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Líon na dTeaghlach	250	250	250	250	250	250
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste	154	154	154	154	154	154
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste & Nach bh-Féadfaidh Cíos a Íoc	154	154	154	154	154	154
Easnamh Tithíochta (%)	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%

Tábla27: Forbhreathnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne sna Saoirsí

Na Saoirsí	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Líon na dTeaghlach	333	333	333	333	333	333
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste	205	205	205	205	205	205
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste & Nach bh-Féadfaidh Cíos a Íoc	205	205	205	205	205	205
Easnamh Tithíochta (%)	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%

Foinse: KPMG FA.

6.4.3 Comhdhéanamh Teaghlaigh, Cineál Áitribh agus Tionacht

Chomh maith leis an HNDA saincheaptha, rinneadh anailís ar threochtaí stairiúla idir-daonáirimh maidir le comhdhéanamh teaghlaigh (méid), tionacht agus cineál teaghaise chun meastachán a dhéanamh ar theaghlaigh amach anseo faoi gach comhpháirt. Tugtar breac-chuntas ar an ngné seo i gcéimeanna 13 go 15 i modheolaíocht saincheaptha HNDA (Tábla 24) agus cuirtear torthaí na hanailíse i láthair thíos.

6.4.3.1 Comhdhéanamh Teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla an Daonáirimh (2002-2016 do CCBÁC agus 2006-2016 d'fho-limistéir) maidir le comhdhéanamh teaghlach chun dinimic an athraithe le himeacht ama a thuiscint agus meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfaidís athrú sa todhchaí. Baineadh úsáid as an meán idir-dhaonáirimh chun meán-athrú bliantúil treochta i gcomhdhéanamh teaghlaigh a chinneadh mar atá leagtha amach i dTábla 28 thíos. Taispeántar réamhaisnéis an chomhdhéanamh do gach limistéir sna Figiúirí thíos.

Tábla 28: Athrú Bliantúil Réamh-Mheasta i gCóhoirt Méid Teaghlaigh

Athrú bliantúil	Teaghlach 1 duine	Teaghlach 2 duine	Teaghlach 3 duine	Teaghlach 4 duine	Teaghlach 5 dhuine+
Cathair Bhaile Átha Cliath	-0.05%	0.23%	0.03%	-0.03%	-0.19%
NIC	-0.10%	0.20%	-0.03%	-0.05%	-0.01%
Na Saoirsí	-0.30%	0.33%	0.06%	-0.03%	-0.06%

Foinse: KPMG FA.

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Bunaithe ar na hathruithe idir-dhaonáirimh a aithníodh, féachann CCBÁC laghdú i dteaghlaigh de dhuine amháin agus de cheathrar ag ráta réasúnta mall agus Teaghlaigh de Chúigear dhuine nó níos mó ar ráta i bhfad níos airde. Tá teaghlaigh de bheirt agus de thriúr ar threocht aníos agus teaghlaigh de bheirt ag méadú ag an ráta is airde (0.23 faoin gcéad in aghaidh na bliana).

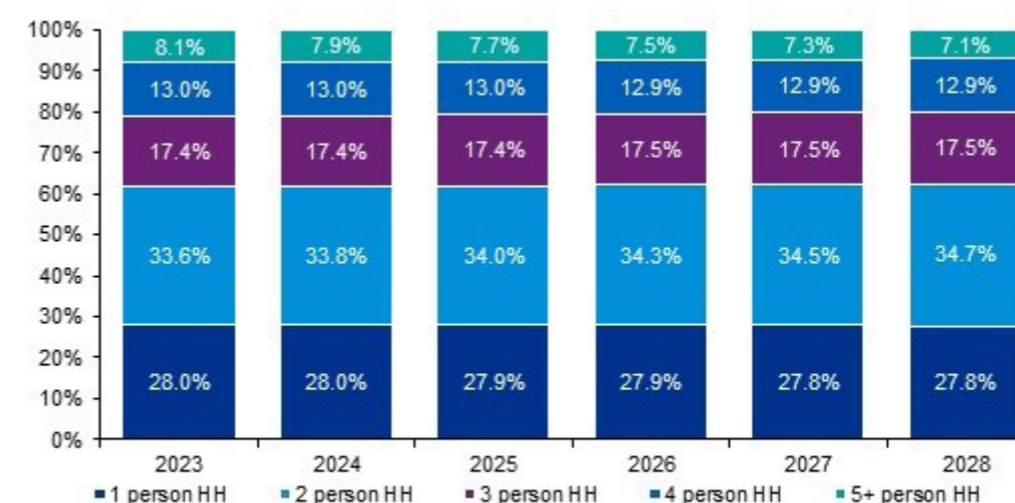
Tuaisceart Lár na Cathrach

Bunaithe ar na hathruithe idir-dhaonáirimh a aithníodh, feictear i NIC laghdú ar chomhdhéanamh teaghlaigh uile do theaghlaigh de bheirt, atá ar ruthag aníos de 0.20 faoin gcéad in aghaidh na bliana.

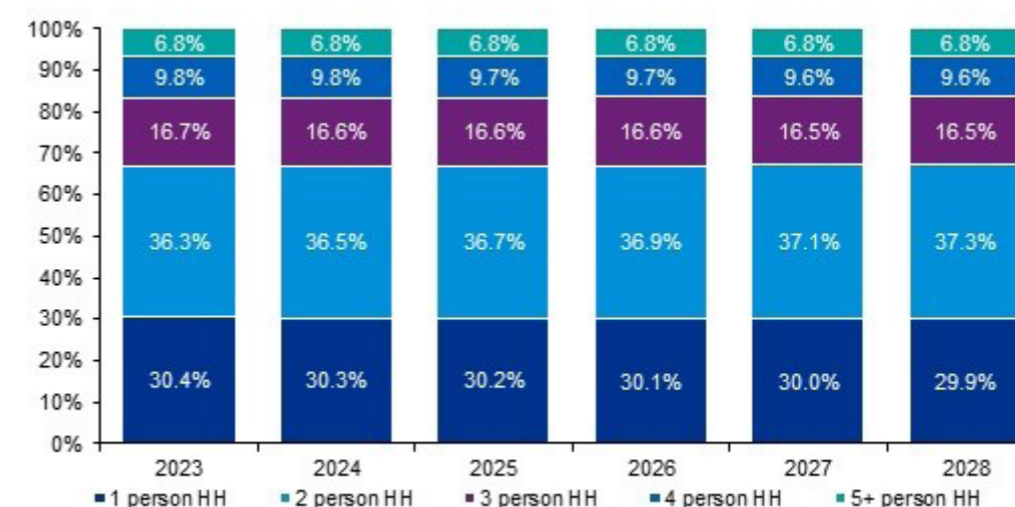
Na Saoirsí

Bunaithe ar na hathruithe idir-dhaonáirimh aitheanta, feictear sna Saoirsí laghdú ar líon na dteaghlach de cheathrar agus de chúigear dhuine ar ráta réasúnta mall agus teaghlaigh de dhuine amháin ar ráta i bhfad níos airde. Tá teaghlaigh de bheirt agus de thriúr ar threocht aníos agus teaghlaigh de bheirt ag méadú ag an ráta is airde (0.33 faoin gcéad in aghaidh na bliana).

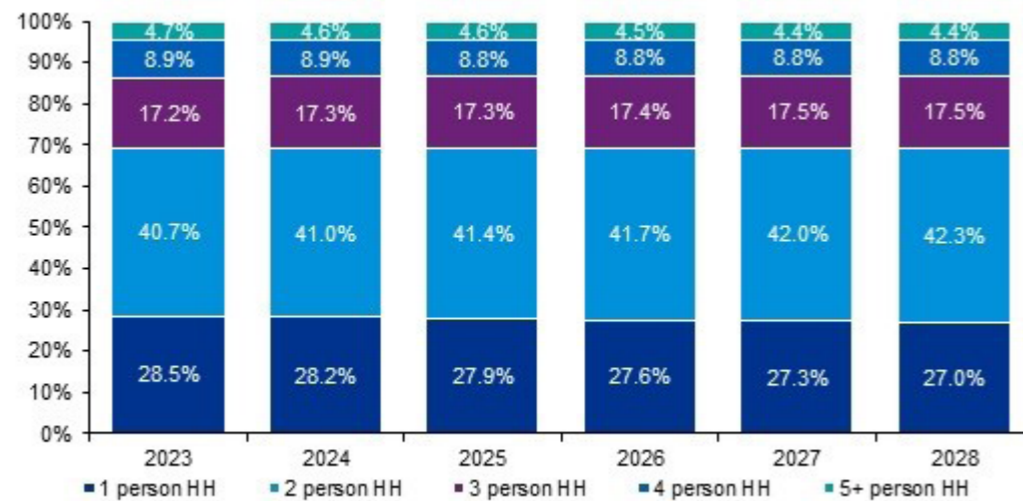
Figiúr 5: Comhdhéanamh Teaghlaigh Réamhaisnéise thar Thréimhse an Phlean - CCBÁC



Figiúr 6: Comhdhéanamh Teaghlaigh Réamhaisnéise thar Thréimhse an Phlean - NIC



Figiúr 7: Comhdhéanamh Teaghlaigh Réamhaisnéise thar Thréimhse an Phlean - Na Saoirsí



Foinse: KPMG FA.

D’fhonn tuiscint bhreise a fháil ar mhéid agus ar chomhdhéanamh teaghlaigh agus ar an gcaoi a bhféadfadh baint a bheith aige leis an stoc teaghaise, rinneadh sonraí an Daonáirimh a scrúdú ar líon na seomraí in aghaidh an teaghlaigh in 2016. Taispeánann Tábla 29 thíos go ndéantar teaghlaigh a dháileadh go cothrom ar fud na gcatagóirí iomlána seomraí thar chathair Bhaile Átha Cliath ina iomláine le iliomad beag de theaghaisí 5 sheomra (18.6 faoin gcéad). Mar sin féin, is gnách go mbíonn níos lú seomraí sna Fo-Cheantair in áitribh, agus 12.9 faoin gcéad de theaghlaigh ag taifeadadh seomra amháin in NIC.

Tábla 29: Seomraí in aghaidh an Teaghlaigh (%), 2016

Líon na seomraí	Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	NIC	Na Saoirsí
Seomra amháin	5.4%	12.9%	6.5%
2 sheomra	12.3%	25.3%	26.8%
3 sheomra	14.9%	19.5%	28.2%
4 sheomra	15.0%	14.2%	19.0%
5 sheomra	18.6%	8.0%	6.7%
6 sheomra	13.7%	4.0%	2.2%
7 seomra	6.5%	1.3%	0.3%
8 seomra nó níos mó	5.4%	0.7%	0.2%
Níor dúradh	8.3%	14.0%	10.2%
Iomlán	100.0%	100.0%	100.0%

Foinse: KPMG FA.

6.4.3.2 Cineál Áitribh Teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla idir-dhaonáirimh ar chineál teaghaise teaghlaigh phríobháidigh chun dinimic an mheascáin aonaid a thuiscint agus meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfaidís athrú le himeacht ama. Go sonrach, úsáideadh an meán idir-dhaonáirimh chun meán-athrú bliantúil treochta sa mheascán de chineál teaghaise a chinneadh. Tá an meán-athrú bliantúil ar an gcineál cónaithe do chathair Bhaile Átha Cliath agus na fo-cheantair leagtha amach i dTábla 30 thíos.

Tábla 30: Athrú Réamhaisnéise i gCineál Áitribh do Theaghlaigh

Athrú bliantúil	Teach / Bungaló	Árasán	Carbhán / Teach Soghluaiste
Cathair Bhaile Átha Cliath	-0.49%	0.50%	-0.01%
NIC	-0.30%	0.33%	-0.03%
Na Saoirsí	-0.43%	0.44%	-0.01%

Foinse: KPMG FA.

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Bunaithe ar na hathruithe idir-dhaonáirimh aitheanta aithníonn CCBÁC foriomlán méadú ar áitribh de chineál árasáin agus laghdú beagnach comhionann ar theaghaisí de chineál tí. Faoi dheireadh thréimhse an phlean, is árasáin a bheadh sa treocht seo díreach os cionn 40 faoin gcéad de na teaghaisí go léir i CCBÁC.

Tuaisceart Lár na Cathrach

Bunaithe ar na hathruithe idir-dhaonáirimh a aithníodh agus na dáiltí reatha de chineál teaghaise, meastar gur árasáin den chuid is mó a bheidh i gcineál nua teaghaise sa NIC faoi dheireadh thréimhse an phlean.

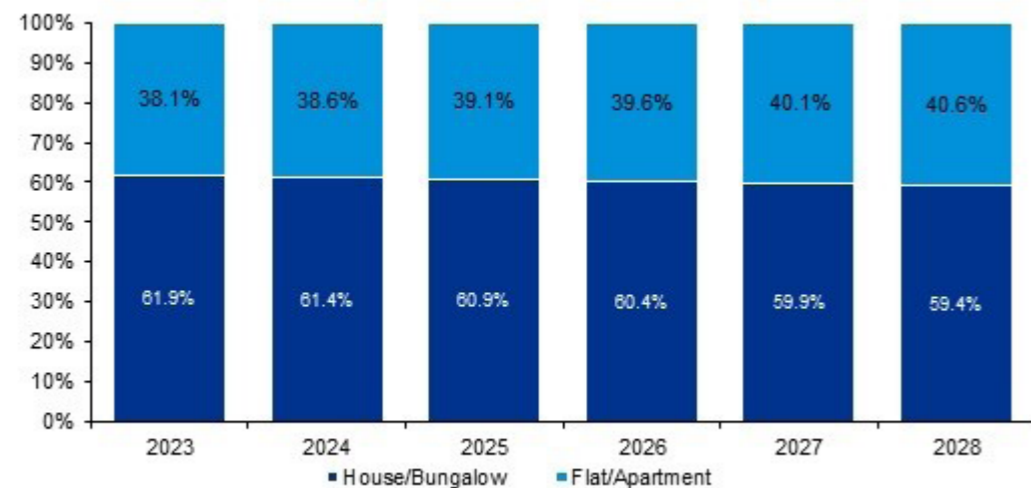
Na Saoirsí

Bunaithe ar na hathruithe idir-dhaonáirimh a aithníodh agus na dáiltí reatha de chineál teaghaise, meastar gur árasáin den chuid is mó iad na cineálacha nua teaghaise sna Saoirsí faoi dheireadh thréimhse an phlean.

Léiríonn Figiúr 8, 9 agus 10 thíos an dáileadh réamhaisnéise de réir cineál teaghaise do thréimhse an phlean. Ba chóir a thabhairt faoi deara gur leanúnachas garbh iad seo de threochtaí breathnaithe mar a mbíonn

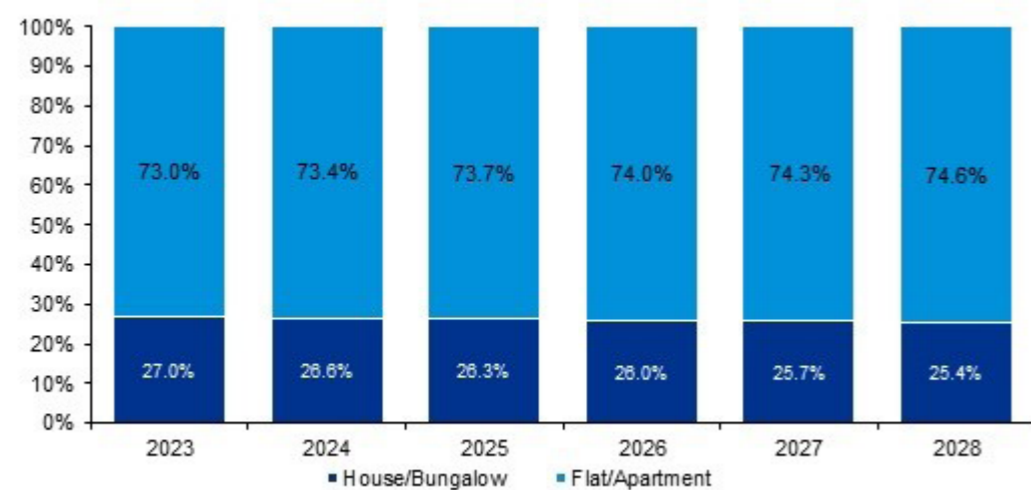
tionchar ag dinimic an mhargaidh orthu agus tugtar faoi deara gur féidir le tosca margaidh seachtracha tionchar a imirt ar dhinimic na todhchaí maidir le meascán aonaid agus cineál teaghaise le linn thréimhse an phlean. Tá na figiúirí a chuirtear i láthair bunaithe ar leanúint de threochtaí stairiúla le déanaí a sannadh do na teaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo

Figiúr 8: Dáileadh Cineál Cónaithe Réamh-mheasta 2023-2028 - CCBÁC



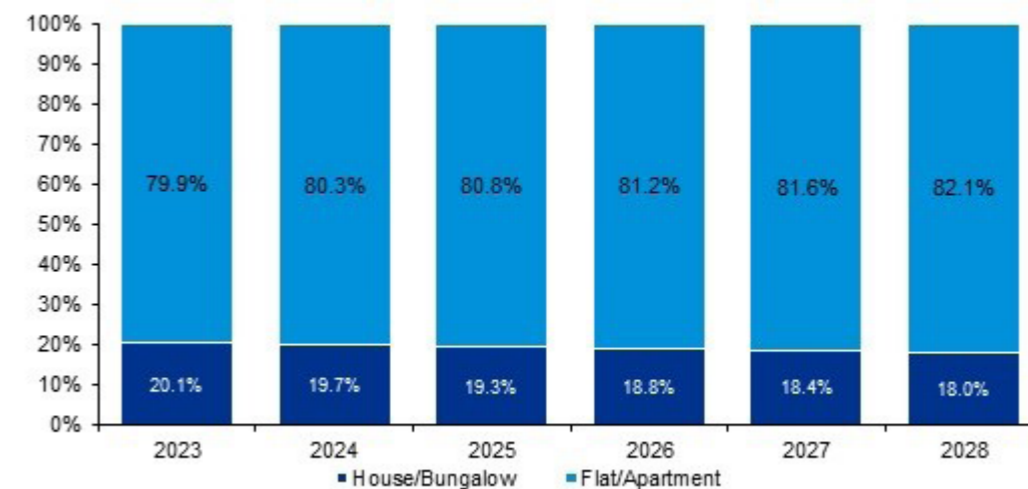
Foinse: KPMG FA.

Figiúr 9: Dáileadh Cineál Cónaithe Réamh-mheasta 2023-2028 - NIC



Foinse: KPMG FA.

Figiúr 10: Dáileadh Cineál Cónaithe Réamh-mheasta 2023-2028 - Na



Foinse: KPMG FA.

6.4.3.3 Tionacht Teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla an Daonáirimh (2002-2016 do CCBÁC agus 2006-2016 d’fho-limistéir) maidir le tionacht teaghlach chun na dinimic seo a thuiscint agus meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfaidís athrú le himeacht ama. Baineadh úsáid as an meán idir-dhaonáirimh chun meán-athrú bliantúil treochta i dtionacht teaghlaigh i CCBÁC a chinneadh. Ba chóir a thabhairt faoi deara nach bhfuil sé seo in ionad na hanailíse tionachta a rinneadh trí Fhoireann Uirlisí HNDA agus nach dtugann sé ach leanúint de threochtaí stairiúla, go príomha chun na treochtaí seo a fhionnadh ar leibhéal áitiúil. Rinneadh tionacht teaghlaigh a ghrúpáil in úinéirí-áitithe (comhdhéanta díobh siúd le morgáistí agus gan iad), earnáil na cíosa príobháidí agus tithíocht shóisialta (ar cíós ó údarás áitiúil nó eagraíocht dheonach).

Tábla 31: Athrú Réamh-mheasta i gComhdhéanamh Tionachta Teaghlaigh

Athrú bliantúil	Tithíocht Shóisialta	Cíós Príobháideach	Úinéirí Áitithe
Cathair Bhaile Átha Cliath	0.18%	0.64%	-0.82%
NIC	-1.12%	1.62%	-0.50%
Na Saoirsí	-1.09%	1.58%	-0.49%

Foinse: KPMG FA.

Tá tionchair an GFC léirithe go mór sna meastacháin seo. Tá sé seo mar gheall ar an athrú bunúsach i bpatrúin tionachta a tharla ag eascairt

as athruithe i margaí saothair iar-2008 in éineacht le laghduithe eacnamaíocha agus margaidh réadmhaoine. Mar sin bíonn tionchar ag líon na dteaghlach a d'aistrigh ó áitíocht úinéara go tionacht cíosa phríobháidigh idir 2006 agus 2011 ar an athrú fadtéarmach. I dTábla 32 thíos, leagtar béim ar na hathruithe suntasacha a tharla idir an tréimhse 2006-2011 mar thoradh díreach ar an ngéarchéim airgeadais.

Tábla 32: Athrú Idir-dhaonáirimh sa Tionacht

	Cathair Bhaile Átha Cliath		NIC		Na Saoirsí	
	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016
Tithíocht Shóisialta	-4.5%	1.0%	-14.2%	3.0%	-12.8%	2.0%
Ar Cíos (Go Príobháideach)	12.7%	-1.1%	19.6%	-3.4%	17.5%	-1.8%
Úinéir Áitithe (Gach)	-8.2%	0.1%	-5.4%	0.4%	-4.7%	-0.2%

Foinse: KPMG FA

6.5 Ceanglais Bheartas Pleanála Shonracha (SPPRanna)

In 2020, d'éisigh an DHPLG a Chaighdeán Dearaidh um Thithíocht Uirbeach Inbhuanaithe, Árasáin Nua: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála. Is nuashonrú iad na Treoirlínte seo, ina leagtar amach caighdeáin d'fhorbairt árasán, ar threoirlínte 2015 roimhe seo agus tá roinnt Riachtanas Polasaí Pleanála Sonraigh (SPPRanna) nua iontu a chaithfidh údaráis phleanála agus an Bord Pleanála a chur i bhfeidhm agus a bhfeidhmeanna á gcomhlíonadh acu.

Foráiltear le SPPR1 go bhféadfadh suas le 50 faoin gcéad aonad aon-sheomra leapa nó stiúideo a bheith san áireamh i bhforbairtí árasáin (gan níos mó ná 20-25 faoin gcéad den fhorbairt iomlán atá beartaithe mar stiúideonna) agus ní bheidh aon íoscheanglas ann maidir le hárasáin le trí sheomra leapa nó níos mó. Féadfaidh pleananna forbartha reachtúla meascán a shonrú d'fhorbairtí árasáin agus tithíochta eile, ach amháin i ndiaidh Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) fianaise-bhunaithe arna chomhaontú ar bhonn ceantair, contae, cathrach nó cathrach agus a ionchorpraíodh sa phlean forbartha ábhartha.

Le SPPR 9 de na Treoirlínte, tugtar isteach toimhde i gcoinne cead pleanála a thabhairt d'fhorbairtí cóiríochta / comhchónaithe mura

bhfuil an fhorbairt "riachtanach chun freastal ar éileamh sonrach arna shainaithint" le próiseas HNDA.

Chun freagra a thabhairt ar SPPR1 agus SPPR 9, agus mura raibh aon treoir shonrach ón Rannóg ann, réamh-mheasadh go ndéanadh treochtaí stairiúla ar chineál teaghaise agus méid teaghlaigh ó Dhaonáireamh roimhe seo do chathair Bhaile Átha Cliath anailís ar athruithe féideartha i gcomhdhéanamh teaghlaigh agus teaghaise. Baineann sé seo úsáid as treochtaí idir-dhaonáirimh stairiúla chun réamh-mheastachán a chur i bhfeidhm ar chomhdhéanamh teaghlaigh agus rátaí cineáil teaghaise Dhaonáireamh 2016. Déantar cur síos níos iomláine air seo in Iarscríbhinn 1 agus 3.

Tá teorainneacha ann nach mór a thabhairt faoi deara don chur chuige seo. Léiríonn sé leanúint de threochtaí stairiúla nach léireodh, b'fhéidir, roghanna beartais agus dinimic an mhargaidh ina dhiaidh sin. Ina theannta sin, in Daonáireamh roimhe seo ní dheanadh seomraí codlata in aghaidh an teaghlaigh (seachas seomraí eile) a thomhas. Mar sin, níl aon phróifíl chuimsitheach ann maidir le líon na seomraí codlata in aghaidh an áitribh i gcathair Bhaile Átha Cliath chun dul ar aghaidh nó chun aghaidh a thabhairt ar bhealach níos cruinne ar SPPR 1. Baineadh úsáid as sonraí faoi chomhdhéanamh teaghlaigh (daoine in aghaidh an teaghlaigh) mar athróg ionadach agus ceadaíonn sé seo measúnú cáilíochtúil ar mhéideanna ionchasacha teaghlaigh nach mór do stoc sa todhchaí aghaidh a thabhairt orthu.

Mar fhocal scoir, ba chóir a thabhairt faoi deara nach sainmhínítear sna Treoirlínte agus SPPR 9 go sonrach an cineál éilimh ar chomhchónaí a fhéadfaidh an HNDA a shainaithint. Tagraíonn Treoirlínte 2018 roimhe seo 'Caighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua' (a nuashonraíodh in 2020) don éileamh ar chomhchónaí go príomha i dtéarmaí riachtanas cóiríochta in earnálacha agus suíomhanna fostaíochta go háirithe seachas riachtanas déimeagrafach. Toisc go bhfuil measúnú an-sonrach don láithreán agus don earnáil lasmuigh de scóip an HNDA seo, úsáidtear riachtanais de theaghlaigh de dhuine amháin agus na hearnála príobháidí ar cíos mar phríomhtháscairí éilimh ar an gcineál seo cóiríochta

SPPR1 Freagra Fianaise

Tá soláthar meascán de theaghaisí ardchaighdeáin de mhéid, cineál agus meascán éagsúil, atá oiriúnach do shaoránaigh ar feadh a saoil agus inoiriúnaithe do chúinsí athraitheacha daoine (m.sh. ag dul in aois, míchumas, teaghlach atá ag fás) bunúsach chun cathair a fheidhmiú i gceart a chruthú le comharsanachtaí inbhuanaithe. Tá sé ríthábhachtach go soláthraíonn aon fhorbairt chónaithe nua a sholáthraítear thar

thréimhse an phlean rogha do dhaoine ar feadh an saolré. Tá sé seo ríthábhachtach chun pobail chobhsaí sa todhchaí a chruthú agus tá sé chun leasa dúinn uile ar leibhéal na sochaí.

Léiríonn anailís fianaise ar an méid a rinneadh thíos mar chuid den straitéis tithíochta seo agus HNDA eatramhach ag baint úsáide as treochotha stairiúla laghdú tuartha de réir a chéile i gcion na dteaghlach de dhuine amháin, de cheathrar, agus de chúigear nó níos mó agus méadú i gcion na dteaghlach de bheirt nó de thriúr dhuine.

Taispeánann Tábla 33 comhdhéanamh mhéid an teaghlaigh do CCBÁC do gach Daonáireamh idir 2002 agus 2016. I gcomparáid leis an Stát ina iomláine in 2016, bhí cion níos airde de theaghlaigh aon-duine ag Cathair Bhaile Átha Cliath (28.3 faoin gcéad i gcomparáid le 23.5 faoin gcéad go náisiúnta) agus teaghlaigh bheirt dhuine (32 faoin gcéad i gcomparáid le 28.6 faoin gcéad go náisiúnta), agus cion níos ísle de theaghlaigh ceathrar dhuine (13.2 faoin gcéad i gcomparáid le 16.9 faoin gcéad go náisiúnta) agus teaghlach de chúigear dhuine nó níos mó (9.4 faoin gcéad i gcomparáid le 13.5 faoin gcéad ar fud na tíre).

Tábla 33: Comhdhéanamh Teaghlaigh Stairiúil i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2002-2016

In aghaidh an Teaghlaigh	2002	2006	2011	2016	2002	2006	2011	2016
Duine amháin	52,517	55,957	63,795	60,001	29.0%	29.3%	30.7%	28.3%
2 dhuine	51,644	58,295	66,684	67,707	28.6%	30.5%	32.1%	32.0%
3 dhuine	30,086	32,144	34,557	36,277	16.6%	16.8%	16.6%	17.1%
4 dhuine	24,607	24,956	24,979	27,943	13.6%	13.1%	12.0%	13.2%
5+	21,998	19,501	17,993	19,819	12.2%	10.2%	8.7%	9.4%
Iomlán	180,852	190,853	208,008	211,747				

Foinse: KPMG FA.

Taispeánann Tábla 34 thíos an t-athrú céatadánach do gach cohórt de mhéid teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath idir gach ceann de na ceithre thréimhse Daonáirimh. Baineadh úsáid as an meán idir-daonáirimh don tréimhse seo chun meán-athrú bliantúil treochotha i gcomhdhéanamh teaghlaigh a chinneadh mar atá leagtha amach i dTábla 34 agus Tábla 35 thíos. Cuirtear an treochotha seo i bhfeidhm ansin ó 2016 go 2028 chun réamhaisnéis a sholáthar do thréimhse an phlean, mar a chuirtear i láthair i bhFigiúr 11.

Tábla 34: Athrú Stairiúil ar Chomhdhéanamh Teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2002-2016

Daoine in aghaidh an Teaghlaigh	Athrú (%)			Meán-Athrú%	
	2002-2006	2006-2011	2011-2016	Meán Idir-Dhaonáirimh	Meán Bliantúil.
Duine amháin	0.3%	1.4%	-2.3%	-0.2%	-0.05%
2 dhuine	2.0%	1.5%	-0.1%	1.1%	0.23%
3 dhuine	0.2%	-0.2%	0.5%	0.2%	0.03%
4 dhuine	-0.5%	-1.1%	1.2%	-0.1%	-0.03%
5 + dhuine	-1.9%	-1.6%	0.7%	-0.9%	-0.19%

Foinse: KPMG FA.

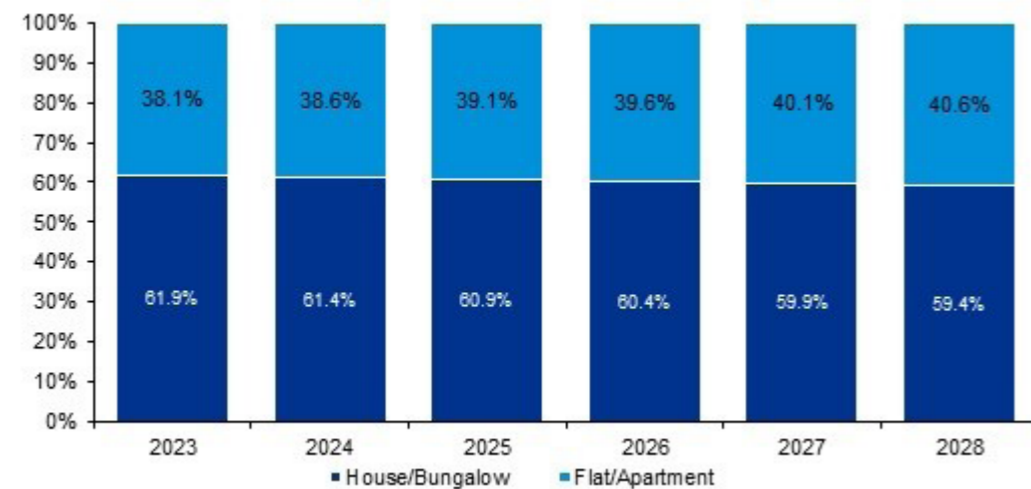
Tábla 35: Athrú Bliantúil Réamh-Mheasta i gCóhoirt Méid Teaghlaigh i CCBÁC

Athrú bliantúil	Teaghlach 1 duine	Teaghlach 2 duine	Teaghlach 3 duine	Teaghlach 4 duine	Teaghlach 5 dhuine+
Cathair Bhaile Átha Cliath	-0.05%	0.23%	0.03%	-0.03%	-0.19%

Foinse: KPMG FA.

Bunaithe ar na hathruithe idir-dhaonáirimh aitheanta, feicfeadh i CCBÁC laghdú i dteaghlaigh de dhuine amháin agus de cheathrar ag ráta réasúnta mall agus teaghlaigh de chúigear dhuine nó níos mó ar ráta i bhfad níos airde. Tá teaghlaigh de bheirt agus de thriúr ar threochotha aníos agus teaghlaigh de bheirt ag méadú ag an ráta is airde (0.23 faoin gcéad in aghaidh na bliana). Taispeántar an réamhaisnéis comhdhéanamh do CCBÁC i bhFigiúr 11 thíos.

Figiúr 11: Comhdhéanamh Teaghlaigh Tuartha do Thréimhse an Phlean (2023 go 2028)



Foinse: KPMG FA

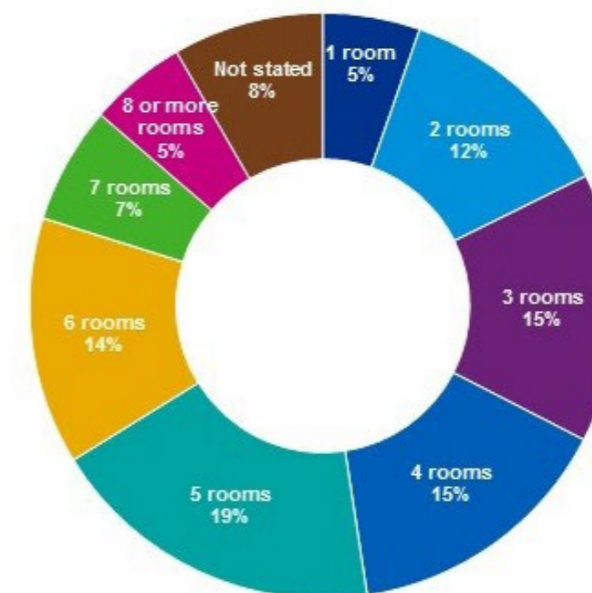
Chun tuiscint bhreise a fháil ar mhéid agus ar chomhdhéanamh teaghlaigh agus ar an gcaoi a bhféadfadh baint a bheith aige leis an stoc teaghaise, rinneadh sonraí an Daonáirimh a scrúdú ar líon na seomraí in aghaidh an teaghlaigh in 2016. Tugann Tábla 36 agus Figiúr 12 thíos le fios gur gnách go raibh rochtain ag teaghlaigh i gcathair Bhaile Átha Cliath ar níos lú seomraí ná an meán náisiúnta, le 4.3 seomra ar an meán in aghaidh an teaghlaigh i gcathair Bhaile Átha Cliath i gcomparáid le 5.4 don Stát ar an iomlán.

Tábla 36: Teaghlaigh de réir Líon na Seomraí i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2016

Líon na seomraí	Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath
Seomra amháin	11,337	5.4%
2 sheomra	26,105	12.3%
3 sheomra	31,446	14.9%
4 seomra	31,796	15.0%
5 sheomra	39,358	18.6%
6 sheomra	28,889	13.7%
7 seomra	13,698	6.5%
8 seomra nó níos mó	11,370	5.4%
Níor dúradh	17,592	8.3%
Iomlán	211,591	100.0%

Foinse: KPMG FA.

Figiúr 12: Teaghlaigh de réir Líon na Seomraí i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2016



Foinse: KPMG FA.

Tabharfaidh Daonáireamh 2022 níos mó sonraí faoi threochtaí tithíochta le déanaí ach ar an iomlán is é atá sa phictiúr atá le teacht ná cathair atá ag fás agus ag mealladh teaghlaigh nua ina bhfuil cineálacha éagsúla teaghlach. Léiríonn toradh an dá HNDA áitiúla an éileamh méadaithe ar theaghlaigh de bheirt agus triúr agus laghdú ar an éileamh maidir le teaghlaigh aon duine. (Tagraíonn Cuid 2.4.1 d’Aguisín 01.03.). Agus ag cur san áireamh;

- (i) an t-éileamh athraithe múnlaithé thar shaolré an Phlean a léiríonn éileamh ag laghdú ar aonaid leaba amháin, agus
- (ii) patrún reatha na n-iarratas ar fhorbairt a bhfuil cion ard d’aonaid stiúideo agus leaba amháin agus gan aon aonad trí leaba iontu;

Meastar go bhfuil sé oiriúnach go dtabharfaí freagra beartais chun aghaidh a thabhairt ar an gceist seo sna suíomhanna seo. Tá an seo riachtanach chun soláthar de mheascán de chineálacha agus mhéideanna teaghaise a chinntiú ionas go bhfreastalóidh sé ar na riachtanais teaghlaigh a bhfuiltear ag súil leo sa todhchaí sna ceantair seo, ionas gur féidir freastal ar riachtanais na saoránach, i ngach céim dá saol agus ar dhálaí teaghlaigh, laistigh dá gcomharsanachtaí atá ann nó tadhlach leo, de réir mar a thagann athrú ar riachtanais na dteaghlach.

6.5.1 Ceanglais maidir le Meascán Cónaithe Fo-Chatharach

Bunaithe ar an anailís sa HNDA eatramhach agus sa HNDA saincheaptha moltar go n-éileoidh an plean forbartha iarratais phleanála ar scéimeanna cónaithe sna ceantair Thuaisceart Lár na Cathrach agus na Saoirsí Thuaidh chun meascán cónaithe a áireamh de réir Tábla 37. Tá SPPRI infheidhme maidir leis an gcuid eile de limistéar riaracháin Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

Tábla 37: Meascán d’Aonaid Chónaithe, Íoscheanglais agus Uascheanglais:

Meascán Cónaithe Fo-Chathrach	
Limistéar Geografach: (Figiúr 4)	<ul style="list-style-type: none"> Ceantar Fho-Chathair NIC. Limistéar Fho-Chathair na Saoirsí.
Tairseacha:	<ul style="list-style-type: none"> Baineann sé le tograí de 15 aonad nó níos mó.
Beidh na nithe seo a leanas i ngach forbairt chónaithe il-aonad:	<ul style="list-style-type: none"> 15 faoin gcéad ar a laghad d’aonad le trí seomra leapa nó níos mó. Uasmhéid de 25 faoin gcéad-30 faoin gcéad d’aonad seomra leapa / stiúideo amháin.
Díolúintí:	<ul style="list-style-type: none"> Féadfaidh scéimeanna cónaithe Cuid 8 nó Cuid 10 na Comhairle meascán difriúil a mholadh ag féachaint do riachtanais shonracha na Roinne Tithíochta & Seirbhísí Pobail. Féadfar caighdeán a mhaolú le haghaidh ceanglas eile tithíochta sóisialta agus / nó i gcás go bhfuil gá fíoraithe le cineál áirithe tithíochta, m.sh dhaoine scothaosta, faoi réir bhreithniú na Roinne Tithíochta & Seirbhísí Pobail. De réir Riachtanas 2 maidir le Beartas Pleanála Sonrach, gach scéim athchóirithe foirgneamh ar láithreáin ar aon mhéid, nó scéimeanna inlíonta uirbeacha ar láithreáin suas le 0.25ha, i gcás ina moltar suas le 9 n-aonad cónaithe, d’ainneoin SPPR 1, ní bheidh aon srian ar meascán teaghaisí, ar choinníoll nach bhfuil níos mó ná 50 faoin gcéad den fhorbairt (ie suas le 4 aonad) comhdhéanta d’aonaid de chineál stiúideo. Tugtar faoi deara sna treoirlínte go mbeidh feidhm de ghnáth ag na caighdeáin go léir a leagtar amach maidir le scéimeanna athchóirithe a thógáil ar láithreáin ar mhéid ar bith, nó scéimeanna inlíonta uirbeacha, ach beidh scóip ann freisin d’údaráis phleanála discríd a fheidhmiú ar bhonn cás ar chás, ag féachaint do cháilíocht fhoriomlán na forbartha beartaithe.

Nótaí:

- Tá SPPRI infheidhme maidir leis an gcuid eile de limistéar riaracháin Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.
- Faoi réir athraithe, féadfar an meascán a athrú agus/nó féadfar ceanglas breise maidir le meascán cónaithe a chur i bhfeidhm i gceantair eile sa chathair inar shainaithe Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath riachtanas fianaiseach.

SPPR9 Freagra Fianaiseach

Léiríonn an HNDA eatramhach riachtanas measartha láidir sa chatagóir tionachta ‘Srian Inacmhainne’ (Tábla 38) i gcomparáid leis an earnáil phríobháideach ar cíós, rud a léiríonn go bhfuil cion na dteaghlach a bheadh ag brath agus in ann acmhainn inbhuanaithe a thabhairt don earnáil cíosa phríobháideach sách íseal.

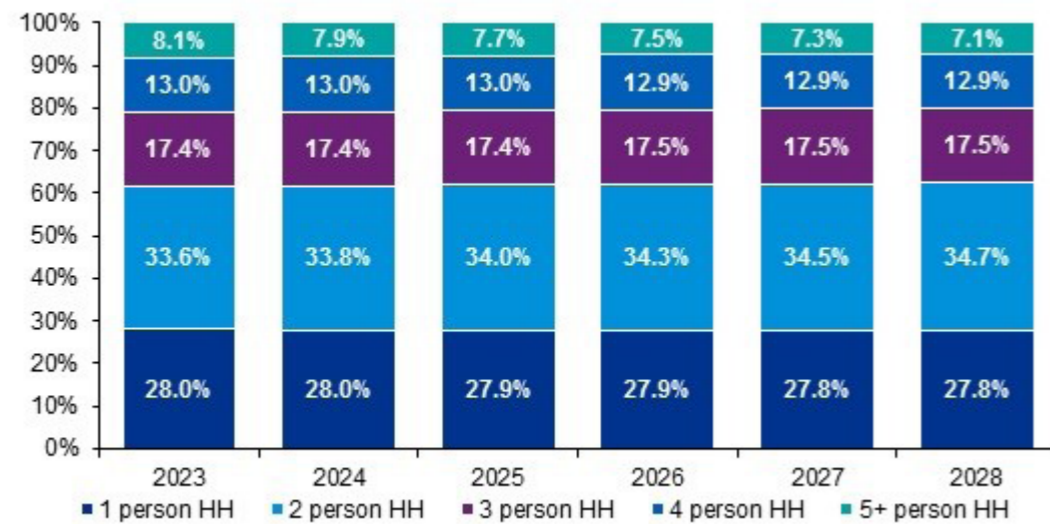
Tábla 38: Meastachán ar Riachtanas Tithíochta de réir Tionachta, 2023-2028 (%)

Tionacht	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2023-2028
Cíos Sóisialta	40.0%	38.6%	38.1%	37.2%	36.3%	35.2%	37.6%
Srian Inacmhainne	25.8%	27.5%	28.2%	30.0%	30.9%	31.9%	29.0%
Cíos Príobháideach	15.4%	15.3%	15.2%	14.7%	14.7%	14.8%	15.0%
Ceannaitheoirí	18.8%	18.7%	18.5%	18.0%	18.0%	18.1%	18.4%

Foinse: KPMG FA.

Le linn thréimhse an Phlean, léiríonn Comhdhéanamh Teaghlaigh Tuartha (Figiúr 13), laghdú leanúnach i gcion na dteaghlach de dhuine amháin, a d’fhéadfaí a mheas mar an príomhchineál sprice teaghlaigh le haghaidh comhchónaithe. Bheadh sé oiriúnach, dá bhrí sin, do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 pleanáil a dhéanamh do mheascán teaghaise a bheadh oiriúnach do riachtanas teaghlaigh sa todhchaí agus do chuspóirí beartais níos leithne chun meascán leathan cineálacha agus méideanna tithíochta a fháil.

Figiúr 13: Comhdhéanamh Teaghlaigh Tuartha do Thréimhse an Phlean



Foinse: KPMG FA.

I Réamhrá an Aire le Treoirínthe mhí na Nollag 2020, ‘Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d’Árasáin Nua’ tugtar le fios “mar gheall ar scála, suíomh agus tionchar féideartha na forbartha comhchónaithe a cheadaítear go dtí seo... tá i ndóthain aonad cóiríochta roinnte / comhchónaithe ceadaithe nó faoi réir a mbreithnithe laistigh den chóras pleanála” chun an coincheap a thaispeáint agus tacú leis an toimhde i gcoinne cead pleanála a thabhairt d’fhorbairt comhchónaithe.

Dá réir sin, ní léiríonn torthaí na hanailíse HNDA éileamh láidir nó sonrach ar chóiríocht roinnte / chomhchónaí i gCathair Bhaile Átha Cliath. Meastar, mar sin, gur iomchuí do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 toimhde beartais a sholáthar i gcoinne forbairtí cóiríochta roinnte / comhchónaithe. Féachann an moladh beartais seo le scéimeanna mono-thionachta agus mona-chineálacha a sheachaint agus soláthar comharsanachtaí measctha, inmharthana, measctha a chinntiú de réir na mbeartas atá leagtha amach i gCaibidil 5, Tithíocht Ardchaighdeán agus Comharsanachtaí Inbhuanaithe.

7.0 Freastal ar an Éileamh Tithíochta Sóisialta & Inacmhainne

7.1 Meastachán ar Thithíocht Shóisialta, Inacmhainne agus ar Chíos Costais atá Riachtanach

Ceanglaítear le hAcht Tithíocht Inacmhainne 2021 ar straitéisí tithíochta meastachán a áireamh ar an méid Tithíochta Sóisialta, Inacmhainne agus Cíosa Costais a éilítear i limistéar an údaráis áitiúil le linn thréimhse an phlean forbartha.

Úsáideadh Uirlis HNDA (mar a thuairiscítear i Roinn 6.0) chun meastachán ar riachtanais tithíochta agus inacmhainneacht a fhorbairt thar thréimhse an phlean forbartha seo. Bunaithe ar an teaghlaim d’ioncam réamhaisnéise, praghsanna, agus príomhbhoinn tuisceana faoin margadh, déanann an Uirlis measúnú féachaint an féidir le teaghlaigh nua réamhaisnéise íoc as tithíocht go hinbhuanaithe san earnáil phríobháideach (úinéir-áitiú nó cíos príobháideach) nó an dteastaíonn tithíocht shóisialta nó inacmhainne uathu.

Tá sainmhínte ar inacmhainneacht tithíochta iomadúla thar agus laistigh de thionachtaí éagsúla tithíochta agus tógtar tomhais inacmhainneachta go minic ó na critéir cháilitheacha a theastaíonn le haghaidh rochtana ar thithíocht a sholáthraítear ar an margadh agus mar a chuirtear i bhfeidhm iad maidir le hincháilitheacht roghanna tithíochta arna dtacú ag an stát, lena n-áirítear ceannach inacmhainne, costas agus cíos sóisialta.

Mar shampla, maidir le rochtain ar áitiú úinéirí, tá feidhm ag rialacha macra-stuamachta Bhanc Ceannais na hÉireann maidir le teorainneacha iasachta agus socraíonn siad iolraithe seasta d’ioncam teaghlaigh a fhéadtar a fháil ar iasacht. Ina theannta sin, déanann critéir iasachta soláthraithe morgáiste tástáil struis ar chumas iasachtaí an chéad uair turraingí a sheasamh ar a chumas íocaíochtaí cailte agus mainneachtain a sheachaint mar gheall ar chaillteanas ioncaim agus rátaí úis athraithe. Úsáidtear cóimheasa fiachbhunaithe mar ráta aisíocaíochta morgáiste le hioncam (MRTI) go coitianta chun breithniú a dhéanamh ar strus morgáiste agus ar ‘inacmhainneacht’ iomlán an phraghais tí, go háirithe ar theaghlaigh ar ioncam íseal agus idirmheánach. Áit eile, agus go háirithe maidir le tionacht cíosa shóisialta, is gnách go n-úsáidtear bearta ioncaim iarmharacha a mheasann an tionchar a bhíonn ag costais tithíochta ar ioncam foriomlán.

Déanann Uirlis HNDA measúnú ar úinéir-áitiú ar dtús (arna mheas i gcoinne an 25ú peircintíl de phraghas réadmhaoine a sainithníodh don údarás áitiúil) agus ina dhiaidh sin measúnú ar chíos príobháideach (i gcoinne costas cíosa airmheánach d'aonad de 2 leaba) do na teaghlaigh sin nach bhfuil ábalta íoc as a cheannach móide cion measta díobh siúd a bhí ábalta ceannach ach a roghnaigh gan é sin a dhéanamh.

Sanntar teaghlaigh a bhfuil incháilitheacht ioncaim teaghlaigh níos lú ná an t-uasmhéid acu do thithíocht shóisialta (€35,000 sa bhliain i gcathair Bhaile Átha Cliath) do thithíocht shóisialta. Sanntar teaghlaigh os cionn na tairsí seo nach bhfuil an cumas acu a cheannach nó a ligean ar cíos go príobháideach sa chatagóir 'srian inacmhainneachta'. D'fhorbair KPMG Future Analytics roinnt cásanna saincheaptha le húsáid i HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath chun Comhthéacs Chathair Bhaile Átha Cliath a léiriú níos fearr.

Tugtar aschur na samhltú HNDA a rinneadh do Chathair Bhaile Átha Cliath ag baint úsáide as Foireann Uirlisí HNDA (Roinn 3 d'Iarscríbhinn 1) i dTábla 39 thíos. Taispeánann sé go bhfuil riachtanas réamh-mheasta de 10,247 teach sóisialta i gCathair Bhaile Átha Cliath i dtréimhse an phlean sé bliana (tá 2,343 comhdhéanta de riachtanas gan chomhlíonadh). Is ionann an t-éileamh réamh-mheasta ar cheannach inacmhainne agus ar thithe ar cíos costais agus 7,887.

Tábla 39: An Riachtanas Tithíochta ar Cíos Costais agus ar Cheannach Inacmhainne, Sóisialta, Réamh-Mheasta thar Tréimhse an Phlean

Tionacht	Iomlán
Tithíocht ar Cíos Sóisialta	10,247
Ceannach Inacmhainne & Tithíocht ar Cíos ar Chostas	7,887

Foinse: KPMG FA.

Ar mhaithe le soiléire, éileoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath an fhoráil incheadaithe uasta faoin Acht Pleanála (arna leasú) le haghaidh riachtanas tithíochta sóisialta, ceannaigh inacmhainne & ar cíos costais mar chuid de cheadanna pleanála sa toadhchá, rud a léiríonn na leibhéil arda éilimh laistigh den Chathair, i.e. ciallaíonn sé seo go n-éileoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath go gcuirfí 20 faoin gcéad den talamh atá criosaithe le haghaidh úsáide cónaithe, nó le haghaidh meascán d'úsáidí cónaithe agus eile chun 4 aonad nó níos mó a fhorbairt nó chun aonaid a fhorbairt ar thalamh níos mó ná 0.1 heicteár a chur in áirithe chun soláthar de thithíocht shóisialta, ceannach inacmhainne agus ar cíos costais de réir Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt, arna leasú leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021.

7.2 Freastal ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta

Tá athrú tagtha ar an gcomhthéacs reachtúil maidir le tithíocht shóisialta agus inacmhainne a sholáthar faoin Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021 agus cé go leanfaidh soláthar tithíochta sóisialta trí mheicníocht bhunaithe Chuid V de ról a bheith aige i seachadadh tithíochta sóisialta i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, is dóigh go mbeidh bealaí seachadta eile do thithíocht shóisialta níos suntasaí i dtéarmaí a n-acmhainneachta cur leis na spriocanna tithíochta sóisialta atá leagtha amach sa Straitéis seo. Maidir le forbairtí faoi Chuid V, cuirfear riachtanas tithíochta sóisialta 10 faoin gcéad ar a laghad i bhfeidhm maidir leis na suíomhanna uile atá criosaithe cónaithe nó tograí ina moltar forbairt úsáide measctha, lena n-áirítear cónaithe ar aon chríosú i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, mura luaitear a mhalairt sa straitéis, nó díolmhaithe ó fhorálacha Chuid V. Féadfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath an fhoráil seo a mhéadú nó lascaine bhreise a éileamh ar chostais tógála mura bhfuil aon cheanglas ann maidir le tithíocht inacmhainne de réir Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt arna leasú leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021.

Foráiltear leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021 do cheanglas go mbeidh ceanglas Cuid V de 20 faoin gcéad ar an talamh ag aon chead pleanála nua a dheonófar do thithíocht atá faoi réir an Achta, i gcás;

- Nach mór leath ar a laghad den talamh nó glanluach airgeadaíochta coibhíseach a fhaightear faoi Chuid V a úsáid le haghaidh tacaíochta tithíochta sóisialta.
- Go bhféadfar an chuid eile a úsáid le haghaidh tithíocht ceannaigh inacmhainne, tithíocht ar cíos costais nó an dá cheann.
- Mura bhfuil aon riachtanas ann maidir le tithíocht inacmhainne, is féidir an chuid eile a úsáid mar lascaine bhreise ar chostais tógála, nó le haghaidh tuilleadh tithíochta sóisialta.

Déanfaidh an tÚdarás Pleanála athbhreithniú ar Chuid V de na ceanglais atá sa Phlean seo má leasaítear an reachtaíocht atá mar bhonn leis an gceanglas seo.

Leanfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ag comhlíonadh na riachtanas aitheanta soláthair tithíochta sóisialta trí theaghlaim de scéimeanna seachadta atá ann cheana. Riarann an Rannóg Tithíochta agus Seirbhísí Pobail tacaíocht tithíochta sóisialta agus tá sásraí sa chóras tithíochta sóisialta chun freastal ar riachtanas measúnaithe tithíochta

sóisialta agus éileamh níos leithne thithíocht ar cheannach inacmhainne agus ar cíos costais ó theaghlaigh cháilitheacha. Tugtar achoimre thíos ar raon na roghanna tithíochta ar cíos sóisialta:

- Tionóntacht shóisialta ar cíos i maoin atá faoi úinéireacht agus á bhainistiú ag an údarás áitiúil.
- Tionóntacht i maoin atá ar cíos ag an údarás áitiúil nó atá ar léas ó úinéir príobháideach.
- Tionóntacht shóisialta ar cíos i maoin atá faoi úinéireacht agus á bhainistiú ag comhlacht ceadaithe tithíochta (AHB).
- Tionóntacht shóisialta ar cíos i maoin atá ar úinéireacht ag duine nó comhlacht príobháideach (Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta)
- Cóiríocht a chuirtear ar fáil go sonrath don Lucht Siúil agus do dhaoine le sainriachtanais tithíochta mar dhaoine scothaosta, daoine faoi mhíchumas agus teaghlaigh gan dídean
- Tionóntacht nuair a eagraíonn an t-údarás áitiúil léasanna gearrthéarmacha nó fadtéarmacha le tiarnaí talún príobháideacha le haghaidh réadmhaoine áirithe

7.2.1 Tionóntacht Cíosa Shóisialta a Sheachadadh tríd an Údarás Áitiúil

Is féidir tionóntacht shóisialta ar cíos a sholáthar in aon mhaoín atá faoi úinéireacht agus á bhainistiú ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, nó mar mhalairt air sin, féadfaidh baint a bheith aici le haon tionóntacht i réadmhaoín atá á bhainistiú ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath nó atá ar léas aici ó úinéir réadmhaoine príobháidí chun tithíocht sóisialta a sholáthar. Ina measc seo tá maoin a eascraíonn as:

- **Tionscadail Tógála:** Is tithíocht í seo a thóg Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath go sonrath.
- **Éadálacha Punainne:** Is féidir le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath punanna oiriúnacha d'áitribh folamh a fháil ó institiúidí airgeadais agus infheisteoirí.
- **Forbairtí Lán-Déanta:** Ceannaíonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath maoin nua ó fhorbróir.
- **Éadálacha:** Is iad seo ceannach ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath de theach athlámhe ar an margadh oscailte.

- **Ceannach agus Athnuachan:** Faoín scéim seo, is féidir le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath áitribh fho-chaighdeánacha a cheannach, a bhí folamh le breis agus bliain, iad a athchóiriú agus iad a athúsáid trí stoc tithíochta na Comhairle. Tá an tionscnamh seo, a chomhlánaíonn an Scéim Deisiúcháin agus Léasaithe (úinéirí príobháideacha), deartha chun cabhrú le húdarais áitiúla agus AHBanna (Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta) leas a bhaint as an acmhainneacht chóiríochta atá ann in áitribh fholmha áirithe le haghaidh úsáide tithíochta sóisialta.
- **Cuid V:** Tithíocht Shóisialta a Sholáthar faoi Chuid V d'Achtanna Pleanála agus Forbartha 2000 (arna leasú).

7.2.2 Tionóntacht Cíosa Shóisialta ó Chomhlachtaí Ceadaithe Tithíochta

Tá na cearta ainmniúcháin ag cathair Bhaile Átha Cliath do thionóntacht shóisialta ar cíos in aon mhaoín atá faoi úinéireacht agus á bhainistiú ag Comhlacht Tithíochta Inacmhainne (AHB). Cuireadh AHBanna le chéile chun faoiseamh a thabhairt do riachtanas tithíochta agus chun tithíocht shóisialta a sholáthar agus a bhainistiú. Bunaíonn bord bainistíochta deonach iad chun leasa an phobail ina bhfuil siad lonnaithe agus déanann an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht iad a fhaomhadh agus a mhaoiniú. Is féidir le AHBanna cumainn nó cumainn tithíochta féinchabhrach agus comhúinéireacht atá ag feidhmiú mar chomharchumainn tithíochta a fháil ar cíos agus a cheannach. D'fhéadfadh tionscadail a dhéanann aon AHB a bheith mar fhreagairt ar riachtanais daoine scothaosta, daoine faoi mhíchumas, daoine gan dídean nó teaghlaigh agus daoine singil ar ioncam íseal.

Go sonrath, bunaíodh roinnt AHBanna chun speisialtóireacht a dhéanamh ar riachtanas áirithe tithíochta a chomhlíonadh, agus forbraíonn cuid eile le haidhmeanna níos leithne maidir le tithíocht shóisialta a sholáthar. Is féidir leis na sainseirbhísí tithíochta a thairgeann an AHB a bheith ag brath ar aidhmeanna nó ábhair imní na mball, riachtanais na dtionóntaí chomh maith leis na hacmhainní airgeadais agus acmhainní eile atá ar fáil le haghaidh costas caipitil agus costais reatha bainistíochta.

7.2.3 Tacaíocht um Sholáthar Speisialtóra ó Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Aithníonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath an chaoi ar gá aird faoi leith a thabhairt ar riachtanais tithíochta do chohóirt agus do chatagóirí teaghlaigh ar leith faoi straitéis tithíochta na Cathrach. Pléann an chuid seo den straitéis le measúnú ar an ngá le soláthar speisialaithe do theaghlaigh a dteastaíonn réiteach sonrath tithíochta uathu a oireann dá riachtanais agus a thugann aghaidh ar shaincheisteanna casta ina bhfuil sé mar chuspóir tacú le maireachtáil neamhspleách agus a ligean do dhaoine maireachtáil ar bhealach maith agus le dínit. Soláthraíonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath cóiríocht go sonrath do ghrúpaí aonair lena n-áirítear an Lucht Siúil agus do dhaoine a bhfuil sainriachtanais tithíochta acu mar dhaoine faoi mhíchumas, daoine gan dídean agus Daoine Scothaosta. De réir achoimre bhliantúil na Roinne Tithíochta ar Mheasúnuithe ar Thithíocht Shóisialta, taispeánann Tábla 40 an miondealú ar riachtanais speisialtóra do 2019 agus 2020.

Tábla 40: Miondealú Iomlán ar Riachtanais Speisialtóra, Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath 2019, 2020

	2020	2019
Saincheisteanna marthanacha corpartha, céadfacha, meabhairshláinte nó intleachtúla	300	368
Gan dídean	2,933	2,795
An Lucht Siúil	95	117
65 bliain d’aois nó níos mó	1,061	1,124

Foinse: An Ghníomhaireacht Tithíochta

Freastal ar Riachtanais Tithíochta agus Cóiríochta an Lucht Siúil

Is é beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath aitheantas, cultúr, traidisiún agus stair an Lucht Siúil a aithint agus oibriú chun na leibhéil míbhuntáiste a bhíonn ag an Lucht Siúil a laghdú. Tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tiomanta do chóiríocht ardchaighdeán don Lucht Siúil a sholáthar de réir uailmhianta agus mianta fhormhór na dteaghlach Lucht Siúil a shainaithnítear sa mheasúnú bliantúil ar riachtanais. Is é beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath rogha a sholáthar maidir le tionacht tithíochta agus suíomh a mhéid is féidir.

Cuirtear Grúpthithíocht ar fáil ag Páirc an Charad agus An Clós Thuaidh, An Chúlóg; Páirc Avila agus Páirc Naomh Muire, Fionnghlas; Páirc Labré agus Garrán na Coille Móire, Baile Formaid; agus Bridgeview, Cluain

Dolcáin. Cuirtear Láithreáin Stad ar fáil ag Tara Lawns, An Chúlóg; Páirc Theampall Mhaighréide, Baile Munna; Páirc Naomh Seosamh, Fionnghlas agus Páirc San Oilibhéir, Cluain Dolcáin.

De réir fhorálacha an Achta um Thithíocht (Cóiríocht don Lucht Siúil) 1998, d’ullmhaigh agus ghlac Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath Clár Cóiríochta don Lucht Siúil (TAP) cúig bliana do 2019–2024 chun freastal ar riachtanais chóiríochta reatha agus réamh-mheasta an Lucht Siúil ina limistéar riaracháin. Sonraíonn sé seo clár cuimsitheach tithíochta agus tá tiomantas ann scrúdú a dhéanamh ar ghabháltas na cathrach chun láithreáin nua a shainaithint le haghaidh forbartha.

D’aithin an TAP go bhfuil cóiríocht de dhíth ar 293 teaghlach i gceantar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ó mhí na Samhna 2018. Tá sé i gceist ag an TAP an riachtanas tithíochta seo a chomhlíonadh trí na modhanna seo a leanas:

- Tógálacha beartaithe do theach nua (47)
- Tógáil bá nua beartaithe (7)
- Athchóiriú tithe folmha (6)
- Tosaíochtaí dí-thionónta (12)
- Leithdháileadh bána agus tithe faoi fhorghabháil folamh / neamhúdairithe (7)
- Bána sealadacha chun uasghrádú a éascú (16)
- Athchóiriú bána (50)
- Leithdháiltí caighdeánacha tithíochta (56).
- Leithdháiltí neamhní caighdeánacha an Lucht Siúil (25)
- Cóiríocht phríobháideach ar cíos

Moltar go bhféachfadh beartas an phlean forbartha leis an ‘gClár Cóiríochta don Lucht Siúil 2019-2024’ a chur i bhfeidhm agus, de réir an Chláir, go gcuirfí cóiríocht shonrach don Lucht Siúil don Phobal Lucht Siúil a bhfuil gnáthchónaí air sa Chathair trí shuíomhanna nua a fhorbairt, an t-athchóiriú agus an síneadh de shuíomhanna atá ann cheana, Forbairtí Chuid V, áitribh fholmha ócáideacha agus tithíocht riachtanas ginearálta.

Teaghlach a bhfuil taithí acu ar Easpa Dídine agus Codladh Garbh

Is oibríocht seirbhíse roinnte í Feidhmeannas do Dhaoine gan Dídean Réigiún Bhaile Átha Cliath (DRHE), a chuirtear ar fáil faoi choimirce Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath mar an príomhúdarás reachtúil do Réigiún Bhaile Átha Cliath maidir le comhordú agus maoiniú seirbhísí do dhaoine gan dídean. Soláthraíonn an DRHE raon tacaíochtaí agus seirbhísí do sholáthraithe seirbhíse do dhaoine gan dídean i gcomhar le Comhfóram Comhairleach um Easpa Dídine Bhaile Átha Cliath agus tríd an nGrúpa Bainistíochta Reachtúil. Tá freagrachtaí ar leith air as comhordú oibríochtúil an Phlean Gníomhaíochta um Easpa Dídine, soláthar seirbhíse réigiúnacha agus eisíocaíocht mhaoiniú Alt 10, 1988 den Acht Tithíochta do sheirbhísí do dhaoine gan dídean agus as soláthar seirbhíse nua a choimisiúnú.

De réir Chaibidil 6 den Acht Tithíochta (Forálacha Ilghnéitheacha) 2009, glacann Comhfóram agus Grúpa Bainistíochta Comhairleach um Easpa Dídine Bhaile Átha Cliath an plean gníomhaíochta réigiúnach do Bhaile Átha Cliath chun seirbhísí a sholáthar. Tá an plean reatha, Creat Plean Gníomhaíochta um Easpa Dídine do Bhaile Átha Cliath 2019-2021 ar fáil ar www.homelessdublin.ie. Déanfar pleananna comharba a mholadh agus a ghlacadh thar thréimhse an phlean forbartha.

Leagtar amach sa Phlean Gníomhaíochta um Easpa Dídine cur chuige straitéiseach lena chur i bhfeidhm ar fud an Réigiúin agus sainaitníonn sé na bearta is gá chun iad siúd atá i mbaol nó atá gan dídean i réigiún Bhaile Átha Cliath a chosc, a chosaint agus a chur chun cinn. Is iad ceithre aidhm straitéiseacha an Phlean Gníomhaíochta:

- Cosc - idirghabháil luath a sholáthar do dhaoine atá i mbaol a bheith gan dídean.
- Cosaint - daoine atá gan dídean a chosaint trí sholáthar cóiríochta éigeandála agus tacaíocht spriocdhírithé.
- Dul chun cinn - bealaí chuig réitigh tithíochta fadtéarmacha a aithint agus a chumasú.
- Maoirseacht cheart ar Rialachas agus Airgeadas - a chinntiú go bhfuil rialachas iomchuí agus struchtúir chuntasacha i bhfeidhm do gach soláthraí seirbhíse.

I gcás gach bliana den phlean gníomhaíochta, eisítear plean gnó ina leagtar amach na príomhghníomhartha atá le baint amach chun aidhmeanna straitéiseacha foriomlána an phlean gnó a bhaint amach. Socraíonn an plean gnó seo sprioc bhliantúil chun tithíocht a sholáthar

chun bealaí amach chun maireachtáil neamhspleách a chinntiú le tacaíocht (de réir mar is gá) do gach teaghlach atá gan dídean agus ina codladh garbh.

Tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tiomanta d'aghaidh a thabhairt ar cheist na heaspa dídine ina limistéar feidhme agus ghlac sí leis an gCreat Plean Gníomhaíochta um Easpa Dídine do Bhaile Átha Cliath, 2019–2021 a ullmhaíodh i gcomhar leis na ceithre Údarás Áitiúla eile i mBaile Átha Cliath de réir Alt 37 den Acht Tithíochta (Forálacha Ilghnéitheacha), 2009.

Tacóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath le cur chun feidhme Chreat an Phlean Gníomhaíochta do Dhaoine gan Dídean do Bhaile Átha Cliath 2019-2021 nó le haon tionscnaimh ina dhiaidh sin a bhaineann le hathbheithniú agus le tacaíocht chun aghaidh a thabhairt ar easpa dídine.

Freastal ar Riachtanais Tithíochta de Dhaoine Scothaosta agus Daoine faoi Mhíchumas

Éascóidh an straitéis tithíochta seo cur chun feidhme Phlean Straitéiseach Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath do Thithíocht do Dhaoine faoi Mhíchumas 2016, agus a chomharba á dhréachtú faoi láthair. Tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tiomanta freisin do chur chun feidhme den chreat um thithíocht a sholáthar do dhaoine faoi mhíchumas atá leagtha amach faoin 'Straitéis Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas 2011– 2016' agus a chomharba. Baineann an straitéis le soláthar roghanna tithíochta agus seirbhísí gaolmhara a éascú do dhaoine faoi mhíchumas chun rogha an duine aonair a cheadú agus tacú le maireachtáil neamhspleách. Tá straitéis náisiúnta nua, Straitéis Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas 2022-2027 á forbairt agus é mar aidhm soláthar roghanna tithíochta agus seirbhísí gaolmhara a éascú do dhaoine faoi mhíchumas chun rogha an duine aonair a cheadú agus chun tacú le maireachtáil neamhspleách. Ionchorprófar forálacha na straitéise náisiúnta nua in aon athbheithniú atá le teacht ar an bplean forbartha.

Tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tiomanta do shamhlacha Dearaidh Uilíoch a chur chun feidhme i ngach forbairt nua agus forbróirí príobháideacha a spreagadh chun iad a ionchorprú i ngach togra dearaidh teaghaise cónaithe ag féachaint do na Treoirlínte Dearaidh Uilíocha do Thithe in Éirinn, arna fhoilsiú ag an Údarás Náisiúnta Míchumais in 2015. Ba cheart gach tithíocht nua a dhearadh ar bhealach atá inoiriúnaithe agus solúbtha do riachtanais athraitheacha úinéir tí mar atá leagtha amach sa Treoir um Thithe ar feadh an tSaoil atá i Mír 5.2 de 'Thithíocht Ardchaighdeáin - Treoirlínte Dea-Chleachtais maidir le Tithe a

Sheachadadh agus Pobail a Chothabháil' (2007) arna eisiúint ag an Roinn Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil. De réir Chuid M de na Rialacháin Foirgníochta (arna leasú), caithfidh soláthar a bheith ag gach foirgneamh poiblí agus príobháideach do rochtain agus d'úsáid oiriúnach do gach duine.

Tríd an gComhairle, is féidir le daoine faoi mhíchumas iarratas a dhéanamh ar roinnt deontas chun na feabhsúcháin riachtanacha ar a dteach a mhaoiniú i bpáirt. Soláthraíonn an Deontas Oiriúnaithe Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas cúnamh deontais d'iarratasóirí chun cabhrú leo oibreacha a dhéanamh a dhéanfaidh a dteach níos oiriúnaí do riachtanais chóiríochta duine faoi mhíchumas.

Soláthraíonn an Scéim Deontais Áiseanna Soghluaisteachta cúnamh deontais d'iarratasóirí chun oibreacha a dhéanamh atá deartha chun aghaidh a thabhairt ar fhadhbanna soghluaisteachta a d'fhéadfadh a bheith acu. Tá an dá dheontas seo ar fáil d'iarratasóirí i dtithíocht úinéir-áitithe, tithe á gceannach ó údarás áitiúil faoin scéim ceannaigh tionóntaí, cóiríocht phríobháideach ar cíós, cóiríocht a chuirtear ar fáil faoin scéimeanna deonacha um Chúnamh Caipitil agus Fóirdheontas Cíosa agus cóiríocht atá á áitiú ag daoine atá ina gcónaí in áit chónaithe phobail.

Tá tithíocht do dhaoine scothaosta ag éirí níos suntasaí anois. In 2016, bhí 72,355 duine 65 bliana d'aois agus níos sine, comhdhéanta de 13 faoin gcéad de dhaoine na Cathrach agus ag léiriú méadú de 8.8 faoin gcéad ó 2011. Faoi na réamh-mheastacháin daonra is déanaí ón bPríomh-Oifig Staidrimh (CSO), tugann treochtaí le fios go bhfuiltear ag súil go dtiocfaidh méadú de thart ar 34 faoin gcéad ar líon na ndaoine atá os cionn 65 bliana ar fud na tíre sa tréimhse 2021-2031. Is féidir cáilíocht beatha daoine scothaosta a fheabhsú trí phleanáil agus ionchorprú prionsabal dearaidh uilíoch i ndearadh na timpeallachta tógtha, go háirithe, áiseanna tithíochta, pobail agus cúraim agus iompar inrochtana lena n-áirítear iompar poiblí agus cosáin.

Aithnítear i Straitéis a thacaíonn le hAoisbhá Bhaile Átha Cliath 2020-2025 nach bhfuil cóiríocht mhalartach oiriúnach do shaolré do dhaoine scothaosta (lena n-áirítear cóiríocht dhídeanach agus tithe altranais) i bpobail áitiúla. Sa chomhthéacs seo, tacaíonn cuspóirí na straitéise tithíochta seo le cóiríocht shonrach a sholáthar do dhaoine scothaosta chun roghanna cónaithe malartacha a sholáthar do dhaoine scothaosta nach dteastaíonn rochtain ar theach altranais uathu agus é mar aidhm acu tacú le daoine scothaosta ar fud na cathrach dul in aois go compordach sna pobail lena mbaineann siad.

Tacaíonn an straitéis tithíochta seo leis an gcoincheap maidir le maireachtáil neamhspleách agus maireachtáil chuidithe do dhaoine scothaosta, soláthar méadaithe aonad tithíochta tacaíthe, cóiríocht shainchuspóireach a sholáthar, lena n-áirítear sráidbhailte scoir, agus tograí um choigeartú méide a cheadaíonn maireachtáil neamhspleách do dhaoine scothaosta (chomh maith leo siúd atá faoi mhíchumas).

Tacaíonn an straitéis tithíochta nua seo le tionscadail ag Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta agus ag eagraíochtaí eile a chuireann ar chumas úinéirí tí níos sine a dtithe teaghlaigh a athchumrú ar bhealach a fhreastalaíonn ar riachtanais daonra atá ag dul in aois, a chruthaíonn cíosanna áitíochta aonair nua ar bhealach éifeachtach agus inbhuanaithe, a chuireann maireachtáil idirghlúine chun cinn agus a chabhraíonn le comharsanachtaí uirbeacha aibí a athghiniúint.

Tacaíonn an Straitéis seo le HomeShare. De ghnáth is fiontar neamhbhrabúis é HomeShare ar féidir an cur síos mar au pair do dhaoine scothaosta a thabhairt air. Is gnách go mbíonn sealbhóirí tí níos sine, nó iad siúd a dteastaíonn tacaíocht uathu chun leanúint ar aghaidh ag maireachtáil ina dtithe féin, ach is minic a bhíonn na Roinnteoirí Tí ina ngairmithe oibre níos óige nó mic léinn nach bhfuil ábalta tithíocht a fháil san áit a n-oibríonn siad / a ndéanann siad staidéar. Tá HomeShare á chur chun cinn ag Rannóg Tithíochta na Comhairle Cathrach. Tá tuilleadh faisnéise ar fáil ar www.thehomeshare.ie.

Tacóidh an straitéis tithíochta seo le tiomantas trína mbeidh ar a laghad 7 faoin gcéad de leithdháiltí nua nó forbairtí faighte inrochtana go hiomlán do dhaoine scothaosta, do dhaoine faoi mhíchumas nó dóibh siúd a bhfuil fadhbanna soghluaisteachta acu, tacú le maireachtáil neamhspleách de réir phrionsabail an Dearaidh Uilíoch, ag féachaint do Threoirlínte Dearaidh Uilíoch an Údaráis Náisiúnta Míchumais do Thithe in Éirinn, 2015.

Tacóidh an straitéis tithíochta seo le tiomantas trína ndeartar 10 faoin gcéad ar a laghad de theaghaisí i ngach scéim os cionn 100 aonad chun freastal ar dhaoine faoi mhíchumas agus ar dhaoine scothaosta de réir na dTreoirlínte Dearaidh Uilíoch do Thithe in Éirinn, 2015.

Féach le do thoil ar Chaibidil 5, Tithe Ardchaighdeáin agus Comharsanachtaí Inbhuanaithe le haghaidh soláthar beartais ar leith bunaithe ar mholtaí na straitéise tithíochta seo.

Iarratasóirí Cosanta Idirnáisiúnta

Tabharfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath aird ar bheartas Rialtais atá ag teacht chun cinn, i gcomhairle leis an Rannóg Leanaí,

Comhionannais, Míchumais, Comhtháthaithe agus na hÓige, agus í ag freagairt do riachtanais chóiríochta iarratasóirí cosanta idirnáisiúnta agus iad siúd a bhfuil tearmann de dhíth orthu.

Mic Léinn

Atógáil Éireann: Plean Gníomhaíochta um Thithíocht agus Easpa Dídine (2016) aithnítear ann an rannchuidiú tábhachtach is féidir le soláthar méadaithe cóiríochta do mhic léinn a dhéanamh chun fadhb fhoriomlán an tsoláthair tithíochta a réiteach.

Tá Straitéis Náisiúnta Cóiríochta do Mhic Léinn (2017) an Rialtais deartha chun a chinntiú go bhfuil leibhéal méadaithe soláthair de chóiríocht mac léinn saintógtha (PBSA) ann chun an t-éileamh ar chóiríocht san earnáil cíosa phríobháideach a laghdú ag mic léinn intíre agus idirnáisiúnta araon atá ag freastal ar Institiúidí Ardoideachais. (IAOanna). Luaitear sa straitéis go bhfuil an méadú ar líon na mac léinn atá rannpháirteach san ardoideachas ag cruthú éilimh gan fasach ar chóiríocht oiriúnach, inacmhainne do mhic léinn.

Aithníonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath go bhfuil éileamh ann i gcónaí ar fhorbairtí cóiríochta mac léinn ar ardchaighdeán a bhainistítear go gairmiúil sa chathair. De réir bheartas an Rialtais, tacaíonn an plean forbartha le soláthar cóiríochta saintógtha do mhic léinn. Meastar go bhféadfadh rochtain mhéadaithe ar thithíocht a bheith mar thoradh ar sholáthar méadaithe PBSA trí stoc tithíochta a scaoileadh saor in il-áitiú san earnáil chónaithe phríobháideach.

Moltar go dtacaíonn beartas an phlean forbartha le cóiríocht mac léinn tríú leibhéal ardcháilíochta, saintógtha, arna bhainistiú go gairmiúil de réir fhorálacha na Straitéise Náisiúnta um Chóiríocht do Mhic Léinn (2017), ar champais nó in áiteanna iomchuí gar don phríomhchampas, i lár na cathrach nó in aice le conairí iompair phoiblí agus bealaí rothaíochta ar ardchaighdeán, ar bhealach a urramaíonn taitneamhacht chónaithe agus carachtar an cheantair máguaird. Maidir leis seo, áireofar sa phlean forbartha beartais chun ró-sholáthar PBSA a chosc in aon limistéar ar leith.

7.2.4 Tacaíocht ón Údarás Áitiúil do Léasanna le Tiarnaí Talún Príobháideacha

Is féidir tionóntacht a chruthú chun críocha tithíochta sóisialta nuair a eagraíonn an t-údarás áitiúil léasanna gearrthéarmacha nó fadtéarmacha le tiarnaí talún príobháideacha d'áitribh áirithe.

Léiríonn an méadú ar aonaid léasaithe sóisialta beartas an rialtais atá

díríte ar údaráis áitiúla a éascú chun tithíocht shóisialta a sholáthar trí thithe agus árasáin a léasú ó úinéirí príobháideacha agus iad a leithdháileadh ar thionóntaí óna liostaí tithíochta sóisialta. Féadfaidh Údaráis Áitiúla socrú léasa a dhéanamh le húinéir réadmhaoine ar feadh tréimhsí suas le 25 bliana ar a mhéad

Is féidir tacaíocht a thabhairt do theaghlaigh tionóntachta ar an mbealach seo faoin Scéim Cóiríochta ar Cíos (RAS) nó faoi Dheisigh agus Ligean ar Léas.

Is tionscnamh í an Scéim Cúnaimh Cíosa (RAS) chun freastal ar riachtanais chóiríochta daoine áirithe a fhaigheann forlíonadh cíosa, de ghnáth ar feadh níos mó ná 18 mí. Measadh go bhfuil riachtanas tithíochta fadtéarmach ag daoine cáilitheacha agus faoi RAS íocann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath cíos go díreach leis na soláthraithe cóiríochta thar ceann an tionónta (is é sin uasmhéid de 92 faoin gcéad den chíos margaidh).

Thug Plean Gníomhaíochta Atógáil na hÉireann um Thithíocht agus Easpa Dídine scéim nua isteach, an Tionscnamh um Dheisiú agus Léasú Tithíochta Foilmhe (i.e. Deisigh agus Ligean ar Léas). Díríonn an scéim seo go sonrach ar sholáthar tithíochta sóisialta agus féachann sí lena chinntiú go n-úsáidtear an stoc tithíochta atá ann chomh fada agus is féidir. Is é bunús na scéime Deisiúcháin agus Ligean ar Léas go maoinítear oibreacha deisiúcháin agus feabhsúcháin ar áitribh fholamh oiriúnacha d'fhonn iad a thabhairt suas go dtí an caighdeán do chóiríocht ar cíos agus baintear costas na n-oibreacha ansin ó íocaíochtaí léasa thar théarma léasa comhaontaithe.

7.2.5 Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta (HAP)

Is scéim í Íocaíocht Cúnaimh Tithíochta a bunaíodh faoin Acht Tithíochta Forálacha Ilghnéitheacha 2014 do dhaoine a bhfuil riachtanas tithíochta fadtéarmach acu agus a cháilíonn le haghaidh tacaíochta tithíochta sóisialta. Riarann údaráis tithíochta é agus meastar go dtiocfaidh sé in ionad forlíonadh fadtéarmach cíosa (i.e. RS). Tá sé mar aidhm ag an scéim HAP ligean do gach tacaíocht tithíochta sóisialta a rochtain trí Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun a chur ar chumas daoine fostaíocht lánaimseartha a ghlacadh agus a dtacaíocht tithíochta a choinneáil. Faoin scéim HAP, aimsíonn an t-iarratasóir tithíochta cóiríocht phríobháideach ar cíos (laistigh de theorainneacha ar leith) agus ansin íocann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath leis an tiarna talún go díreach mar a íocann an tionónta cíos leis an údarás áitiúil bunaithe ar an scéim cíosa dhifreálaigh.

7.3 Freastal ar Riachtanais Tithíochta Ceannaigh Inacmhainne agus ar Cíos Costais

Beidh ról lárnach ag tograí athghiniúna uirbí maidir le tithe nua a sholáthar sa chathair. Tá béim athnuaite thar thréimhse an phlean forbartha ar thithíocht a sholáthar trí athfhorbairt a dhéanamh ar phríomhshuímh athfhorbraíochta. Aithnítear i gCroí-Straitéis an phlean forbartha roinnt Limistéar Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna (SDRA) ina ndéanfar an chuid is mó de sheachadadh tithíochta nua. I bhfianaise chandam na forbartha is féidir a sholáthar trí athghiniúint agus athfhorbairt uirbeach sna SDRAnna, beidh sé seo ina bhealach tábhachtach chun freastal ar riachtanais tithíochta sóisialta agus inacmhainne trí Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt.

Oibreoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath leis an nGníomhaireacht Forbartha Talún agus Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta mar chomhpháirtithe seachadta chun seachadadh tithíochta Ceannaigh Inacmhainne agus ar Cíos Costais a éascú ar fud na cathrach. Faoi Thithíocht do Chách: Meastar go mbeidh ról tábhachtach ag Plean Tithíochta nua d'Éirinn, an Gníomhaireacht Forbartha Talún (LDA) maidir le cíos costas agus tithíocht inacmhainne a sheachadadh mar chomhpháirtí seachadta le cathair Bhaile Átha Cliath ag obair trí thionscadail athghiniúna sa chathair. Bunaíodh an LDA chun talamh atá faoi rialú an Stáit a chomhordú le haghaidh na n-úsáidí is fearr agus is féidir, le béim ar sholáthar tithíochta agus soláthar níos láidre de thalamh tithíochta a sholáthar in ionaid uirbeacha. Déanfaidh an LDA na cineálacha nua tithíochta inacmhainne a shaothrú mar atá leagtha amach faoin Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021 chun freastal ar an éileamh méadaitheach ar thithíocht i measc teaghlach nach bhfuil incháilithe do thithíocht shóisialta thraidisiúnta ach a d'fhéadfadh cáiliú le haghaidh tacaíochtaí stáit trí cheannach inacmhainne nó scéimeanna cíosa costais. Agus talamh poiblí faoi úinéireacht chathair Bhaile Átha Cliath á fhorbairt, agus faoi réir reachtaíochta agus riachtanas náisiúnta, féachann cathair Bhaile Átha Cliath lena soláthar tithíochta poiblí foriomlán a uasmhéadú de sholáthar tithíochta sóisialta, ar cíos costais agus ceannach inacmhainne ar bhealach a chuireann le pobail inbhuanaithe agus le déanamh áiteanna sláintiúla. Beifear ag brath ar thorthaí an HNDA eatramhach do thréimhse an phlean forbartha seo chun cuidiú leis an iarmhéid atá beartaithe de chineálacha teaghaise

agus tionachta i suíomhanna agus i gcomharsanachtaí ina bhfuil tailte poiblí suite.

Féachfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath lena chinntiú go mbeidh aon roghnú aonad talún nó tithíochta a gheobhaidh nó a sholáthraíonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, lena n-áirítear Cuid V, i gcoinne deighilte míchuí daoine le cúlraí sóisialta éagsúla. A mhéid is indéanta, beidh sé ina riachtanas gur féidir leithdháiltí Chuid V a scaipeadh ar fud forbairtí chun rochtain iomlán a fháil ar na taitneamhachtaí agus na seirbhísí atá ar fáil do chónaitheoirí.

7.4 Soláthar Talún Tithíochta

Tá athbhreithniú déanta ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ar thalamh tithíochta mar chuid de dhréachtú an phlean forbartha. Rinne an Roinn Pleanála anailís ar chumas talún chun toradh talún neamhfhorbartha a ríomh; le béim ar leith ar na 17 Réimse Athghiniúna Forbartha Straitéisí a dtugtar tosaíocht dóibh i gcomhar forbartha thar thréimhse an phlean. As an 5,850 heicteár de thalamh atá críosaithe le haghaidh úsáidí cónaithe nó measctha (lena n-áirítear cónaithe); meastar go bhfuil thart ar 570 heicteár ar fáil le forbairt le linn na timthrialla plean forbartha seo a fhéadfaidh timpeall 50,000 aonad cónaithe a sholáthar.

De réir riachtanais reachtúla an phlean forbartha, bunaithe ar an gcumas tithíochta seo, is léir go bhfuil i ndóthain talún críosaithe chun freastal ar riachtanais an daonra agus na spriocanna tithíochta atá leagtha síos ag na Treoirínte Aireachta agus an NPF, mar a léirítear san anailís a rinneadh, go bhfuil sé de chumas ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath freastal ar an riachtanas riachtanach de 40,000 aonad cónaithe thar thréimhse an phlean laistigh dá limistéar riaracháin.

Chomh maith leis seo, tá tailte athghiniúna suntasacha ann freisin go dtí seo nach bhfuil críosaithe le haghaidh tithíochta/úsáide measctha a bhfuil an cumas acu tithíocht bhreise a sheachadadh ar féidir a bhrostu chun a chinntiú go gcuirtear an Chroístraitéis chun feidhme sa scála ama iomchuí. Féach Caibidil 2, Roinn 2.3.2 den Chroí-Straitéis le haghaidh tuilleadh sonraí.

I bhfianaise straitéis an Rialtais Tithíocht do Chách, measfar na ceantair talún seo atá aitheanta faoi láthair le haghaidh tithíochta níos faide ná saolré 6 bliana an Phlean seo, a thabhairt ar aghaidh le haghaidh athraithe i gcás ina bhfuil baint acu le tionscadail faoi stiúir Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath agus / nó na Talún Gníomhaireacht Forbartha; agus fanfaidh an Chroí-Straitéis nuashonraithe i bhfeidhm de réir an NPF agus RSES.

8.0 Príomh-Mholtaí Beartais

8.1 Straitéis Tithíochta agus Príomh-Mholtaí HNDA Eatramhacha

Sa straitéis tithíochta seo agus sna torthaí comhtháite HNDA cathrach agus fo-chathrach, cuimsítear anailís ar riachtanais tithíochta Chathair Bhaile Átha Cliath atá ann agus a bheidh ann amach anseo, ina leagtar amach bonn fianaise do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun pleanáil do thithíocht thar thréimhse an Phlean.

Déanfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath monatóireacht agus athbhreithniú ar an straitéis tithíochta de réir mar is cuí de réir aon treorach atá le teacht ar mhodheolaíocht HNDA arna eisiúint ag an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta.

Seo a leanas an straitéis tithíochta agus moltaí beartais uileghabhálacha HNDA eatramhacha a threoróidh an plean forbartha chun seachadadh tithíochta sa chathair a threorú. Déan tagairt ar ráiteas scríofa an phlean forbartha agus ar chaibidlí aonair chun comhthéacs iomlán an bheartais a fháil.

Moltaí Beartais chun Plean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 a threorú agus mar a cheanglaítear leis an Acht Pleanála 2000 (arna leasú):

- A chinntiú go bhfuil talamh leordhóthanach atá criosaithe go cuí ar fáil chun aidhmeanna na Croí-Straitéise a éascú agus a chur i bhfeidhm, mar a threoraíonn an Creat Pleanála Náisiúnta 2018, an Straitéis Réigiúnach Spásúlachta agus Eacnamaíoch do Réigiún an Oirthir agus Lár Tíre 2019 (lena n-áirítear Plean Straitéiseach an Cheantair Chathrach) agus an Ciorclán Aireachta a bhaineann leis an Éileamh ar Thithíocht Struchtúrach in Éirinn agus Spriocanna Soláthair Tithíochta, agus na Treoirínte Alt 28 a ghabhann leo: Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha, chun forbairt inbhuanaithe a sheachadadh, agus chun freastal ar riachtanas dóchúil tithíochta sa todhchaí mar a shainaithnítear sa straitéis tithíochta agus HNDA eatramhach.
- An soláthar uasta incheadaithe faoin Acht Pleanála (arna leasú) a éascú do sholáthar tithíochta inacmhainne agus sóisialta mar chuid de cheadanna pleanála sa todhchaí, ag teacht leis na leibhéil arda éilimh laistigh den Chathair.

- A éileamh go ndéanfar 20 faoin gcéad den talamh atá criosaithe le haghaidh úsáide cónaithe, nó le haghaidh meascán d'úsáidí cónaithe agus eile chun ceithre aonad nó níos mó a fhorbairt nó chun aonaid a fhorbairt ar thalamh níos mó ná 0.1 heicteár a chur in áirithe chun tithíochta sóisialta, ceannaigh inacmhainne agus ar cíós costais a sholáthar de réir Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt, arna leasú leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021.
- Soláthar a dhéanamh do thithíocht shóisialta, inacmhainne agus tithíocht ar cíós le linn thréimhse an Phlean chun freastal ar riachtanais tithíochta ata tuartha don todhchaí mar a shainaithnítear sa straitéis tithíochta agus HNDA eatramhach.
- Soláthar a dhéanamh do chóiríocht shóisialta, inacmhainne agus cóiríocht ar cíós costais trí raon sásraí seachadta lena n-áirítear foirgnimh nua, éadálacha, athchóirithe agus éadálacha tithe folmha, léasú agus tacaíochtaí tithíochta lena n-áirítear RAS agus HAP nó aon sásra eile a chuirtear chun cinn nó atá le teacht faoi Bheartas Tithíochta an Rialtais.
- Meascán sainithe de chineálacha aonad cónaithe don Chathair a áireamh agus aghaidh a thabhairt ar na dúshláin ar leith atá i gceantair lár na cathrach a sainaithníodh, a fhreagraíonn do na hathruithe déimeagrafacha i dteaghlaigh agus an stoc tithíochta reatha á chur san áireamh.



IARSCRÍBHINN 1 A GHABHANN LE HAGUISÍN 1

Measúnú Éilimh ar Riachtanas Tithíochta Chathair Bhaile Átha Cliath (HNDA)

Achoimre Fheidhmiúcháin

Scríobhadh an achoimre seo i mBéarla simplí ag baint úsáide as Treoiríníte na Gníomhaireachta Náisiúnta Litearthachta d'Aosaigh.

Caithfidh gach údarás áitiúil in Éirinn plean forbartha a dhéanamh dá gceantar gach sé bliana. Caithfidh straitéis tithíochta a bheith san áireamh anseo a dhéanann measúnú ar an riachtanas atá ann faoi láthair agus a bheidh ann sa todhchaí le haghaidh tithíochta, lena n-áirítear tithíocht shóisialta agus inacmhainne.

Ceanglaíonn an Creat Pleanála Náisiúnta ar údarás áitiúla Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) a dhéanamh. Is bealach nua é seo chun riachtanas tithíochta reatha agus todhchaí a mheas. Tacóidh an fhianaise seo le cinntí faoi thithíocht agus faoi phleanáil. I mí Aibreáin 2021, d'fhoilsigh an Rialtas Uirlis HNDA nua. Déanann sé seo riachtanas tithíochta a mheas trí úsáid a bhaint as na staitisticí is déanaí maidir leis an ngeilleagar agus le tithíocht. San Uirlis HNDA seo, tugtar meastacháin leathana fadtéarmacha ar riachtanas tithíochta sna deich mbliana amach romhainn.

D'úsáid KPMG Future Analytics an Uirlis HNDA seo do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028. Déanann an HNDA seo measúnú ar:

- Daonra agus teaghlaigh tuartha i gCathair Bhaile Átha Cliath thar thréimhse nua an phlean.
- Conas a fhásfaidh an geilleagar, ioncaim teaghlaigh, praghsanna tithe, agus cíosanna le linn thréimhse an phlean.
- Cad a chiallóidh ioncaim, praghsanna agus cíosanna sa todhchaí maidir le hinacmhainneacht tithíochta.
- An riachtanas tithíochta do thréimhse an phlean maidir le húinéireacht príobháideach, cíos príobháideach, tithíocht shóisialta agus tithíocht inacmhainne.
- Conas a d'fhéadfadh méideanna teaghlaigh agus an stoc tithíochta athrú. Déantar é seo chun cabhrú le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath pleanáil don stoc tithíochta sa todhchaí a theastaíonn sa Phlean Forbartha nua.

Aimsítear sa HNDA go mbeidh tithíocht shóisialta de dhíth ar thart ar 38% de theaghlaigh nua do na blianta 2023 go 2028, go mbeidh 15% in ann teach a cheannach, go mbeidh 18% in ann cíos a fháil, agus go mbeidh tithíocht inacmhainne de dhíth ar 29% (mar shampla ar cíos costais nó ceannach inacmhainne). Fásfaidh daonra Chathair Bhaile Átha

Cliath go 638,000 in 2031, agus beidh os cionn 52,000 teaghlach nua i gCathair Bhaile Átha Cliath idir 2020 agus 2031.

Taispeánann an fhianaise seo saincheistanna féideartha sa mhargadh tithíochta. Cuirfidh sé bonn eolais faoi bheartas nua tithíochta agus pleanála i bPlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028. Tacóidh sé seo le freagracht dhaonlathach Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath as pleanáil do thodhchaí Chathair Bhaile Átha Cliath.

1.0 Réamhrá

1.1 Forbhreathnú HNDA

Sa tuarascáil seo, déantar achoimre ar an Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) atá ullmhaithe ag KPMG Future Analytics chun Plean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 a threorú.

Tugadh isteach an ceanglas ar údaráis áitiúla HNDA a ullmhú chun tacú le Straitéisí Tithíochta agus Pleananna Forbartha reachtúla a ullmhú sa Chreat Pleanála Náisiúnta (NPF) in 2018. Luaitear sa NPF gurb é ról an HNDA riachtanais tithíochta sa todhchaí a cuir i gcomhchoibhneas agus a ailíniú go cruinn. Tá sé beartaithe ag an NPF go mbeidh an HNDA ina chloch lárnach den chóras déanta plean a thabharfaidh “eolas do bheartais tithíochta straitéisí tithíochta agus beartais chriosaithe úsáide talún gaolmhara chomh maith le cuidiú le cinneadh a dhéanamh cá bhfuil réimsí beartais nó cláir infheistíochta nua le forbairt³³.”

Thairis sin, tugtar le fios sa NPF gurb é cuspóir uirlis HNDA:

- Cuidiú le húdaráis áitiúla tuairimí straitéiseacha fadtéarmacha a fhorbairt maidir le riachtanas tithíochta i ngach tionacht.
- Bonn fianaise láidir a chur ar fáil chun tacú le cinntí faoi sholáthar nua tithíochta, infheistíocht níos leithne agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a threoróidh próifíl náisiúnta tithíochta fhoriomlán.
- Bonn eolais a chur faoi bheartais faoin gcion de thithíocht shóisialta agus inacmhainne a theastaíonn, lena n-áirítear an gá le cineálacha agus méideanna éagsúla soláthair.
- Fianaise a sholáthar chun bonn eolais a chur faoi bheartais a bhaineann le sainthithíocht agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a sholáthar.

33 Creat Pleanála Náisiúnta, Cuspóir Bheartais Náisiúnta 17, lch. 97.

Luaitear sa NPF go bhfuil HNDA ann chun meastacháin leathana, fhadtéarmacha a thabhairt ar riachtanas féideartha tithíochta sa todhchaí, seachas meastacháin bheachtas. Ina theannta sin, ligfidh creat loighciúil, seicheamhach do nuashonrú, monatóireacht agus meastóireacht a dhéanamh.

1.1.1 Foireann Uirlisí agus Treoir HNDA

D’fhoilsigh an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (DHLGH) ‘Treoir maidir le Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta a Ullmhú’ agus Uirlis HNDA in Aibreán 2021. Tá sé beartaithe gurb é seo an chéad leagan de Uirlis HNDA DHLGH le húsáid ag údaráis áitiúla agus straitéisí tithíochta agus pleananna forbartha á n-ullmhú acu.

Táirgeann Uirlis HNDA meastachán ar riachtanas iomlán tithíochta sa todhchaí in údarás áitiúil thar an tréimhse 2020-2040 agus déantar meastachán den riachtanas seo a mhiondealú ina cheithre chineál tionachta:

- Úinéir áitithe
- Cíos príobháideach
- Cíos Sóisialta
- Srian inacmhainneachta (i.e. teaghlaigh atá os cionn na tairsí incháilitheachta do thithíocht shóisialta ach nach bhfuil sé de chumas acu maoin a cheannach nó a fháil ar cíos go príobháideach agus d’fhéadfadh go mbeadh cineál tithíochta inacmhainne ag teastáil uathu cosúil le ceannach inacmhainne nó ar cíos costais).

Féadfar Foireann Uirlisí HNDA a leasú ar roinnt bealaí chun cásanna saincheaptha agus toimhdí nuashonraithe a léiriú. I Roinn 2 leagtar amach forbhreathnú ar an gcaoi a ndéanann an Foireann Uirlisí múnlú ar riachtanas tithíochta agus leagtar amach gach ceann de na hathruithe saincheaptha a rinneadh do Chathair Bhaile Átha Cliath. Soláthraíonn Cuid 3 aschuir shamhail HNDA lena n-áirítear an riachtanas tithíochta faoi thionacht do thréimhse Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028, agus soláthraíonn Cuid 4 conclúid ghonta ar na saincheistanna a d’ardaigh an HNDA.

2.0 Modheolaíocht

Sa Rannán seo leagtar amach na céimeanna seicheamhacha a bhaineann le forbairt agus cur i bhfeidhm na samhla HNDA a rinneadh do Chathair Bhaile Átha Cliath. Bhain an samhaltú seo úsáid as an leagan is déanaí atá ar fáil d'Fhoireann Uirlisí agus Treoir HNDA arna eisiúint ag an DHLGH.

2.1 Struchtúr Foireann Uirlisí HNDA

2.1.1 Forbhreathnú ar Shamhaltú

Tá an Uirlis HNDA á fhorbairt ag an DHLGH d'Údarás Áitiúla i gcomhar le hIonad Anailíse Margaidh Tithíochta na hAlban agus tá sé bunaithe go dlúth ar an tsamhail HNDA a úsáideann údarás áitiúla na hAlban. Córas bunaithe ar Excel is í an Uirlis seo a úsáideann macraí chun raon tacar sonraí a mheas (féadtar cuid acu a shaincheapadh nó a athrú) chun an t-éileamh déimeagrafach ar thithíocht a tháirgeadh de réir cineáil tionachta.

Comhcheanglaíonn sé raon sonraí ó thacair sonraí phoiblí ar fud príomhthiománaithe an mhargaidh tithíochta, lena n-áirítear sonraí atá táblaithe go speisialta don Uirlis. Is iad na cinn is tábhachtaí de na spreagthóirí seo ná réamh-mheastacháin déimeagrafacha (a d'fhoilsigh an Institiúid um Thaighde Eacnamaíoch agus Sóisialta (ESRI) i mí na Nollag 2020³⁴), ioncaim teaghlaigh, praghsanna díolacháin réadmhaoine, praghsanna cíosa, agus meastacháin ar riachtanas tithíochta nach gcomhlíontar (trí shonraí maidir le plódú agus easpa dídine), chomh maith le roinnt toimhdí agus réamhaisnéisí faoi mhargadh tithíochta na hÉireann.

Feidhmíonn Uirlis HNDA ar dtús trí réamhaisnéis a dhéanamh ar líon na dteaghlach nuabhunaithe in údarás áitiúil i ngach bliain den tréimhse réamh-mheastacháin (2020-2040), bunaithe ar an gcás réamh-mheastacháin roghnaithe. Réamhaisnéisíonn sé ioncaim agus dáiltí teaghlaigh sa todhchaí, praghsanna tithe, agus praghsanna cíosa san údarás áitiúil. Bunaithe ar an teaghlaim d'ioncam réamhaisnéise, praghsanna, agus príomhbhoinn tuisceana faoin margadh, déanann an Uirlis measúnú féachaint an féidir le teaghlaigh nua réamhaisnéise

34 Bergin agus García-Rodríguez, 'Regional demographics and structural housing demand at a county level' 'Déimeagrafaic réigiúnach agus éileamh struchtúrtha tithíochta ar leibhéal contae' (ESRI, Nollaig 2020). [Ar líne. <https://www.esri.ie/publications/regional-demographics-and-structural-housing-demand-at-a-county-level>]. Baineann Foireann Uirlisí HNDA úsáid as an tacar sonraí teilgean iomlán ar leibhéal údarás áitiúil.

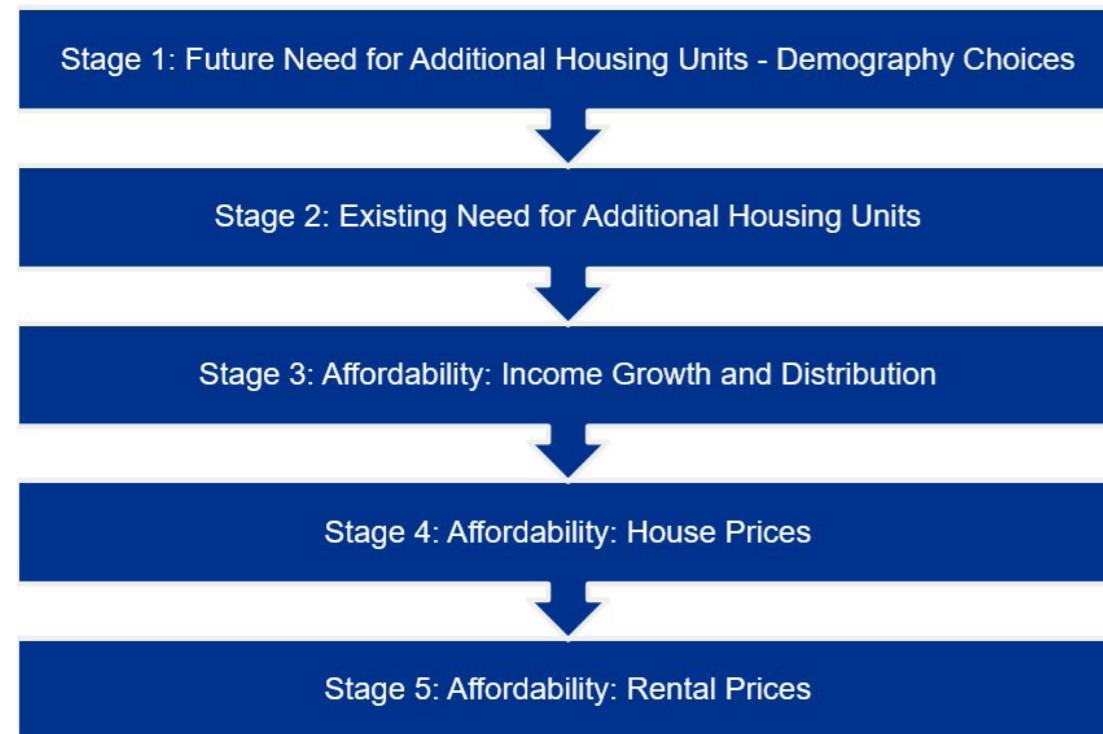
íoc as tithíocht go hinbhuanaithe san earnáil phríobháideach (úinéir-áitiú nó cíos príobháideach) nó an dteastaíonn tithíocht shóisialta nó inacmhainne uathu.

Sainmhínítear inacmhainneacht de réir réamhshocraithe mar theaghlach a cheanglaítear ar gan níos mó ná 3.9 n-uairé dá n-ioncam teaghlaigh a íoc as úinéir-áitiú (comhionann leis an teaghlach ag glacadh morgáiste a bhfuil iasacht de luach 90% aige agus cóimheas morgáiste go hioncam de 3.5,) nó níos mó ná 35% de ghlanioncam an teaghlaigh ar cíos príobháideach. Déanann an Uirlis measúnú um úinéir-áitiú ar dtús (arna mheas i gcoinne an 25ú peircintíl de phraghas maoin a sainithníodh don údarás áitiúil) agus ina dhiaidh sin measúnú ar chíos príobháideach (i gcoinne costas cíosa airmheánach aonaid 2 leaba) do na teaghlaigh sin nach bhfuil sé de chumas acu maoin a cheannach móide cion measta díobh siúd a raibh de chumas acu maoin a cheannach ach nach ndearna amhlaidh (féach Roinn 2.1.5; léiríonn sé seo go páirteach iad siúd nach bhfuil éarlais acu). Sanntar teaghlaigh a bhfuil incháilitheacht ioncaim teaghlaigh níos lú ná an t-uasmhéid do thithíocht shóisialta (€35,000 sa bhliain i gCathair Bhaile Átha Cliath) do thithíocht shóisialta. Sanntar teaghlaigh os cionn na tairsí seo nach bhfuil an cumas acu a cheannach nó a ligean ar cíos go príobháideach sa chatagóir 'srian inacmhainneachta'.

Féadfar Foireann Uirlisí HNDA a shaincheapadh agus a úsáid chun cásanna a mheas i roinnt réimsí, trí ionchuir sonraí agus cásanna a leagan síos. I dtreoir DHLGH maidir le hUirlis HNDA³⁵ a úsáid, leagtar cúig chéim leathana amach maidir le samhail HNDA a bhunú agus na hionchuir lárnacha seo a shocrú, mar a thaispeántar i bhFigiúr 2.1 thíos:

35 DHLGH, 'Measúnú Riachtanas Tí agus Éileamh - Treoracha Uirlisí HNDA' (Aibreán 2021).

Figiúr 2.1: Céimeanna Ullmhúcháin Uirlisí HNDA



Leagtar amach go mion sna hailt seo a leanas gach ceann de na céimeanna seo, agus na toimhdí agus na hionchuir a chuir KPMG Future Analytics i bhfeidhm i HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath.

2.1.2 Céim 1: Riachtanas sa todhchaí d’Aonaid Tithíochta Breise - Déimeagrafaíocht

Chuir an ESRI sonraí ar fáil maidir le déimeagrafaíocht thuartha agus fás daonra agus teaghlaigh tuartha go 2040 ar leibhéal údaráis áitiúil agus tá siad mar chuid den Phacáiste Uirlisí. Cuimsítear sa tsamhail cúig chás éagsúla (bunaithe ar chásanna imirce idirnáisiúnta éagsúla agus toimhdí eile):

- 1 Cás **cóineasaithe** (cás réamhshocraithe): Cás cathrach 50:50 coigeartaithe don soláthar tithíochta nua ó 2017, agus chun cóineasú do straitéis NPF a éascú de réir Treoirlínte Pleanála alt 28 ‘Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha’.
- 2 Cás **cathrach 50:50** ina bhfuil méadú daonra roinnte go cothrom idir réigiúin an Oirthir agus Lár na Tíre agus ceantair / cathracha uirbeacha sa chuid eile den tír agus trína gceadaítear scaipeadh níos cothroime ar fud na tíre.

- 3 **Bunlíne** bunaithe ar ghlan-imirce idirnáisiúnta ag laghdú go líneach ó 33,700 in 2019 go 15,000 faoi 2024 agus ag fanacht seasmhach ina dhiaidh sin.
- 4 **Imirce ard**, bunaithe ar ghlan-imirce idirnáisiúnta de 30,000 in 2020 agus fanacht seasmhach ina dhiaidh sin; agus
- 5 **Imirce íseal**, bunaithe ar an nglan-imirce idirnáisiúnta ag titim go +5,000 faoi 2022 agus ag dul i dtreo an cháis bhunlíne sna blianta ina dhiaidh sin.

I ngach cás caithfear an cás réamhshocraithe (cóineasú le réamhaisnéisí ESRI agus ráta caighdeánach boilscithe) a reáchtáil. Ceanglaítear ar Údaráis Áitiúla cloí le Treoirlínte Alt 28 ‘Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha’ ó Nollaig 2020 agus a bpleananna forbartha reachtúla á ndrúchtú acu. Luaitear i dTreoir HNDA DHLGH go bhfuil sé i gceist go mbeadh an Cás ‘Cóineasaithe’ comhsheasmhach leis an modheolaíocht ó Threoirlínte Alt 28. **Dá réir sin, chuir KPMG Future Analytics an Cás Cóineasaithe i bhfeidhm chun tabhairt faoi HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath.**

Mar sin féin, cé gur tháirg an DHLGH an Cás Cóineasaithe agus an mhodheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta le húsáid ag Údaráis Áitiúla, déantar iad a ríomh ar bhealach beagán difriúil agus féadann siad torthaí atá difriúil go mór a tháirgeadh thar thréimhse plean amháin ar na cúiseanna a mhínítear thíos.

2.1.2.1 Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta agus an Cás Cóineasaithe

Mar chuid de phróiseas an phlean forbartha, ní mór d’údaráis áitiúla a thaispeáint conas atá a bplean forbartha ag teacht le réamh-mheastacháin daonra an NPF agus an Treochlár Feidhmithe NPF dá gceantar. I mí na Nollag 2020, d’eisigh an DHLGH na Treoirlínte Alt 28 ‘Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha’ chun iad seo a aistriú ar bhealach níos comhsheasmhaí i bpleananna forbartha. Tógann na Treoirlínte seo ar thaighde a rinne an ESRI ar dhéimeagrafaic réigiúnacha agus éileamh struchtúrtha tithíochta ar leibhéal contae, ag glacadh réamh-mheastacháin teaghlaigh Chás Cathrach 50:50 an ESRI mar an cás molta éilimh tithíochta atá le húsáid ag údaráis áitiúla.

Socraítear sna Treoirlínte modheolaíocht chun réamh-mheastacháin daonra agus tithíochta a chur i bhfeidhm i bpróisis phlean na n-údarás áitiúil. Socraíonn sé seo bealach chun an t-éileamh iomlán tithíochta agus an Sprioc Soláthair Tithíochta don tréimhse 6 bliana bheacht

den phlean forbartha a ríomh go dtí an ráithe is gaire. Seo a leanas an mhodheolaíocht seo:

- **Iomlán** 5:50 Teaghlaigh nua réamh-mheasta ó 2017 go dtí deireadh thréimhse an phlean (sa chás seo 2017 go Q4 2028, 47,941 san iomlán do CCBÁC),
- **Lúide** soláthar tithíochta nua iarbhír agus measta idir 2017 agus tús thréimhse an phlean (2017 go Q4 2022, 11,708 san iomlán do CCBÁC),
- **Móide** 'éileamh gan chomhlíonadh' atá ann cheana (teaghlaigh gan dídean is déanaí agus meastachán de theaghlaigh plódaithe ó Dhaonáireamh 2016) (3,905 do CCBÁC) ³⁶.

Agus an modh seo á úsáid, ríomh KPMG Future Analytics **Spríoc Iomlán Soláthair Tithíochta de 40,138 teaghlach do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028**. Seo an spríoc a cheanglaítear ar an bPlean Forbartha agus a Croí-Straitéis a leanúint.

Mar sin féin, táirgeann Cás Cóineasaithe Fhoireann Uirlise HNDA meastachán difriúil go mór ar éileamh tithíochta don tréimhse seo, toisc go bhfuil sé bunaithe ar chur chuige níos fadtéarmaí chun éileamh tithíochta a ríomh. Díríonn an mhodheolaíocht Spríoc Soláthair Tithíochta ar riachtanas i dtréimhse dhian 6 bliana, ag teacht le saolré plean forbartha aonair. Cuimsítear i sraith straitéisí HNDA réamhaisnéisí thar an tréimhse iomlán 2020-2040 chun ailíniú le cur chuige fadtéarmach an NPF, le béim ar leith ar an tréimhse go 2031 a shaináithnítear mar chloch mhíle thábhachtach sa NPF. Mar thoradh air sin, tá an Cás Cóineasaithe do gach údarás áitiúil bunaithe ar:

- **Iomlán** ESRI 50:50 Cás cathrach éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2017 go 2031 (57,960 do Chathair Bhaile Átha Cliath),
- **Lúide** soláthar tithíochta nua iarbhír do 2017-19 amháin (5,266 do Chathair Bhaile Átha Cliath).

Leis seo, tugtar éileamh iomlán tithíochta ar Chathair Bhaile Átha Cliath de 52,694 idir 2020 agus 2031. Cuirtear an t-ardú comhréireach a leanann as an gCás Cathrach 50:50 i bhfeidhm maidir le réamhaisnéisí na Cathrach 50:50 gach bliain, agus mar thoradh air sin beidh 24,876 teaghlach do Chathair Bhaile Átha Cliath do thréimhse an phlean. Ní chuimsítear an t-éileamh gan chomhlíonadh (tá sé seo san áireamh ar leithligh san Fhoireann Uirlisí, scaipthe de réir réamhshocraithe thar 10 mbliana in ionad 6), agus ní thugann sé cuid den easnamh idir éileamh

36. Féadfar dhá choigeartú eile a dhéanamh nuair a fhéadfaidh roinnt údarás áitiúil teacht le chéile le réamh-mheastachán an NPF go 2026; níor cuireadh iad seo i bhfeidhm do Chathair Bhaile Átha Cliath.

tuartha agus soláthar iarbhír do 2020 ar aghaidh mar a dhéantar leis an Spríoc Soláthair Tithíochta.

Mar thoradh air sin, tugann an Cás Cóineasaithe mar a úsáidtear i bhFoireann Uirlisí HNDA éileamh teaghlaigh nua iomlán (gan riachtanas nach gcomhlíontar a áireamh) de 24,876 teaghlach do thréimhse an phlean - i bhfad níos ísle ná an Spríoc Soláthair Tithíochta de 40,138. Tá sé seo toisc go bhfuil sé i gceist ag Foireann Uirlisí HNDA DHLGH meastacháin leathana fadtéarmacha a thabhairt ar riachtanas tithíochta ó 2020 go 2040, seachas riachtanas tithíochta a chomhdhlúthú, easnaimh tithíochta agus éileamh gan chomhlíonadh i dtréimhse dhocht de sé bliana mar a éilítear sa mhodheolaíocht Spríoc Soláthair Tithíochta DHLGH. Dá bhrí sin, ba cheart an Cás Cóineasaithe a mheas mar mheastachán leathan déimeagrafach seachas mar spríoc pleanála.

Mar fhocal scoir, ba chóir a thabhairt faoi deara go sainmhíonann an chéim seo líon iomlán na dteaghlach nua a théann tríd an measúnú inacmhainneachta ina dhiaidh sin agus nach ndéanann sé difear do na méadrachtaí a úsáidtear sa mheasúnú sin. Mar thoradh air sin, d'fhanfadh an miondealú céatadáin tionachta mar an gcéanna, beag bean ar cén cás nó figiúr iomlán teaghlaigh nua a úsáidtear.

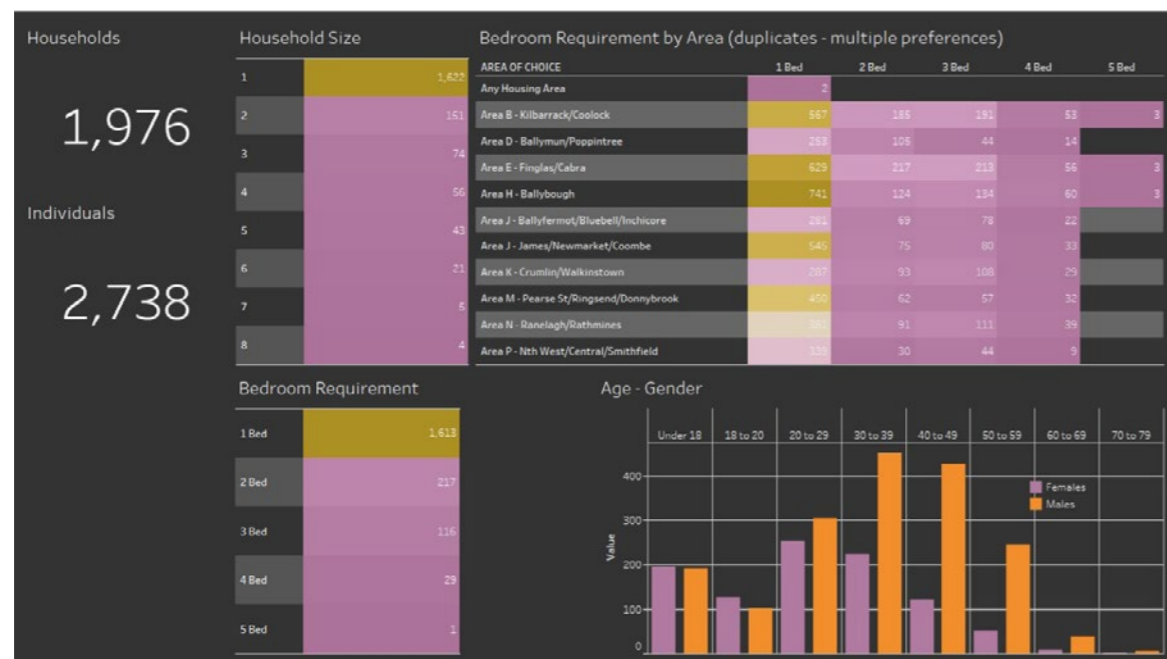
2.1.3 Céim 2: Riachtanas atá ann cheana maidir le hAonaid Tithíochta Breise

Cuimsítear san Fhoireann Uirlisí sonraí ionsuite ar riachtanas tithíochta nach gcomhlíontar. Is meascán é seo de dhá thacar sonraí: meastachán ar theaghlaigh plódaithe de réir údarais áitiúil (bunaithe ar thábla speisialta de shonraí Dhaonáireamh 2016) agus sonraí faoi theaghlaigh gan dídean (bunaithe ar uaslíon na dteaghlach a bhí ag idirghníomhú le seirbhísí easpa dídine an tseachtain seo caite Nollaig 2019, comhdhéanta de 1,542 teaghlach do Chathair Bhaile Átha Cliath). Féadfaidh Údarais Áitiúla údar maith a chur in ionad a meastachán féin ar riachtanas nach gcomhlíontar. Is féidir an tsamhail a mhodhnú chun an riachtanas atá ann cheana a chionroinnt ar fud gach tionachta nó chun gach riachtanas atá ann a shannadh ar chíos sóisialta. Is féidir é a mhodhnú freisin chun toimhde a leagan síos maidir le cé mhéad bliain a thógfaidh sé chun an riachtanas atá ann cheana a ghlanadh (is é 10 mbliana an socrú réamhshocraithe).

Agus an chuid seo á chur le chéile do HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath, bhain KPMG Future Analytics úsáid as an meastachán réamhshocraithe ar theaghlaigh plódaithe (1,929 teaghlach in 2016). Mar sin féin, chuir Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (DCC) i gcomhairle le Feidhmeannas do Dhaoine gan Dídean Réigiún Bhaile Átha Cliath

meastachán nuashonraithe ar fáil do theaghlaigh gan dídean laistigh de limistéar riaracháin na Comhairle ó mhí an Mheithimh 2021. Tugann sonraí ó liosta feithimh tithíochta sóisialta CCBÁC le fios go bhfuil 1,976 teaghlach gan dídean, comhdhéanta de 2,738 duine. Cuimsíonn sé seo na hiarratasóirí tithíochta sin a ndearnadh measúnú orthu a bheith incháilithe do thithíocht shóisialta mar gheall ar easpa dídine, nach gcomhlíontar a riachtanas faoi láthair agus a bhfuil a bpríomhiarratas le CCBÁC. Is éard atá sa chuid is mó (82%) den 1,976 teaghlach gan dídean duine amháin, agus éileamh ard comhfhreagrach ar chóiríocht seomra leapa amháin. Cuirtear tuilleadh sonraí i láthair i bhFigiúr 2.2 thíos.

Figiúr 2.2: Teaghlaigh agus Daoine Aonair atá gan Dídean (Measúnú Riachtanas Tithíochta Sóisialta Chathair Bhaile Átha Cliath, Meitheamh 2021)



Úsáideadh na sonraí seo chun pictiúr níos nuashonraithe den easpa dídine i gCathair Bhaile Átha Cliath a léiriú. Is feiniméan an-sreabhach agus éagsúil é an easpa dídine, agus tá roinnt bealaí féideartha ann chun teaghlaigh gan dídean a chomhaireamh. Bhí tionchar ag beartais phaindéime agus phoiblí COVID-19 ar easpa dídine a tugadh isteach le linn na paindéime chun méadú ar easpa dídine a chosc (lena n-áirítear srianta ar mhéaduithe ar chíos príobháideach agus úsáid iar-ligean ghearrthéarmach do sheirbhísí do dhaoine gan dídean), agus líon na dteaghlach ar chuir iad féin i láthair do sholáthraithe seirbhíse mar dhaoine gan dídean ag laghdú thar 2020 agus sa chéad leath de 2021 dá bharr. Gabhann sonraí níos déanaí an t-athrú seo. Ina theannta sin, úsáidtear sonraí ón liosta feithimh tithíochta sóisialta (seachas líon na dteaghlach a fhaigheann rochtain ar chóiríocht éigeandála, mar a úsáidtear de réir réamhshocraithe i bhFoireann Uirlisí HNDA) chun

na cineálacha éagsúla easpa dídine atá i gCathair Bhaile Átha Cliath a ghabháil ar bhealach níos fearr agus ní iad siúd atá i dteagmháil le seirbhísí éigeandála do dhaoine gan dídean amháin.

Chuir KPMG Future Analytics an toimhde réamhshocraithe 10 mbliana i bhfeidhm freisin chun an riachtanas maidir leis an HNDA seo atá ann cheana a ghlanadh.

Ba chóir a thabhairt faoi deara nach n-úsáideann Foireann Uirlisí HNDA measúnuithe ar riachtanais tithíochta sóisialta údarais áitiúil de réir réamhshocraithe. Go praiticiúil, ní úsáideann Foireann Uirlisí HNDA de réir réamhshocraithe ach cuid den riachtanas atá ann cheana maidir le tithíocht shóisialta in údarás áitiúil (ag glacadh leis go bhfuil daoine atá gan dídean nó a mheastar a bheith plódaithe ar an liosta feithimh ar thithíocht shóisialta). Léiríonn sé seo fócas an HNDA ar riachtanas déimeagrafach tuartha sa todhchaí do thithíocht ó theaghlaigh nua-chruthaithe. Léiríonn sé freisin Treoirínnte Alt 28 Nollaig 2020 maidir le Spriocanna Soláthair Tithíochta, a éilíonn ar Spriocanna Soláthair Tithíochta teaghlaigh gan dídean a áireamh agus meastacháin ar phlódú ina ríomh. Ní chuimsítear sa mhodheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta cineálacha eile riachtanas tithíochta atá ann cheana nó teaghlaigh atá ann cheana mar an chuid eile de liosta feithimh tithíochta sóisialta, toisc go ndíríonn sé freisin ar riachtanas déimeagrafach tuartha. Mar thoradh air sin, ní thugann an HNDA seo cuntas ar an gcuid den liosta feithimh tithíochta sóisialta atá ann cheana i CCBÁC nach bhfuil rangaithe mar dhaoine gan dídean agus nach bhféadtar áit chónaithe a thabhairt dóibh fós ag tús thréimhse an phlean.³⁷

2.1.4 Céim 3: Inacmhainneacht - Fás agus Dáileadh Ioncaim

Tá Foireann Uirlisí HNDA réamhshonraithe le sonraí na Príomh-Oifige Staidrimh ar ioncaim teaghlaigh a fuarthas ó Dhaonáireamh 2016, na Coimisinéirí Ioncaim agus sonraí na Roinne Coimirce Sóisialaí agus a réamh-mheastar do 2019 ag baint úsáide as ioncaim chontae ó chuntais náisiúnta agus ó shonraí bliantúla Tuilleamh agus Costais Saothair na Príomh-Oifige Staidrimh. Féadfar roinnt toimhdí maidir le fás ioncaim agus athruithe sa todhchaí a shocrú ag an bpointe seo san Fhoireann Uirlisí:

³⁷ Mar thagairt, léirigh an Measúnú Riachtanas Tithíochta Sóisialta is déanaí a d'fhoilsigh an Ghníomhaireacht Tithíochta 'glanriachtanas' de 14,001 teaghlach ó mhí na Samhna 2020, agus rangáidh 2,957 díobh mar dhaoine gan dídean. An Ghníomhaireacht Tithíochta, 'Achoimre ar Mheasúnuithe Tithíochta Sóisialta 2020: Príomhthorthaí' [Ar líne: <https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2021-03/SSHA-2020.pdf>].

Cásanna Fáis Ioncaim:

Féadfar trí chás réamhshocraithe a úsáid chun réamhaisnéis a dhéanamh ar an gcaoi a bhfásfaidh ioncam teaghlaigh thar thréimhse an réamh-mheastacháin (go 2040). Is iad seo:

- **Fás measartha fíor-théarmaí** (fás ioncaim teaghlaigh de 3.5% in aghaidh na bliana i dtéarmaí ainmniúla, 1.5 pointe céatadáin os cionn sprioc ráta boilscithe an Bhainc Ceannais Eorpaigh (BCE) de 2% in aghaidh na bliana);
- **Gan fás i bhfíor-théarmaí** - Sprioc boilscithe (fás ioncaim teaghlaigh de 2% in aghaidh na bliana i dtéarmaí ainmniúla go 2040, mar an gcéanna sprioc boilscithe an BCE - is é seo an socrú réamhshocraithe);
- **Faoi bhun fáis bhfíor-théarmaí** (fás ioncaim teaghlaigh de 0.5% in aghaidh na bliana i dtéarmaí ainmniúla 1.5 pointe céatadáin faoi bhun sprioc boilscithe an BCE agus ag titim i bhfíor-théarmaí).

Féadfar cásanna ioncaim saincheaptha a fhorbairt agus a úsáid, le bonn cirt agus bunús fianaise cuí.

D'fhorbair KPMG Future Analytics cás fáis ioncaim saincheaptha le húsáid i HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath, bunaithe ar athbhreithniú ar réamhaisnéisí eacnamaíocha a bhí ar fáil le déanaí. Forbraíodh é seo chun treochtaí stairiúla a léiriú ar bhealach níos cruinne, lena n-áirítear éifeachtaí eacnamaíocha leanúnacha ag an bpaindéimh COVID-19 agus ag an athshlánú iar-phaindéimeach chomh maith leis na réamhaisnéisí eacnamaíocha is déanaí ó raon gníomhaireachtaí. Ligeann sé seo freisin athrú ar fhás ar fud an

Díorthaíodh an cás seo ó athbhreithniú eacnamaíoch a rinneadh chun fás Olltáirgeachta Intíre (OTI) a thuar go 2025 agus ina dhiaidh sin. I measc na bhfoinsí a ndearnadh athbhreithniú orthu tá:

- 2021 Páipéar Ionchais a d'fhoilsigh Davy in Eanáir 2021³⁸;
- Bullaitín Ráithiúil R2 2021 a d'fhoilsigh Banc Ceannais na hÉireann in mí Aibreáin 2021³⁹;
- Q1 2021 Ionchas Eacnamaíoch arna fhoilsiú ag IBEC i R1 de 2021⁴⁰;
- Tráchttaireacht Ráithiúil Eacnamaíoch a d'fhoilsigh an ESRI i mí an Mhárta 2021⁴¹;
- Réamhaisnéis Eacnamaíoch Gheimhridh 2021 a d'fhoilsigh an tAontas Eorpach i mí Feabhra 2021⁴²; agus
- Ionchas Domhanda an IMF in Aibreán 2020⁴³.

Bunaithe ar an athbhreithniú seo, cuirtear na rátaí fáis ioncaim réamhaisnéise seo a leanas i bhfeidhm i HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath:

- 2020: 3.4% fás OTI / ioncaim a léirítear go comhsheasmhach sna foinsí seo a leanas: An Banc Ceannais, Davy, IBEC, AE, CSO agus ESRI.
- 2021: 4.4% fás OTI / ioncaim atá ar aon dul leis na réamhaisnéisí is déanaí.
- 2022: 4.5% fás OTI / ioncaim atá ar aon dul leis na réamhaisnéisí is déanaí.
- 2023: 3.7% fás OTI / ioncaim.
- 2024: 2.8% fás OTI / ioncaim.
- 2025 agus ar aghaidh: Fás OTI 2.6% a ailíníonn le dearcadh an IMF agus a léiríonn barrchaolaithe coimeádach don chuid eile de thréimhse an phlean.

Ligeann an cur chuige seo ráta fáis solúbtha a chur i bhfeidhm thar thréimhse na réamhaisnéise, chun aisghabháil ionchasach iar-COVID agus toradh barrchaolaithe ar ráta fáis níos ísle ina dhiaidh sin a léiriú.

³⁸ <https://www.davy.ie/market-and-insights/insights/marketwatch/2021/outlook-2021/looking-past-the-pandemic.html>

³⁹ <https://www.centralbank.ie/publication/quarterly-bulletin>

⁴⁰ <https://www.ibec.ie/influencing-for-business/economy-and-tax/quarterly-economic-outlook-q1-2021>

⁴¹ <https://www.esri.ie/publications/quarterly-economic-commentary-spring-2021>

⁴² https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/ireland/economic-forecast-ireland_en

⁴³ <https://www.imf.org/en/Countries/IRL#countrydata>



Athruithe ar Dháiltí Ioncaim

Féadfar toimhdí maidir leis an gcaoi a bhfásfaidh dáiltí ioncaim teaghlaigh éagsúla do ráta fáis foriomlán áirithe a shocrú sa Sraith Uirlisí freisin. Sainmhíonann sé seo an chaoi a bhfásann ioncam teaghlaigh ag an 10ú agus 90ú peircintíl i gcoibhneas le hioncam teaghlaigh meánach (an 50ú peircintíl). Tá trí chás réamshocraithe leagtha isteach sa Sraith Uirlisí:

- Comhionannas níos mó: Is é an ráta fáis ioncaim do na teaghlaigh is boichte (an 10ú peircintíl den dáileadh ioncaim) pointe céatadán amháin in aghaidh na bliana os cionn an ráta fáis in ioncam meánach teaghlaigh, agus is é an ráta fáis ioncaim do na teaghlaigh is saibhre (90ú peircintíl) pointe céatadán amháin faoi bhun an airmheáin.
- Gan aon athrú (cás croí / réamshocraithe): Méadaíonn ioncaim na ndaoine is boichte (10ú peircintíl) agus na ndaoine is saibhre (90ú peircintíl) ag an ráta céanna le hioncam teaghlaigh mheánaigh.
- Neamhionannas níos mó: Tá an ráta fáis ioncaim do na daoine is boichte (10ú peircintíl) pointe céatadán amháin in aghaidh na bliana faoi bhun an airmheáin, agus tá an ráta fáis ioncaim do na teaghlaigh is saibhre (90ú peircintíl) pointe céatadán amháin os cionn an airmheáin.

Féadfar cásanna saincheaptha a fhorbairt agus a úsáid, le bonn cirt agus bunús fianaise cuí. Chuir KPMG Future Analytics an cás réamshocraithe i bhfeidhm gan aon athrú ar dháiltí ioncaim don HNDA seo.

Codanna den Dáileadh Ioncaim ar Ús

Cuirtear an Uirlis ar bun chun anailís a dhéanamh ar inacmhainneacht (ioncaim arna roinnt ar phraghsanna tithe agus praghsanna cíosa) ag an 25ú peircintíl ioncaim, praghsanna tithe agus praghsanna cíosa; áfach, is féidir pointe eile sa dáileadh ioncaim a scrúdú do bhliain ar leith chun críocha léiriúcháin amháin. De réir réamshocraithe, socraítear é seo go dtí an 75ú peircintíl.

2.1.5 Céim 4: Inacmhainneacht - Praghsanna Tí

Tá an Uirlis réamhchláraithe le sonraí faoi phraghsanna tí a fhaightear ó innéacs Chlár Praghsanna Maoine (PPR) an CSO, agus le cúig chás praghsanna tithe maidir leis an gcaoi a bhfuiltear ag tuar go n-athróidh praghsanna tithe thar an tréimhse réamh-mheastacháin (2020-2040):

- Fás láidir: Is ionann fás ainmniúil praghsanna tí agus 6% in aghaidh na bliana, gach bliain go 2040.
- Fás measartha: Is ionann fás ainmniúil praghsanna tí agus 4% in aghaidh na bliana, gach bliain go 2040.
- Fás lag (gan aon fhás i bhfíor-théarmaí): Is ionann fás ainmniúil praghsanna tí agus 2% in aghaidh na bliana, gach bliain go 2040, ar aon dul le sprioc boilscithe an BCE.
- Fás comhréidh (meath i dtéarmaí réadacha): Níl aon athrú ar mheánphraghsanna tí i dtéarmaí ainmniúla, agus ag laghdú i dtéarmaí réadacha má tá boilsciú ag teacht le sprioc boilscithe an BCE de 2%.
- Réamhaisnéis na hInstitiúide Taighde Eacnamaíochta agus Sóisialta (croí / réamshocraithe): Tá an cás seo bunaithe ar shamhail an ESRI agus glactar leis go dtiocfaidh méadú de 2.25% ar phraghsanna.

Féadfar cásanna saincheaptha a fhorbairt agus a úsáid, le bonn cirt agus bunús fianaise cuí. D'fhorbair KPMG Future Analytics cás praghsaí tí saincheaptha le húsáid i HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath, bunaithe ar an athbhreithniú ar réamhaisnéisí eacnamaíochta atá ar fáil le déanaí agus a úsáidtear le haghaidh fáis ioncaim a thuairiscítear thuas. Tá sé seo bunaithe freisin ar fhás stairiúil tithe a mheas i gCathair Bhaile Átha Cliath. Go sonrach, rinneadh athbhreithniú ar dháileadh phraghsaí na n-aonad sa mhargadh tithíochta i rith 2012-2020 do Chathair Bhaile Átha Cliath. Tar éis athbhreithniú a dhéanamh ar fhaisnéis ón gClár Praghsanna Maoine Cónaithe (RPPR) do Chathair Bhaile Átha Cliath idir na blianta 2012-2020 úsáideadh an meán-athrú ar phraghsaí tí le ceithre bliana anuas (2017-2020) de 4.27% mar bhonn le haghaidh athruithe sa todhchaí ar mheánphraghsaí tí ó 2021 ar aghaidh (i.e. bunlíne na todhchaí), mar atá le feiceáil i dTábla 2.1 agus i dTábla 2.2 thíos.

Tábla 2.1: Fás Díolachán Stairiúil - PPR

Cathair Bhaile Átha Cliath	Fás	Díolacháin
2012	-2.07%	Iarbhír
2013	12.30%	
2014	6.27%	
2015	6.22%	
2016	11.38%	
2017	10.54%	
2018	6.96%	
2019	-2.07%	
2020	1.65%	
2017-2020 Meán	4.27%	

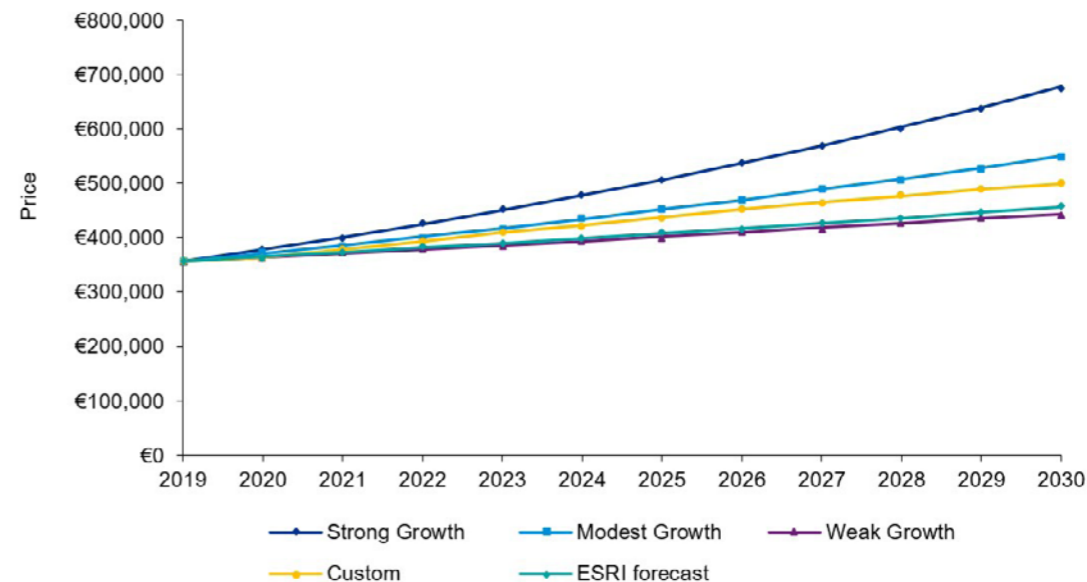
Tábla 2.2: Cás Díolacháin Shaincheaptha

Cathair Bhaile Átha Cliath	Fás	Díolacháin
2019	-2.07%	Iarbhír
2020	1.65%	
2021	4.27%	Réamhaisnéis
2022	4.00%	
2023	4.00%	
2024	3.50%	
2025	3.50%	
2026	3.00%	
2027	3.00%	
2028	2.50%	
2029	2.50%	
2030	2.00%	

Sa chás saincheaptha laghdaítear an ráta fáis de 0.5% gach dhá bhliain i dtreo fás leanúnach de 2% faoi 2030. Iarracht atá sa chás seo éagsúlacht a thaispeáint le himeacht ama, rud atá soiléir sna sonraí stairiúla, agus a léiríonn margadh Chathair Bhaile Átha Cliath freisin. Tá sé mar aidhm ag an laghdú tuislithe ailíniú le cás réamhaisnéise ESRI de 2.25% in aghaidh na bliana faoi dheireadh na tréimhse samhaltaithe.

Taispeántar i bhFigiúr 2.3 thíos go bhfásann praghsanna díola ag ráta níos airde ná na cásanna ESRI agus "Fás Lag" ach faoi bhun na gcásanna fáis "Measartha" agus "Láidir", a léiríodh go raibh siad ag brú praghsanna díolacháin múnlaite go leibhéal an-arda faoi 2030.

Figiúr 2.3: Réamh-Mheastacháin Praghsanna Airmheánacha i gCathair Bhaile Átha Cliath (Cásanna Réamhshocraithe agus Saincheaptha)



Is féidir le húsáideoirí an sraith uirlisí critéar inacmhainneachta a shocrú freisin chun scoithphointe a chinneadh maidir le cé atá ábalta ceannach sa mhargadh príobháideach agus cé nach bhféadfaidh é sin a dhéanamh (agus cé a mbeidh orthu maoin a fháil ar cíós). Glactar leis sa socrú réamhshocraithe san Uirlis go bhfuil teaghlach oiriúnach d’úinéireacht tí ar an gcoinníoll go bhféadfaidís teach a cheannach ag an gceathairíl íochtarach (25ú peircintíl) de dháileadh praghsanna tí. Is í an tástáil ar inacmhainneacht ná nach bhfuil praghas an tí níos mó ná 3.9 oiread ioncaim an teaghlaigh. Is ionann é seo agus an teaghlach ag glacadh morgáiste a bhfuil iasacht de luach 90% aige agus cóimheas morgáiste go hioncam de 3.5, atá bunaithe ar rialacha macra-stuamachta an Bhainc Ceannais. Féadfaidh úsáideoirí a bhfuil bonn cirt agus fianaise leordhóthanach acu an cóimheas ioncaim (3.9 de réir réamhshocraithe) a athrú. Chuir KPMG Future Analytics na critéir inacmhainneachta réamhshocraithe i bhfeidhm don HNDA seo.

2.1.6 Céim 5: Inacmhainneacht - Praghsanna Cíos

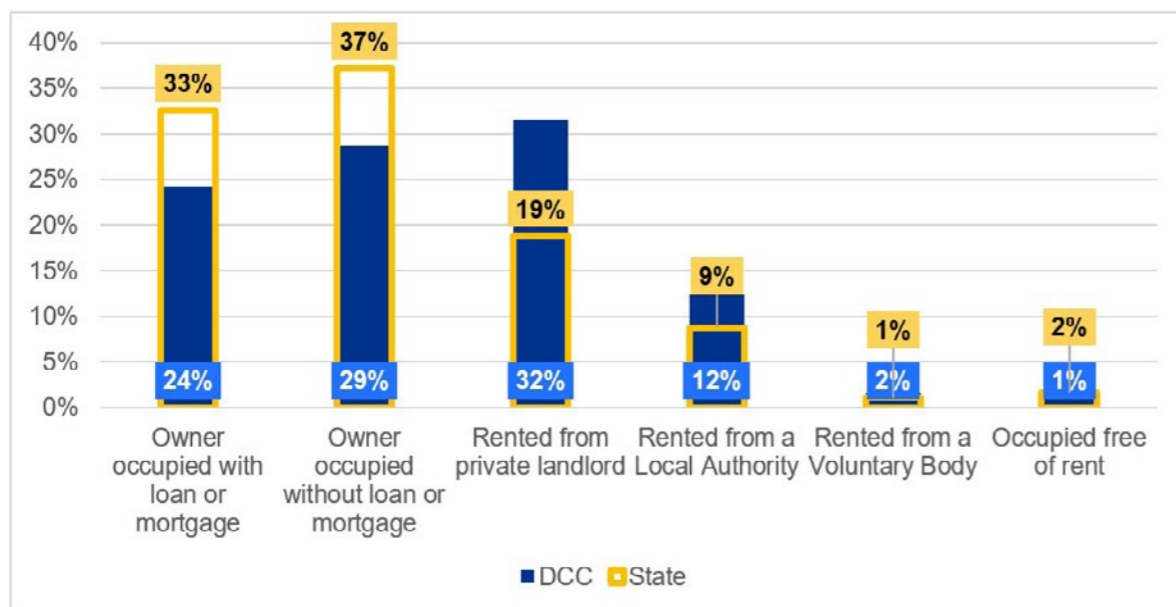
Chomh maith le toimhdí ar phraghsanna tí, féadfar roinnt toimhdí ar an margadh cíos a dhéanamh don tréimhse réamh-mheastacháin.

Cion na gCeannaitheoirí

Féadfaidh úsáideoirí an sraith uirlisí an cion díobh siúd ar féidir leo ceannach sa mhargadh a shocrú agus leanfaidh siad orthu ag déanamh amhlaidh. Socraítear an réamhshocrú san Uirlis ag 70%. Glactar leis seo, díobh siúd atá in ann aisíocaíochtaí morgáiste a íoc, níl an éarlais le dul ar aghaidh le ceannach ach ag 70% díobh siúd. Tá sé seo bunaithe ar shonraí ó Chónaidhm Baincíteartha agus Íocaíochtaí Éireann (BPFÍ) ar mheánlíon na dtarraingtí morgáiste ceannaitheoirí céaduaire idir 2011 agus 2020.

Tugann scrúdú ar dhaonáireamh 2016 maidir le tionacht teaghlaigh le fios go bhfuil 68% de theaghlaigh sa Stát ina úinéirí-áitithe (le morgáistí agus gan morgáistí araon). I gCathair Bhaile Átha Cliath i gcomparáid níl ach 52.9% de theaghlaigh ina n-úinéirí-áitithe. Déantar comparáid idir miondealú na dteaghlach de réir cineáil tionachta idir Cathair Bhaile Átha Cliath agus an Stát i bhFigiúr 2.4.

Figiúr 2.4: Miondealú Tionachta i gCathair Bhaile Átha Cliath agus sa Stát (Daonáireamh 2016)



Bunaithe ar an difríocht shuntasach idir an luach réamhshocráithe, de 70%, agus cion na n-úinéirí tí ón Daonáireamh is déanaí i gCathair Bhaile Átha Cliath de 53%, tá cás láidir ann chun an luach seo a mhodhnú laistigh den Sraith Uirlisí a bheith níos ionadaí do Chathair Bhaile Átha Cliath.

Dá bhrí sin, chuir KPMG Future Analytics cion de 55% i Sraith Uirlisí HNDA i bhfeidhm chun sonraí atá ar fáil do Chathair Bhaile Átha Cliath a ailíniú níos fearr ón daonáireamh is déanaí. Léiríonn an luach de 55% seo méadú beag ar phróifíl tionachta 2016; léiríonn sé seo an méadú beag ar an Sraith Uirlisí idir sonraí Dhaonáireamh 2016 agus réamhshocrú an Sraith Uirlisí de 70% chomh maith le haidhm i mbeartas náisiúnta agus áitiúil níos leithne chun tacú le húinéireacht tí ar leibhéal inbhuanaithe.

Tairseacha Inacmhainne

Úsáideann an Sraith Uirlisí tairseacha chun an chuid eile den riachtanas a roinnt ina thrí earnáil cíos:

- Cinneann an chéad tairseach iad siúd ar féidir leo maoin a fháil ar cíos san earnáil phríobháideach. Más féidir le teaghlach cíos meánach a íoc le níos lú ná nó cothrom le 35% dá n-ioncam glan, glactar leis san Uirlis gur féidir leo cíos a íoc san earnáil phríobháideach.
- Sa dara tairseach, cinntear iad siúd a d'fhéadfadh a bheith incháilithe do thithíocht shóisialta. Má tá ioncam teaghlaigh níos lú ná an scoithphointe íosta do thithíocht shóisialta (faoi bhun €35,000 do Chathair Bhaile Átha Cliath), glactar leis san Uirlis go bhfuil siad oiriúnach do chíos sóisialta.
- Leithdháiltear an chuid eile ar chatagóir "srianta inacmhainneachta" i gcásanna nach bhfuil teaghlaigh incháilithe do thithíocht shóisialta ach a bhfuil srian inacmhainneachta orthu (maidir le hioncam agus praghsanna tí). Is é seo i ndáiríre na teaghlaigh sin a dteastaíonn cineálacha tionachta 'inacmhainne' uathu (cosúil le Cíos Costais nó ceannach inacmhainne).

Chuir KPMG Future Analytics na socruithe réamhshocráithe i bhfeidhm maidir leis na tairseacha inacmhainneachta seo.

Réamhaisnéisí Praghsanna Cíos

Tá an Uirlis réamhchláráithe le sonraí praghsanna cíos a fuarthas ón mBord Tionóntachtaí Cónaithe (RTB), agus le cúig chás praghsanna cíos maidir leis an gcaoi a bhfuiltear ag tuar go n-athróidh cíosanna thar thréimhse an réamh-mheastacháin (2020-2040). Seo iad na cásanna céanna leo siúd maidir le praghsanna tithe (lena n-áirítear an cás réamhshocráithe ESRI de 2.25% in aghaidh na bliana), cé gur féidir leis an tsamhail cásanna éagsúla a réachtáil maidir le praghsanna díolacháin agus cíosanna ag an am céanna.

Féadfar cásanna saincheaptha a fhorbairt agus a úsáid, le bonn cirt agus bunús fianaise cuí. D’fhorbair KPMG Future Analytics cás praghsanna cíosa le húsáid i HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath, bunaithe ar an athbhreithniú ar réamhaisnéisí eacnamaíocha atá ar fáil le déanaí a úsáidtear le haghaidh fás ioncaim agus fás i bpraghsanna tí a thuairiscítear thuas. Tá sé seo bunaithe freisin ar an mbreithniú d’fhás stairiúil cíosa i gCathair Bhaile Átha Cliath.

Chun an comhthéacs margaidh is nuashonraithe a chinntiú, roghnaíodh 2020 mar an bhliain bhunlíne agus measadh go raibh faisnéis cíosa arna taifeadh ag an mBord Tionóntachtaí Cónaithe (RTB) i rith na bliana sin ionadaíoch. Baineadh faisnéis do Chathair Bhaile Átha Cliath do 2010-2020. Úsáid a bhaint as an meánchíos caighdeánaithe do “Gach Seomra Leapa” ón RTB/CSO ⁴⁴, sainithníodh rátaí fáis éagsúla ar fud na líne ama. Mar gheall ar an athraitheas seo roghnaíodh an tréimhse 2017-2020, áit a raibh an meánfhás thar an tréimhse seo ag 6.22%, le bheith ionadaíoch ar an meánfhás cíosa do Chathair Bhaile Átha Cliath. Cuireann an cás saincheaptha an luach seo i bhfeidhm ar luachanna bunlíne 2021, agus ina dhiaidh sin laghdaíonn an ráta fáis de 0.5% in aghaidh na bliana go dtí go sroicheann sé 4% áit a bhíonn sé seasmhach ar feadh an chuid eile den tréimhse thuartha. Coinnítear an ráta fáis cíosa ag 4% in aghaidh na bliana toisc go bhfuil Cathair Bhaile Átha Cliath go hiomlán laistigh de Chríos Brú Cíosa (RPZ), áit a ndéantar uasteorainneacha cíosa a theorannú ag 4% in aghaidh na bliana. .

Tábla 2.3 Fás Cíosa Stairiúil - RTB

Cathair Bhaile Átha Cliath	Fás	Cíos
2012	0.72%	Iarbhír
2013	3.16%	
2014	7.97%	
2015	8.27%	
2016	7.70%	
2017	7.23%	
2018	8.11%	
2019	6.31%	
2020	3.23%	
2017-2020 Meán	6.22%	

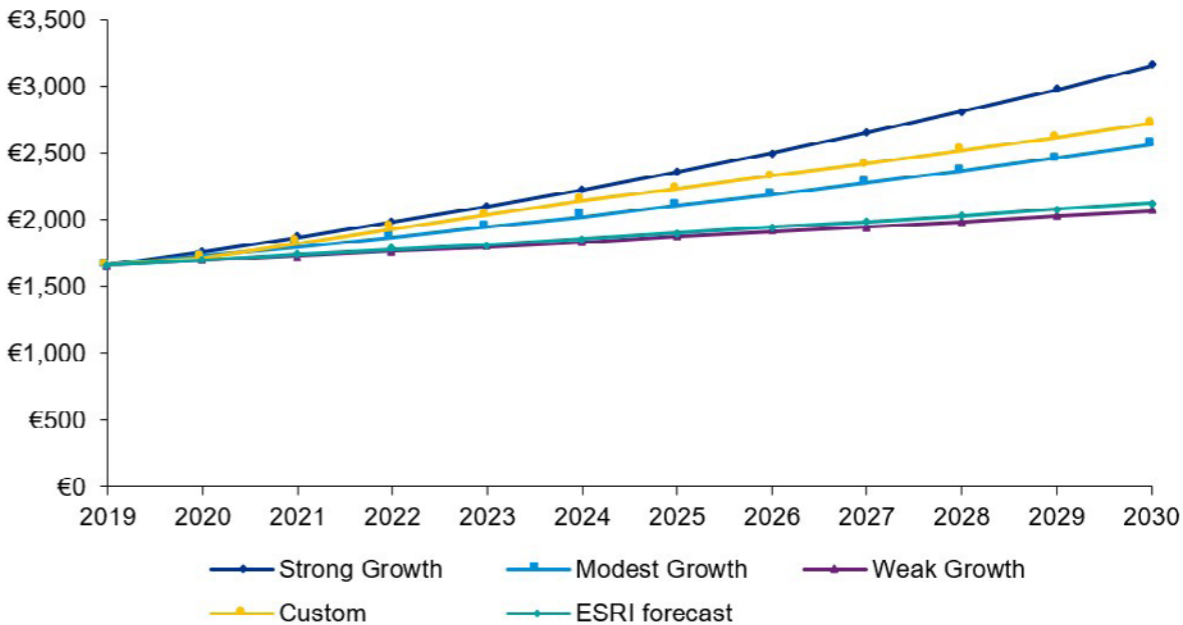
⁴⁴ CSO, Ar Líne [https://data.cso.ie/], PXStat Tábla RIQ02

Tábla 2.4: Cás Cíosa Saincheaptha

Cathair Bhaile Átha Cliath	Fás	Cíos
2019	6.31%	Iarbhír
2020	3.23%	
2021	6.22%	Réamhaisnéis
2022	6.00%	
2023	5.50%	
2024	5.00%	
2025	4.50%	
2026	4.00%	
2027	4.00%	
2028	4.00%	
2029	4.00%	
2030	4.00%	

Taispeántar i bhFigiúr 2.5 go réamhaisnéisítear leis an gcás saincheaptha costais chíosa níos airde faoi 2030 ná costais na réamhaisnéisí “Measartha”, “Lag” agus “ESRI” ach faoi bhun an cháis “Fás Láidir”. Mar gheall ar an athraitheas stairiúil breathnaithe agus na rátaí arda fáis sa mhargadh cíosa agus láithreach an RPZ feictear go bhfuil an cás saincheaptha níos ionadaí do mhargadh cíosa Chathair Bhaile Átha Cliath.

Figiúr 2.5: Réamhaisnéis Meán-Chíosa do Chathair Bhaile Átha Cliath (Cásanna Réamhshocraithe agus Saincheaptha)



2.1.7 Eilimintí Breise HNDA - Cineál Comhdhéanamh agus Cónaithe

Tá taighde agus samhltú breise déanta ag KPMG Future Analytics do Chathair Bhaile Átha Cliath chun freastal ar riachtanais bhreise an HNDA nach ndéileáiltear leo faoi láthair i bPacáiste HNDA. Cuimsíonn sé seo eilimintí a áiríodh sa leagan nuashonraithe de Nollaig 2020 den 'Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua' Treoirínte Alt 28 ⁴⁵. Cuimsíonn na Treoirínte seo go háirithe dhá Cheanglas maidir le Beartas Pleanála Sonrach (SPPRanna) a bhaineann leis an HNDA:

- Ligeann SPPR 1 do phlean forbartha údarais áitiúil meascán de mhéid teaghaise a shonrú d'fhorbairtí árasáin agus tithíochta eile, i gcás ina dtacaíonn HNDA leis.
- Le SPPR 9, tugtar isteach toimhde i gcoinne cead pleanála a thabhairt d'fhorbairtí cóiríochta / comhchónaithe mura bhfuil an fhorbairt "riachtanach chun freastal ar éileamh sonrach arna shainaithint" le próiseas HNDA.

Chun na heilimintí seo a scrúdú in éagmais cóireála ar leith ar theaghaisí i bhFoireann Uirlisí HNDA, rinne KPMG Future Analytics scrúdú ar threochtaí stairiúla ar chineál teaghaise agus ar mhéid teaghlaigh ó Dhaonáirimh roimhe seo do Chathair Bhaile Átha Cliath chun athruithe féideartha a dhéanamh ar chomhdhéanamh teaghlaigh agus teaghaise. Baineann sé seo úsáid as treochtaí idir-dhaonáirimh stairiúla chun réamh-mheastachán a chur i bhfeidhm ar chomhdhéanamh teaghlaigh agus rátaí cineáil teaghaise Dhaonáireamh 2016.

Tá dhá theorainn nach mór a thabhairt faoi deara don chur chuige seo. Ar an gcéad dul síos, is léiriú iad seo ar threochtaí stairiúla agus is cur chuige 'seach-bheartais' iad nach bhféadfadh go léireodh siad roghanna beartais agus dinimic an mhargaidh ina dhiaidh sin. Ina theannta sin, níor thomhais Daonáirimh roimhe seo seomraí codlata in aghaidh an teaghlaigh (seachas seomraí eile). Mar sin, níl aon phróifíl chuimsitheach ann maidir le líon na seomraí leapa in aghaidh an áitribh i gCathair Bhaile Átha Cliath chun úsáid chun dul ar aghaidh nó chun aghaidh a thabhairt ar bhealach níos cruinne ar SPPR 1, agus úsáideadh sonraí faoi chomhdhéanamh teaghlaigh (daoine in aghaidh an teaghlaigh) mar sheachfhreastalaí. Ligeann sé seo measúnú

⁴⁵ DHLGH, 'Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua - Treoirínte d'Údarais Phleanála arna n-eisiúint faoi Alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (arna leasú) Nollaig 2020. [Ar líne: http://www.housing.old.gov.ie/sites/default/files/publications/files/december_2020_-_design_standards_for_new_apartments.pdf]

cáilíochtúil ar mhéideanna teaghlaigh ionchasacha nach mór do stoc na todhchaí aghaidh a thabhairt orthu.

Mar fhocal scoir, ba chóir a thabhairt faoi deara nach sainmhínítear sna Treoirínte agus SPPR 9 go sonrach an cineál éilimh ar chomhchónaí a fhéadfaidh an HNDA a shainaithint. Tagraíonn Treoirínte 2018 roimhe seo 'Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua' ⁴⁶ don éileamh ar chomhchónaí go príomha i dtéarmaí riachtanas cóiríochta in earnálacha agus suíomhanna fostaíochta go háirithe seachas riachtanas déimeagrafach. Toisc go bhfuil measúnú an-sonrach don láithreán agus don earnáil lasmuigh de scóip an HNDA seo, mheas KPMG Future Analytics go bhfuil riachtanais aon-duine agus na hearnála príobháidí ar cíos príobháideach mar phríomhtháscairí an éilimh ar an gcineál seo cóiríochta.

2.1.8 Mionathruithe agus Athruithe Eile

Bhain KPMG Future Analytics úsáid as an leagan is déanaí den Foireann Uirlisí, a fuarthas i mí an Mheithimh 2021. Rinneadh athruithe teicniúla ar an bhFoireann Uirlisí chun saincheisteanna foirmle sa tsamhail a shocrú chun cásanna saincheaptha a ríomh, mar ní léifeadh an leagan neamh-leasaithe cásanna saincheaptha i gceart murach sin. Rinneadh athruithe freisin chun comhsheasmhacht a chinntiú sa chaoi a gcuireann an tsamhail réamh-mheastachán saincheaptha i bhfeidhm maidir le hioncam, cíosanna agus praghsanna díolacháin do gach bliain, a ríomhadh ar bhonn neamhréireach sa tsamhail bhunaidh. Cuireadh socrú teicniúil i bhfeidhm chun a chinntiú go raibh an figiúr saincheaptha 'riachtanas atá ann' do DCC sannta go hiomlán do thithíocht shóisialta agus nach rith go páirteach tríd an measúnú inacmhainneachta mar atá sa tsamhail neamh-leasaithe. Tugadh aghaidh freisin ar roinnt saincheisteanna maidir le blianta a bhí ailínithe le tréimhse an phlean. Socraíodh an tsamhail 'bhliain tosaigh' go 2020 (de réir na réamhshocraithe), toisc nach ndéanann bliain tosaigh níos déanaí luachanna bunlíne (2019) a theilgean do bhlianta eatramhacha.

Ullmhaíodh nóta teicniúil ar leithligh a sholáthraíonn níos mó sonraí faoi na saincheisteanna a sainaitníodh agus na socruithe teicniúla a cuireadh i bhfeidhm maidir le HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath. Tá sé i gceist go gcuirfeadh an nóta seo eolas dearfach ar fáil maidir le mionchoigeartú agus forbairt bhreise an Fhoireann Uirlisí HNDA agus dá réir sin roinnfear é leis an DHLGH.

⁴⁶ DHLGH, 'Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua - Treoirínte d'Údarais Phleanála, Márta 2018. [Ar líne: <https://www.gov.ie/en/publication/15f0b-design-standards-for-new-apartments-dsfn-2018/>].

3.0 Aschuir HNDA

Déanann an chuid seo achoimre ar aschuir na samhaltú HNDA a rinneadh do Chathair Bhaile Átha Cliath ag baint úsáide as Foireann Uirlisí HNDA (ag ionchorprú na n-athruithe saincheaptha atá leagtha amach i gCuid 2). Taispeánann aschuir an Fhoireann Uirlisí an gá a d'fhéadfadh a bheith ann do thithíocht thar thionachtaí (úinéireacht, cíós príobháideach, cíós sóisialta, agus 'srianta inacmhainneachta').

Tríd an gcuid seo, tugadh sonraí don tréimhse de Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028, agus cuireadh roinnt sonraí i láthair le haghaidh tréimhsí amach anseo le haghaidh comhthéacs. Toisc go bhfuil an Plean le teacht i bhfeidhm faoi láthair go déanach in 2022, agus d'fhonn ailíniú le modheolaíocht na Sprioc Soláthair Tithíochta ⁴⁷, don HNDA seo tá tréimhse an phlean slánaithe go dtí an ráithe is gaire (Q1 2023) agus cuirtear i láthair í mar na sé bliana féilire iomlána 2023 go 2028. Rinneadh na torthaí go léir a cuireadh i láthair a shlánú go dtí an tslánuimhir is gaire chun fáil réidh le haon deachúiliú daoine nó teaghlach.

3.1 Daonra sa Toghcháin

Cé nach ndéanann Foireann Uirlisí HNDA samhail den daonra go díreach, cuimsíonn sé réamh-mheastacháin daonra agus teaghlaigh nuashonraithe arna dtáirgeadh ag an ESRI mar phríomhshraith fianaise (a d'fhoilsigh an ESRI i dtosach i mí na Nollag 2020 ⁴⁸). Cuirtear réamh-mheastacháin daonra faoi na ceithre chás arna múnlú ag an ESRI san áireamh do gach údarás áitiúil in ábhar forlontach a scaoiltear ag DHLGH. Is iad na ceithre chás:

- **Bunlíne:** laghdaíonn glan-imirce idirnáisiúnta go líneach ó 33,700 in 2019 go 15,000 faoi 2024 agus fanann sé seasmhach ina dhiaidh sin;
- **Cathair 50:50:** 50% den fhás náisiúnta idir 2016 agus 2040 i réigiún an Oirthir / Lár Tíre agus fás breise daonra ar dírithe ar chathracha móra laistigh de gach réigiún, ag ailíniú leis an NPF;

⁴⁷ DHLGH, 'Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha: Treoirínite d'Údarás Phleanála arna n-eisiúint faoi Alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (arna leasú),' Nollaig 2020/

⁴⁸ Bergin agus García-Rodríguez, 'Regional demographics and structural housing demand at a county level' 'Déimeagrafaic réigiúnach agus éileamh struchtúrtha tithíochta ar leibhéal contae,' (ESRI, Nollaig 2020). [Ar líne: <https://www.esri.ie/publications/regional-demographics-and-structural-housing-demand-at-a-county-level>]. Úsáidtear sonraí iomlána ar leibhéal an údaráis áitiúil ón taighde seo i bPacáiste HNDA.

- **Imirce ard:** glan-imirce idirnáisiúnta 30,000+ go náisiúnta in 2020 agus fanacht seasmhach ina dhiaidh sin;
- **Imirce íseal:** titeann glan-imirce inmheánach go náisiúnta go 5,000 faoi 2022 agus athraíonn sé i dtreo an cháis bhunlíne sna cúig bliana ina dhiaidh sin

Cuirtear réamh-mheastacháin daonra do Chathair Bhaile Átha Cliath i láthair i dTábla 3.1 thíos suas go dtí 2031 (príomhbhliain chloch mhíle sa Chreat Pleanála Náisiúnta), agus tá daonra bunlíne do 2016 san áireamh:

Tábla 3.1: Réamh-mheastacháin Daonra do Chathair Bhaile Átha Cliath, 2020-2031

Bliain	Bunlíne	50:50 Cathair	Imirce Ard	Imirce Íseal
2016 (Iarbhir)	554,554	554,554	554,554	554,554
2020	592,234	593,120	592,020	587,786
2021	599,612	600,654	599,720	591,141
2022	605,998	607,165	606,984	593,964
2023	611,537	612,793	613,969	597,278
2024	616,152	617,459	620,604	601,019
2025	620,145	621,464	627,211	604,674
2026	623,725	625,023	633,465	607,937
2027	626,921	628,163	639,394	610,850
2028	629,863	631,010	645,121	613,564
2029	632,548	633,562	650,639	616,064
2030	635,111	635,949	656,072	618,485
2031	637,448	638,068	661,310	620,756

Foinse: Liosta Foinse Sonraí Uirlis DHLGH HNDA

3.2 Teaghlaigh Amach Anseo - Réamh-mheastacháin Teaghlaigh Struchtúracha

Ionchorpraíonn Uirlis HNDA réamh-mheastacháin teaghlaigh a tháirg an ESRI ag leibhéal contae agus údaráis áitiúil (in éineacht leis na réamh-mheastacháin daonra a thairiscítear thuas) i mí na Nollag 2020. Tá cúig chás ionsuite san uirlis atá mar bhunús chun riachtanas tithíochta a ríomh ar fud gach tionachta:

- **Cóineasú:** bunaithe ar Cás Cathrach ESRI 50:50 agus ag ionchorprú éileamh gan chomhlíonadh i mblianta 2017-2019 go huile agus go hiomlán thar an tréimhse 2020-2031.

- Bunlíne
- 50:50 cathrach
- Imirce ard
- Imirce íseal

Is iad na teaghlaigh nua, nua-fhoirmithe a dhéantar a réamhaisnéis faoi na cásanna seo an t-éileamh struchtúrtha tithíochta ar Chathair Bhaile Átha Cliath thar thréimhse an phlean agus ina dhiaidh sin agus taispeántar iad i dTábla 3.2 thíos. Ní chuimsíonn na figiúirí a chuirtear i láthair sa tábla seo an riachtanas gan chomhlíonadh atá ann cheana 3,905 a ionchur ina dhiaidh sin san Uirlis HNDA.

Tábla 3.2: Teaghlaigh Bhreise Réamhaisnéise in aghaidh na bliana

Bliain	Cóineasú	Bunlíne	50:50 Cathair	Imirce Ard	Imirce Íseal
2020	5,515	4,504	4,573	4,428	2,929
2021	5,295	4,333	4,391	4,446	2,886
2022	4,926	4,039	4,085	4,350	2,737
2023	4,666	3,838	3,870	4,354	3,002
2024	4,320	3,564	3,582	4,293	3,223
2025	3,970	3,289	3,292	4,237	3,159
2026	3,941	3,278	3,268	4,252	3,176
2027	3,912	3,267	3,244	4,264	3,191
2028	4,067	3,408	3,372	4,423	3,356
2029	4,009	3,374	3,325	4,403	3,338
2030	4,047	3,419	3,356	4,459	3,396
2031	4,025	3,415	3,338	4,460	3,404

3.3 Ioncam Teaghlaigh Réamh-mheasta

Mar a leagtar amach i gCuid 2.1.4 roimhe seo, chuir KPMG Future Analytics cás saincheaptha i bhfeidhm maidir le harduithe ioncaim teaghlaigh sa HNDA (bunaithe ar athbhreithniú ar shonraí stairiúla agus réamhaisnéisí eacnamaíocha le déanaí), agus ardú tuartha ar ioncam de 4.4% i 2021 agus de réir a chéile ag titim go méadú bliantúil de 2.6% faoi 2026. Mar thoradh air sin, meastar go bhféadfaidh ioncaim réamhaisnéise ar fud an speictrim ioncaim go láidir thar thréimhse HNDA, agus fáisfaidh ioncaim airmheánacha i gCathair Bhaile Átha Cliath ó bhunlíne de € 50,869 in 2019 go € 67,788 in 2028.

Tábla 3.3: Réamhaisnéis Ioncaim Teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2019-2028

Bliain	Ioncam Airmheánach	Ioncam 75ú Peircintíl	Ioncam 25ú Peircintíl
2019	€50,869	€88,760	€27,583
2020	€52,598	€91,778	€28,521
2021	€54,913	€95,816	€29,776
2022	€57,384	€100,128	€31,116
2023	€59,507	€103,832	€32,267
2024	€61,173	€106,740	€33,171
2025	€62,764	€109,515	€34,033
2026	€64,396	€112,362	€34,918
2027	€66,070	€115,284	€35,826
2028	€67,788	€118,281	€36,757

3.4 Praghsanna Maoine Réamh-mheasta

Mar atá leagtha amach i Roinn 2.1.4 roimhe seo, tá cás saincheaptha curtha i bhfeidhm ag KPMG Future Analytics maidir le praghsanna díola maoine sa HNDA, le hardú praghsais tuartha de 4.27% in 2021 ag titim de réir a chéile go dtí méadú bliantúil de 2% faoi 2030. Léiríonn Tábla 3.4 thíos an chaoi a bhfuiltear ag tuar go n-athróidh meán, airmheánach agus an 25ú peircintíl (i.e. praghas na maoine ag an 25ú pointe peircintíl ar an dáileadh foriomlán díolacháin) thar an tréimhse 2020-2028, agus tá an praghas airmheánach maoine i gCathair Bhaile Átha Cliath tuartha le hardú ó €362,899 in 2020 go €476,760 in 2028

Tábla 3.4: Praghsanna Díolacháin Réamh-mheasta i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2020-2028

Bliain	Meánphraghas	Praghas airmheánach	Praghas 25ú Peircintíl
2020	€ 437,868	€ 362,899	€ 279,544
2021	€ 456,574	€ 378,403	€ 291,487
2022	€ 474,837	€ 393,539	€ 303,146
2023	€ 493,831	€ 409,281	€ 315,272
2024	€ 511,115	€ 423,605	€ 326,307
2025	€ 529,004	€ 438,432	€ 337,727
2026	€ 544,874	€ 451,585	€ 347,859
2027	€ 561,220	€ 465,132	€ 358,295
2028	€ 575,251	€ 476,760	€ 367,252

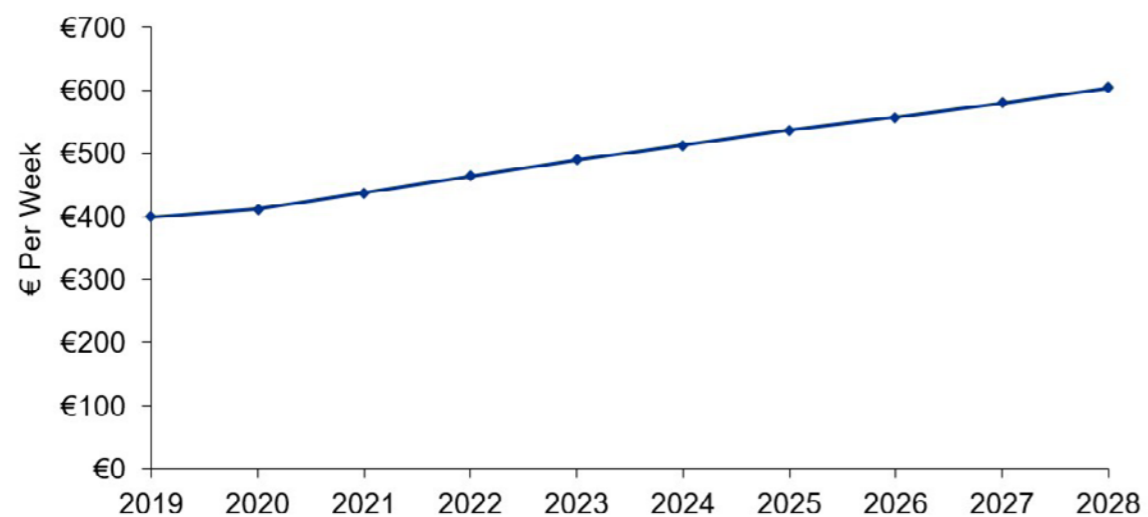
3.5 Réamhaisnéisí Cíos

Mar a leagtar amach i gCuid 2.1.5 roimhe seo, chuir KPMG Future Analytics cás saincheaptha i bhfeidhm maidir le cíosanna san HNDA, le réamhaisnéis d'arduithe ar cíos meánach de 6.2% in 2021 (bunaithe ar anailís ar fhás stairiúil cíos le blianta beaga anuas) agus de réir a chéile moilliú fáis go 4% in 2026 ar aghaidh (bunaithe ar chaipíní Crios Brú Cíos). Cé go dtugann sé seo ráta fáis níos airde ná réamhshocrú Uirlis HNDA (réamhaisnéis ESRI de 2.25%), léiríonn sé seo treochtaí stairiúla le déanaí i gCathair Bhaile Átha Cliath. Taispeánann Tábla 3.5 agus Figiúr 3.1 thíos an t-ardú réamh-mheasta i meánchíosanna seachtainiúla thar an tréimhse 2020-2028.

Tábla 3.5 Cíosanna Airmheánach Réamh-Mheasta i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2020-2028

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cíos airmheánach - seachtainiúil	€411	€437	€463	€489	€513	€536	€558	€580	€603

Figiúr 3.1: Cíosanna Airmheánacha Seachtaine Réamh-mheasta, 2020-2028



3.6 Riachtanas Iomlán Tithíochta Réamhaisnéise

Is é an figiúr iomlán riachtanas tithíochta thar thréimhse an phlean a úsáidtear sa HNDA ná teaglam de chás teilgean teaghlaigh (an cás

Cóineasaithe sa chás seo) agus meastachán ar an riachtanas tithíochta nach bhfreastalaítear air, mar a phléitear i gCuid 2.1.2. Cuimsíonn an meastachán seo ar riachtanas nach bhfreastalaítear air meastachán ar theaghlaigh plódaithe ó Dhaonáireamh 2016 (1,929 teaghlach i gCathair Bhaile Átha Cliath) in éineacht le teaghlaigh gan dídean atá ann cheana. Chuir DCC agus Feidhmeannas Easpa Dídine Réigiún Bhaile Átha Cliath figiúr iomlán 1,976 teaghlach gan dídean amhail mhí an Mheithimh 2021ar fáil. Mar thoradh air seo tá riachtanas comhcheangailte nach bhfreastalaítear air de 3,905 teaghlach. Mar a pléadh i gCuid 2.1.2, is é an toimhde atá san Uirlis HNDA ná go nglanfar an riachtanas seo thar 10 mbliana, agus dá bhrí sin go ndéantar é a dháileadh go cothrom thar na blianta 2020 (samhailbhliain tosaigh) go 2030. Mar thoradh air sin, déantar 2,343 teaghlach a aicmiú mar riachtanas atá ann cheana féin a thagann faoi thréimhse an phlean (9.4% den riachtanas iomlán tithíochta thar an tréimhse). Chun críocha an mheasúnaithe tionachta i gCuid 3.7 thíos, tá na teaghlaigh seo go léir rangaithe mar riachtanas tithíochta sóisialta.

Taispeánann Tábla 3.6 thíos an riachtanas iomlán tithíochta do Chathair Bhaile Átha Cliath le linn thréimhse an phlean, ag comhcheangal réamhaisnéisí éilimh struchtúrtha tithíochta (an cás Cóineasaithe) agus an riachtanas atá ann cheana:

Tábla 3.6: Iomlán Riachtanas Bliantúil Tithíochta, 2023-2028

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Iomlán
Riachtanas Iomlán Tithíochta	5,057	4,710	4,361	4,332	4,303	4,457	27,219
Réamh-Mheastacháin Cóineasaithe	4,666	4,320	3,970	3,941	3,912	4,067	24,876
Riachtanas reatha	391	391	391	391	391	391	2,343

3.7 Aschuir HNDA: Riachtanas Tithíochta de réir Tionachta

Bunaithe ar chur i bhfeidhm na dteaghlach breise réamh-mheasta i múnla HNDA agus na cásanna maidir le riachtanas atá ann cheana, ioncaim, critéir inacmhainneachta, praghsanna tí, agus praghsanna cíos mar a thuairiscítear i gCuid 2, ríomhann Uirlis HNDA an riachtanas iomlán tithíochta do gach bliain agus cá mhéad is féidir le teaghlaigh

réamhaisnéise tithe a cheannach sa mhargadh príobháideach. Díobh siúd nach féidir leo, ríomhann sé cé mhéad atá ábalta cíos a íoc go príobháideach, cá mhéad a dteastaíonn tithíocht shóisialta uathu, agus cé mhéad atá ‘srianta de bharr inacmhainneachta’ agus a dteastaíonn cineál tionachtaí tithíochta inacmhainne uathu (mar Chíos Costais nó ceannach inacmhainne).

Déanann na táblaí seo a leanas achoimre ar an meastachán seo ar riachtanas tithíochta thar gach tionacht. Le linn thréimhse an phlean sé bliana 2023-2028, meastar go bhfuil gá le 10,247 teach sóisialta i gCathair Bhaile Átha Cliath (37.6 %% den iomlán, a bhfuil 2,343 díobh ina riachtanas nach bhfreastalaítear air mar a thuairiscítear sa chuid roimhe seo), chomh maith le 7,887 teach inacmhainne (29% den iomlán); Meastar go mbeidh 4,997 teaghlach (18.4%) in ann rochtain a fháil ar úinéireacht phríobháideach i gCathair Bhaile Átha Cliath, agus meastar go mbeidh 4,088 teaghlach (15%) in ann freastal ar a gcuid riachtanas sa mhargadh cíosa príobháideach.

Tábla 3.7: Meastachán ar Riachtanas Tithíochta de réir Tionachta, 2023-2028 (Teaghlaigh)

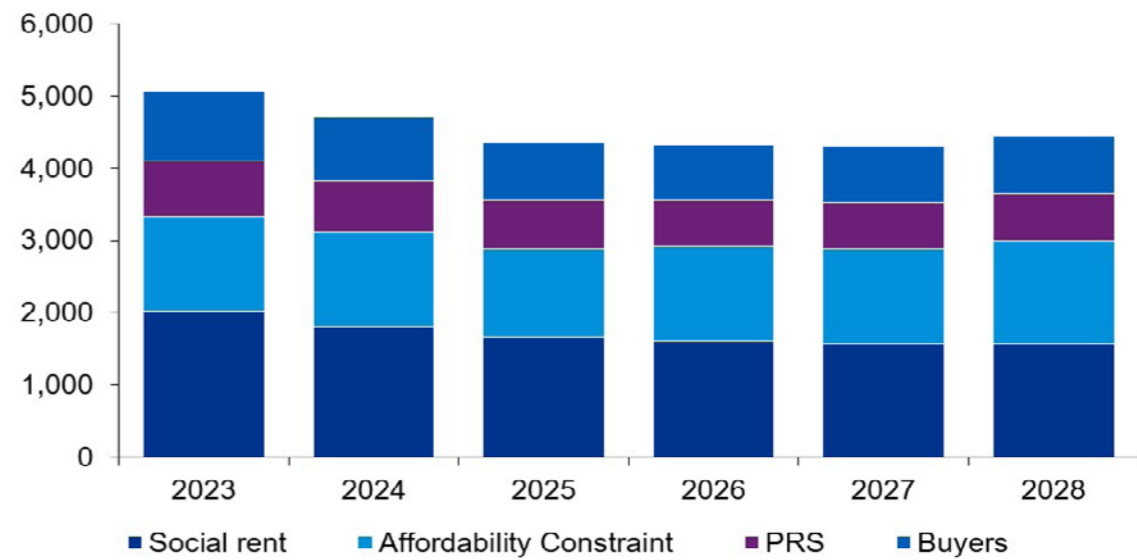
Tionacht	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Iomlán
Cíos Sóisialta	2,024	1,816	1,661	1,612	1,564	1,570	10,247
Srian Inacmhainne	1,306	1,296	1,231	1,301	1,330	1,423	7,887
Cíos Príobháideach	777	719	661	639	633	659	4,088
Ceannaitheoirí	950	879	808	780	775	805	4,997
Riachtanas Iomlán Tithíochta	5,057	4,710	4,361	4,332	4,303	4,457	27,219

Tábla 3.8: Meastachán ar Riachtanas Tithíochta de réir Tionachta, 2023-2028 (%)

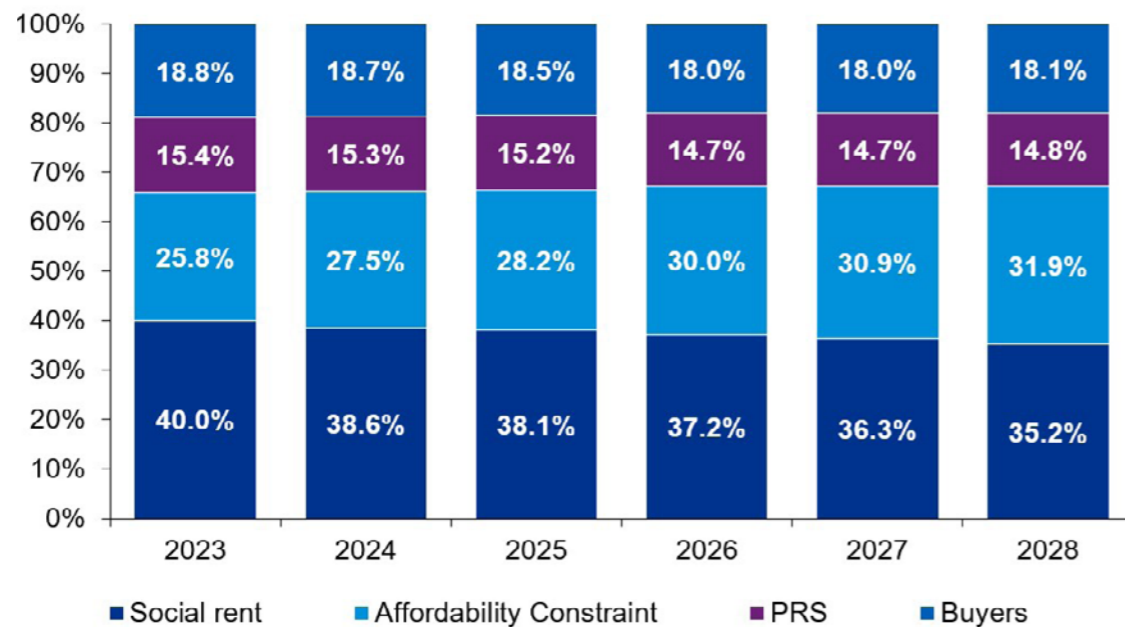
Tionacht	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2023-2028
Cíos Sóisialta	40.0%	38.6%	38.1%	37.2%	36.3%	35.2%	37.6%
Srian Inacmhainne	25.8%	27.5%	28.2%	30.0%	30.9%	31.9%	29.0%
Cíos Príobháideach	15.4%	15.3%	15.2%	14.7%	14.7%	14.8%	15.0%
Ceannaitheoirí	18.8%	18.7%	18.5%	18.0%	18.0%	18.1%	18.4%

Léiríonn Figiúr 3.2 agus Figiúr 3.3 thíos an meastachán ar riachtanais tithíochta de réir tionachta thar thréimhse an phlean. Taispeánann sé seo go bhfuil an gá le tithíocht shóisialta fós ard i rith thréimhse an phlean ach laghdaíonn sé go seasta ó 40% in 2023 go 35.2% in 2028, rud a léiríonn éifeacht ioncaim tithíochta i gcóirt ioncaim níos ísle ag ardú os cionn tairseach ioncaim uachtair na tithíochta sóisialta. I gcodarsnacht leis sin, fásann an meastachán ‘srian inacmhainneachta’ go seasta thar an am céanna ó 25.8% in 2023 go 31.9% in 2028. Tugann sé seo le tuiscint go bhfuil cohórt ag fás os cionn na tairisí incháilitheachta do thithíocht shóisialta nach bhfuil in ann tithíocht a íoc sa mhargadh príobháideach. Fanann cionúireachtaí measta na ndaoine sin atá in acmhainn ceannach nó ligean ar cíos go príobháideach go réasúnta seasmhach le linn thréimhse an phlean, ag laghdú beagáinín níos lú ná pointe céatadain.

Figiúr 3.2: Riachtanas Tithíochta Réamh-mheasta i gCathair Bhaile Átha Cliath de réir Tionachta, 2023-2028



Figiúr 3.3: Riachtanas Tithíochta Réamh-mheasta de réir Tionachta - Dáileadh Bliantúil, 2023-2028



3.8 Eilimintí Breise HNDA - Comhdhéanamh Teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla an Daonáirimh sa tréimhse 2002-2016 do CCBÁC ar chomhdhéanamh teaghlach chun dinimic an athraithe a thuiscint le himeacht ama agus chun meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfadh sé seo athrú sa todhchaí. Taispeánann Tábla 3.9 thíos comhdhéanamh mhéid an teaghlaigh do CCBÁC do gach Daonáireamh idir 2002 agus 2016. I gcomparáid leis an Stát ina iomláine in 2016, bhí cion níos airde de theaghlaigh aon-duine ag Cathair Bhaile Átha Cliath (28.3% i gcomparáid le 23.5% go náisiúnta) agus teaghlaigh dhá dhuine (32% i gcomparáid le 28.6% go náisiúnta), agus cion níos ísle de teaghlaigh ceithre dhuine (13.2% i gcomparáid le 16.9% go náisiúnta) agus teaghlaigh cúig dhuine (9.4% i gcomparáid le 13.5% go náisiúnta).

Tábla 3.9: Comhdhéanamh Teaghlaigh Stairiúil i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2002-2016

Daoine in aghaidh an Teaghlaigh	2002	2006	2011	2016	2002	2006	2011	2016
Duine amháin	52,517	55,957	63,795	60,001	29.0%	29.3%	30.7%	28.3%
2 dhuine	51,644	58,295	66,684	67,707	28.6%	30.5%	32.1%	32.0%
3 dhuine	30,086	32,144	34,557	36,277	16.6%	16.8%	16.6%	17.1%
4 dhuine	24,607	24,956	24,979	27,943	13.6%	13.1%	12.0%	13.2%
5 + dhuine	21,998	19,501	17,993	19,819	12.2%	10.2%	8.7%	9.4%
Iomlán	180,852	190,853	208,008	211,747				

Taispeánann Tábla 3.10 thíos an t-athrú céatadánach do gach cohórt de mhéid teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath idir gach ceann de na ceithre Dhaonáireamh a scrúdaíodh. Baineadh úsáid as an meán idir-daonáirimh don tréimhse seo chun meán-athrú bliantúil treochta i gcomhdhéanamh teaghlaigh a chinneadh mar atá leagtha amach i dTábla 3.10 agus Tábla 3.11 thíos. Cuirtear an treocht seo i bhfeidhm ansin do CCBÁC ó 2016 go 2028 chun réamhaisnéis a sholáthar do thréimhse an phlean, mar a chuirtear i láthair i bhFigiúr 3.4.

Tábla 3.10: Athrú Stairiúil ar Chomhdhéanamh Teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2002-2016

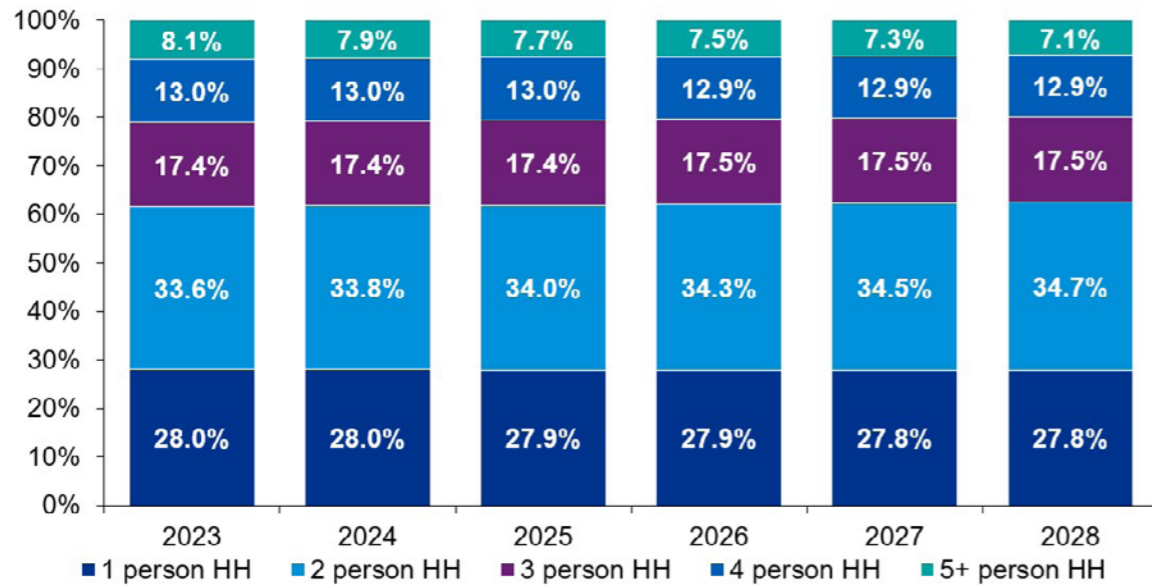
Daoine in aghaidh an Teaghlaigh	Athrú (%)			Meán-Athrú%	
	2002-2006	2006-2011	2011-2016	Meán Idir-Dhaonáirimh	Meán Bliantúil.
Duine amháin	0.3%	1.4%	-2.3%	-0.2%	-0.05%
2 dhuine	2.0%	1.5%	-0.1%	1.1%	0.23%
3 dhuine	0.2%	-0.2%	0.5%	0.2%	0.03%
4 dhuine	-0.5%	-1.1%	1.2%	-0.1%	-0.03%
5 + dhuine	-1.9%	-1.6%	0.7%	-0.9%	-0.19%

Tábla 3.11: Athrú Bliantúil Réamh-Mheasta i gCóhoirt Méid Teaghlaigh i CCBÁC

Athrú bliantúil	Teaghlach 1 dhuine	Teaghlach 2 dhuine	Teaghlach 3 dhuine	Teaghlach 4 dhuine	Teaghlach 5 dhuine+
Cathair Bhaile Átha Cliath	-0.05%	0.23%	0.03%	-0.03%	-0.19%

Bunaithe ar na hathruithe idir-aitheanta a aithníodh, feiceann CCBÁC laghdú i dteaghlaigh duine agus ceathrar ar ráta réasúnta mall agus teaghlaigh de chúigear dhuine ar ráta i bhfad níos airde. Tá teaghlaigh de bheirt agus triúr ar threocht aníos agus teaghlaigh de bheirt ag méadú ag an ráta is airde (0.23% in aghaidh na bliana). Taispeántar an réamhaisnéis comhdhéanamh do CCBÁC i bhFigiúr 3.4 thíos.

Figiúr 3.4: Comhdhéanamh Teaghlaigh Réamhaisnéise thar Thrímhse an Phlean

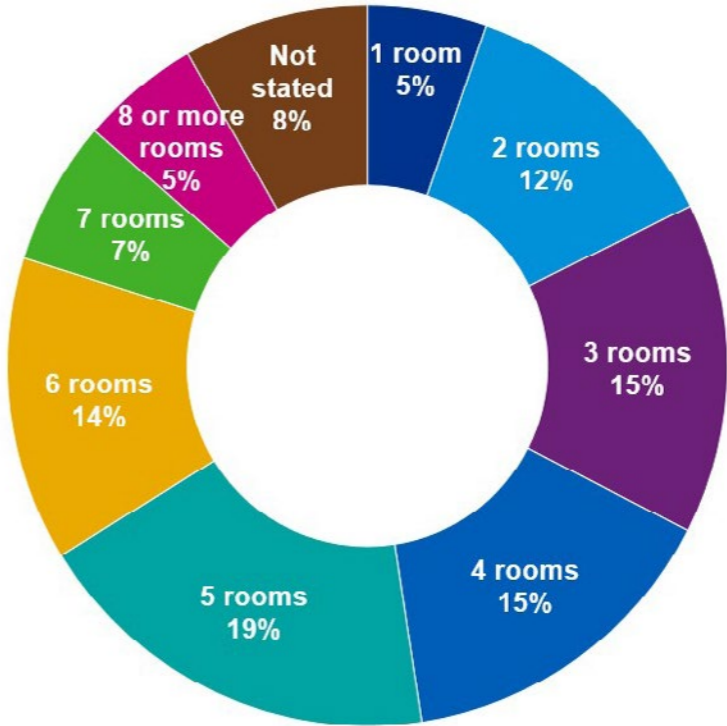


Mar a tugadh faoi deara roimhe seo, ní dhearna Daonáireamh 2016 idirdhealú idir seomraí codlata agus gach seomra eile, agus mar thoradh air sin ní féidir meascán iomlán teaghaise a fháil do Chathair Bhaile Átha Cliath. Chun tuiscint bhreise a fháil ar mhéid agus ar chomhdhéanamh teaghlaigh agus ar an gcaoi a bhféadfadh baint a bheith aige leis an stoc teaghaise, rinneadh sonraí an Daonáirimh a scrúdú ar líon na seomraí in aghaidh an teaghlaigh in 2016. Tá na sonraí seo comhthéacsúil agus ní léiríonn siad seomraí leapa amháin. Tugadh treoir d'fhreagróirí an daonáirimh gan seomraí folctha, leithris, cistiní, seomraí fóntais, seomraí comhairliúcháin, oifigí, siopaí, hallaí nó gabhálacha a áireamh, nó seomraí nach féidir a úsáid ach le haghaidh stórála mar chófra - mar sin níl siad seo san áireamh sna sonraí thíos. Tugadh treoir dóibh gach seomra eile mar chistiní, seomraí maireachtála, seomraí codlata, grianáin agus staidéir a chomhaireamh. Tugann na sonraí i dTábla 3.12 agus i bhFigiúr 3.5 thíos le fios go ndéantar teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath a dháileadh go cothrom ar fud na gcatagóirí uimhreacha seomraí; bhí claonadh ag teaghlaigh, áfach, rochtain a bheith acu ar níos lú seomraí ná an meán náisiúnta, le 4.3 seomra ar an meán in aghaidh an teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath i gcomparáid le 5.4 don Stát ar an iomlán.

Tábla 3.12: Teaghlaigh de réir Líon na Seomraí i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2016

Líon na seomraí	Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath
Seomra amháin	11,337	5.4%
2 sheomra	26,105	12.3%
3 seomra	31,446	14.9%
4 sheomra	31,796	15.0%
5 sheomra	39,358	18.6%
6 sheomra	28,889	13.7%
7 seomra	13,698	6.5%
8 seomra nó níos mó	11,370	5.4%
Níor dúradh	17,592	8.3%
Iomlán	211,591	100.0%

Figiúr 3.5: Teaghlaigh de réir Líon na Seomraí i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2016



3.9 Eilimintí Breise HNDA - Cineál Áitribh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla idir-dhaonáirimh ar chineál teaghaise teaghlaigh phríobháidigh chun dinimic an mheascáin aonaid a thuiscint agus meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfaidís athrú le himeacht ama. Go sonrach, úsáideadh an meán idir-dhaonáirimh chun meán-athrú bliantúil treochta sa mheascán de chineál teaghaise a chinneadh. Ba chóir a thabhairt faoi deara nach dtugann treochtaí measta cuntas ar chineálacha teaghaisí ‘sheomra suí is leapa’ nó ‘nár sonraíodh’ mar atá catagóirithe ag an Daonáireamh. Dá bhrí sin, leagtar amach réamhaisnéisí do thithe tí/bungaló, árasán agus carbhán/tithe soghluaiste ó 2023 go 2028 agus socraítear an meán idir-dhaonáirimh ó mhéid samplach laghdaithe. Cuirtear comhdhéanamh stairiúil an stoic chónaithe i láthair i dTábla 3.13 thíos. Léiríonn sé seo treocht seasta agus comhsheasmhach i gCathair Bhaile Átha Cliath d’árasáin ina gcuimsítear cion méadaitheach den stoc teaghaise.

Tábla 3.13: Teaghlaigh de réir Cineál Áitribh i gCathair Bhaile Átha Cliath, 2006-2016

Teaghlaigh	2006	2011	2016	2006	2011	2016
Teach / Bungaló	125,357	133,014	133,709	69.7%	67.0%	64.8%
Árasán	54,329	65,497	72,526	30.2%	33.0%	35.1%
Carbhán / Teach Soghluaiste	273	161	156	0.2%	0.1%	0.1%
Iomlán (lena n-áirítear Gan Sonrú)	190,984	208,008	211,747			

Tá an meán-athrú bliantúil ar an gcineál teaghaise i CCBÁC leagtha amach i dTábla 3.14 thíos. Is é an meán bliantúil bunús na réamhaisnéise do thréimhse an phlean.

Tábla 3.14: Athrú Stairiúil ar Chineál Áitribh i gCathair Bhaile Átha Cliath 2006-2016

Daoine in aghaidh an Teaghlaigh	Athrú (%)		Meán-Athrú%	
	06-11	11-16	Meán Idir-Dhaonáirimh	Meán Bliantúil.
Teach / Bungaló	-2.7%	-2.2%	-2.4%	-0.49%
Árasán	2.8%	2.2%	2.5%	0.50%
Carbhán / Teach Soghluaiste	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.01%

Tábla 3.15 Athrú réamhaisnéise ar an gcineál teaghaise do theaghlaigh

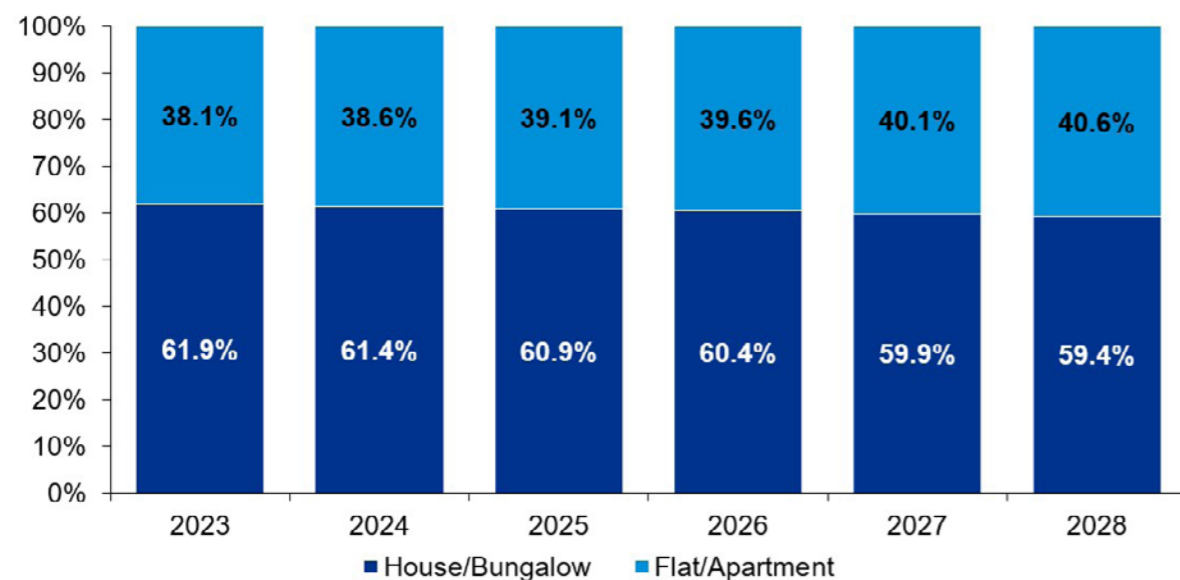
Athrú bliantúil	Teach / Bungaló	Árasán	Carbhán / Teach Soghluaiste
Cathair Bhaile Átha Cliath	-0.49%	0.50%	-0.01%

Léiríonn Figiúr 3.6 an dáileadh réamhaisnéise de réir cineál teaghaise do thréimhse an phlean. Ba chóir a thabhairt faoi deara gur leanúnachas neasach iad seo de threochtaí breathnaithe ó 2016 go deireadh thréimhse an phlean mar a raibh tionchar ag dinimic an mhargaidh orthu le linn na thréimhse stairiúla sin agus tugtar faoi deara gur féidir le tosca margaidh seachtracha tionchar a imirt ar dhinimic an todhchaí maidir le meascán aonad agus cineál teaghaise le linn thréimhse na straitéise. Tá an graf a chuirtear i láthair bunaithe ar leanúint de threochtaí stairiúla le déanaí a sannadh do na teaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo.

Ba chóir a thabhairt faoi deara freisin nach bhfuil “carbhán / teach soghluaiste” le feiceáil ar na graif seo toisc gur cuid an-bheag den stoc tithíochta é agus mar gheall ar an réamhaisnéis a mheas nach mbeidh siad i láthair i CCBÁC a thuilleadh nó go mbeidh siad níos lú ná 0.03 % de na teaghaisí go léir faoi thréimhse an phlean.

Bunaithe ar na hathruithe idir-aitheanta a aithníodh, feiceann CCBÁC ar an iomlán méadú ar theaghaisí de chineál árasáin agus laghdú beagnach comhionann ar theaghaisí de chineál tí. Faoi dheireadh thréimhse an phlean, bheadh an treocht seo díreach os cionn 40% de na teaghaisí go léir i CCBÁC mar árasáin. Ba chóir a aibhsiú go ndéantar aonaid déphléacsacha a aicmiú mar árasáin, a d’fhéadfadh a léiriú nach gá go mbeadh gach árasán nua i mbloic ard-dlúis.

Figiúr 3.6: Dáileadh Cineál Cónaithe Réamhaisnéise 2023-2028 i gCathair Bhaile Átha Cliath



4.0 Conclúid

Réamhaisnéisíonn an HNDA do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 go mbeidh 27,219 teaghlach sa riachtanas tithíochta i limistéar riaracháin Chathair Bhaile Átha Cliath thar thréimhse an phlean. Cuimsíonn sé seo 10,247 teaghlach ar cíós sóisialta (a bhfuil 2,343 díobh comhdhéanta den riachtanas atá ann cheana agus a mheastar a shásófar laistigh de thréimhse an phlean, comhdhéanta de 1,157 teaghlach plódaithe measta bunaithe ar Dhaonáireamh 2016 agus 1,186 de theaghlaigh gan dídean ar liosta feithimh tithíochta sóisialta CCBÁC amhail Meitheamh 2021), 4,997 teaghlach san earnáil úinéirí-áitithe, 4,088 san earnáil phríobháideach ar cíós, agus 7,887 teaghlach ‘srianta inacmhainneachta’ atá neamh-incháilithe le haghaidh tithíochta sóisialta ach a bhfuil dúshláin inacmhainneachta os a gcomhair sa mhargadh príobháideach.

Tábla 4.1: Meastachán ar Riachtanas Tithíochta de réir Tionachta, 2023-2028 (%)

Tionacht	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Iomlán
Cíós Sóisialta	2,024	1,816	1,661	1,612	1,564	1,570	10,247
Srian Inacmhainne	1,306	1,296	1,231	1,301	1,330	1,423	7,887
Cíós Príobháideach	777	719	661	639	633	659	4,088
Ceannaitheoirí	950	879	808	780	775	805	4,997
Riachtanas Iomlán Tithíochta	5,057	4,710	4,361	4,332	4,303	4,457	27,219

Léiríonn sé seo riachtanas réasúnta ard do thithíocht shóisialta agus inacmhainne thar thréimhse an phlean. Tá sé seo tiomáinte ag roinnt fachtóirí; léiríonn sé i bpáirt praghsanna arda maoinne agus cíósanna atá ann cheana i gCathair Bhaile Átha Cliath, arna thomhas ag sonraí bunlíne 2019. Cé go bhfuil ioncaim teaghlaigh i gCathair Bhaile Átha Cliath réasúnta ard de réir caighdeán náisiúnta, tá dúshláin inacmhainneachta mar thoradh ar chostais arda tithíochta. De réir mar a mheastar go bhfásfaidh cíósanna tuartha san HNDA seo ag luas beagán níos gasta ná ioncaim, agus de réir mar a ardóidh ioncaim teaghlaigh i ndeicil níos ísle os cionn na dteorainneacha incháilitheachta do thithíocht shóisialta, tá an ‘earnáil srianta inacmhainneachta’ mar thoradh air sin ag tuar go bhfásfaidh sí thar thréimhse an phlean.

Cuimsíonn an riachtanas measta tithíochta sóisialta de 9,987 freisin 2,343 teaghlach measta atá ann cheana le riachtanais gan chomhlíonadh (iad siúd i gcóiríocht plódaithe agus easpa dídine) a meastar go gcomhlíontar a gcuid riachtanas laistigh de thréimhse an phlean, agus an chuid eile comhdhéanta de theaghlaigh nua tuartha. Ba chóir a thabhairt faoi deara freisin nach bhfuil ach cuid den mheasúnú riachtanas tithíochta sóisialta atá ann cheana do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath san áireamh sa tsamhail mar riachtanas nach bhfreastalaítear air (móide meastachán plódaithe), agus gan ach iad siúd atá aicmithe mar dhaoine gan dídean san áireamh. Tá sé seo mar gheall ar riachtanais Threoir HNDA agus Threoirlínte Nollaig 2020 maidir le Modheolaíocht Sprioc

Soláthair Tithíochta⁴⁹. Ní thugann Uirlis HNDA cuntas ar riachtanas breise tithíochta sóisialta nach féidir a shásamh faoi thosach na tréimhse plean.

Ba chóir a thabhairt faoi deara, de réir an DHLGH, go bhfuil sé i gceist ag Uirlis HNDA “meastacháin leathana fadtéarmacha a thabhairt ar an riachtanas tithíochta a d’fhéadfadh a bheith ann amach anseo, seachas meastacháin bheachtas.” Cuireann sé réamhaisnéisí ‘nach bhfuil ar bheartas’ ar fáil lena aschuir faoi réir na n-ionchur, na gcásanna agus na mbonn tuisceana atá mar chuid den tsamhail agus atá leagtha amach sa tuarascáil seo. Mar thoradh air sin, sainaithnítear sa HNDA saincheisteanna agus brúnna féideartha sa mhargadh tithíochta. Ligfidh sé seo do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath beartas tithíochta agus pleanála a fhoirmiú chun freastal ar riachtanas tithíochta reatha agus sa todhchaí i gCathair Bhaile Átha Cliath.

4.1 Eilimintí agus Impleachtaí Breise HNDA

Léiríonn anailís dhéimeagrafach bhreise KPMG Future Analytics bunaithe ar threochtaí stairiúla laghdú tuartha de réir a chéile i gcion na dteaghlach 1-duine, 4-dhuine, agus 5 dhuine agus méadú ar chion na dteaghlach 2-dhuine agus 3-dhuine. Bheadh sé oiriúnach mar sin do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 pleanáil a dhéanamh do mheascán teaghaise a bheadh oiriúnach do riachtanas teaghlaigh sa todhchaí agus spriocanna beartais níos leithne chun meascán leathan de chineálacha agus de mhéideanna tithíochta a fháil.

Tugann treoiríníte SPPR 9 de Nollaig 2020 ‘Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Dearaidh d’Árasáin Nua isteach toimhde i gcoinne cead a thabhairt le haghaidh cóiríochta roinnte / forbairt chomhchónaithe mura n-éilítear é chun freastal ar éileamh sonrach a shainaithnítear san HNDA. Féadfaidh na breithnithe seo a leanas bonn eolais a chur faoi chur chuige Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 i leith cóiríochta comhchónaithe / roinnte:

- Chuir an HNDA seo in iúl go bhfuil riachtanas réasúnta láidir sa chatagóir tionachta ‘srianta inacmhainneachta’ i gcomparáid leis an earnáil phríobháideach ar cíós, ag tabhairt le fios gur réasúnta íseal é céatadán na dteaghlach a bheadh ag brath agus in ann go hinbhuanaithe cíós san earnáil phríobháideach a íoc.

⁴⁹ DHLGH, ‘Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Phleanáil Forbartha: Treoiríníte d’Údaráis Phleanála arna n-eisiúint faoi Alt 28 den Acht Pleanála agus Forbartha, 2000 (arna leasú), ‘Nollaig 2020.

- Léiríonn comhdhéanamh teaghlaigh réamhaisnéise laghdú beag i gcion na dteaghlach aon-duine, a d’fhéadfaí a mheas mar an príomhchineál sprice teaghlaigh le haghaidh comhchónaithe.
- Tugann réamhrá an Aire do Threoiríníte 2020 le fios “mar gheall ar scála, suíomh agus tionchar féideartha na forbartha comhchónaithe a cheadaítear go dtí seo... tá dóthain aonad cóiríochta roinnte / comhchónaithe ceadaithe nó faoi réir a mbreithnithe laistigh den chóras pleanála” chun an coincheap a léiriú agus tacú leis an toimhde i gcoinne cead pleanála a thabhairt d’fhorbairt comhchónaithe.

Dá réir sin, ní léiríonn torthaí na hanailíse HNDA seo éileamh láidir nó sonrach ar chóiríocht roinnte / chomhchónaí i gCathair Bhaile Átha Cliath agus b’fhéidir go mbeadh sé oiriúnach do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 leanúint leis an toimhde i gcoinne forbairt cóiríochta roinnte / comhchónaithe.

Gluais

25ú/75ú peircintíl:	I dtacar sonraí arna rangú de réir luacha, is ionann iad sin agus an luach ar a bhfuil 25% / 75% de na pointí sonraí faoi bhun an luacha sin.
DHLGH	An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta.
DRHE	Feidhmeannas Réigiúnach do Dhaoine gan Dídean - an comhlacht roinnte chun seirbhísí reachtúla easpa dídine a sholáthar i gceithre Údarás Áitiúil Bhaile Átha Cliath.
ESRI	Institiúid Taighde Eacnamaíochta agus Sóisialta .
HNDA	Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta - measúnú ar riachtanas tithíochta atá ann cheana agus a bhfuiltear ag súil leis in údarás áitiúil mar a cheanglaítear sa Chreat Náisiúnta Pleanála .
Spríoc Sholáthar Tithíochta	Ríomh an riachtanais tithíochta d'údarás áitiúil ar feadh tréimhse plean forbartha sé bliana, de réir modheolaíochta a leagtar amach i dTreoirlínte Alt 28 i mí na Nollag 2020.
Meán	Ciallaíonn sé meánluach nó luach lárnach de thacar uimhreacha.
Airmheánach	I dtacar sonraí arna rangú de réir luacha, an luach a scarann an leath uachtarach ón leath íochtarach den tacar sonraí (an lárphointe nó an meánluach).
NPF	Creat Náisiúnta Pleanála (2018)
Treoirlínte	Alt 28 Treoirlínte d'Údarás Áitiúla ar bheartas pleanála arna n-eisiúint ag an Aire Tithíochta faoi Alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000(arna leasú), nach mór d'Údarás Áitiúla aird a thabhairt orthu agus a bhfeidhmeanna pleanála á gcur i gcrích acu.
SPPR	Ceanglas maidir le Beartas Pleanála Sonrach - beartas atá leagtha amach i dTreoirlínte Alt 28 nach mór d'údarás áitiúla aird a thabhairt orthu agus a bhfeidhmeanna pleanála á gcomhlíonadh acu.

IARSCRÍBHINN 1 A GHABHANN LE HAGUISÍN 2

**Modheolaíocht Spríoc
Soláthair Tithíochta
Chathair Bhaile Átha Cliath**



Cás 1: Cás Bunlíne (Mar atá):

Sampla Oibrithe de Threoirínite Alt 28 Tábla 1 - Ag glacadh le Tréimhse an Phlean 6 bliana a chlúdaíonn R1 2023 - Q4 2028 Cuimsitheach

		Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath
CUID 1	A	Cás ESRI NPF éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2017 go dtí deireadh R4 2028
	-	Cás bhunlíne ESRI éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2017 go dtí deireadh R4 2028
	B	Soláthar tithíochta nua iarbhír 2017 suas go dtí deireadh R4 2022 (iarbhír go R4 2020 agus réamh-mheasta 2021 agus 2022 R1-R4; gan tionchar COVID)
	C	Teaghlaigh gan dídean (Sonraí is déanaí), agus éileamh gan chomhlíonadh amhail an Daonáireamh is déanaí - Luachanna Formheasta CCBÁC - 23.06.2021
	D	Éileamh Tithíochta an Phlean = Iomlán (A-B+C), (Éileamh ESRI NPF réamh-mheasta - cur i gcrích nua) = Éileamh nach bhfreastalaítear air
CUID 2	E	Coigeartú féideartha 1 go deireadh 2026 cuid de thréimhse an phlean chun cóineasú le straitéis NPF a éascú (má tá údar ann dó)
	E1	Cás bhunlíne ESRI éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2017, go dtí R4 2026
	E2	Cás ESRI NPF um éileamh teaghlaigh nua réamh-mheasta 2027- R4 2028
	E3	Lárphointe idir ESRI NPF (A - E2) agus cásanna bunlíne go dtí R4 2026 (E1)
	E4	Éileamh Iomlán Coigeartaithe ríomh bunaithe ar E2 + E3 in ionad A thuas. (E2+E3-B)+C
CUID 3	F	Níl coigeartú féideartha 2 (móide 25%) go deireadh 2026 infheidhme maidir le CCBÁC toisc nach sáraíonn B (soláthar tithíochta iarbhír 2017-2020) D nó gar do D (éileamh tithíochta thréimhse plean)
	F1	E3 + 25%
	F2	Éileamh thréimhse an phlean atá fágtha go R4 2028
	F3	Éileamh Iomlán Plean Coigeartaithe ríomh bunaithe ar E3 in ionad A thuas agus F1 + F2. (F1+F2-B)+C

NÓTAÍ:

PCUID 1 socraíonn sé seo an riachtanas tithíochta thar thréimhse an Phlean Forbartha.

CUID 2 socraíonn sé seo an riachtanas tithíochta thar thréimhse an Phlean Forbartha chun cóineasú le straitéis an NPF a éascú.

Líon Iomlán na dTe-aghlach	Líon na mBlianta Ábhartha	Meán Teaghlach Bliantúil
47,941	12	3,995
47,534	-	-
11,708	6	1,951
3,905	-	-
40,138	6	6,690
Éileamh Iomlán Coigeartaithe	-	Lárphointe idir ESRI NPF agus cásanna bunlíne go R3 2028 in ionad A thuas
40,859	10	4,086
6,617	2	-
41,092	10	4,109
39,905	6	6,651
Lárphointe idir ESRI PF agus cásanna bunlíne go 2026 in ionad A thuas, móide suas le 25%	-	Éileamh Iomlán Coigeartaithe
51,365	10	5,137
6,617	-	-
50,178	6	8,363

CUID 3 socraíonn sé seo an riachtanas tithíochta thar thréimhse an Phlean Forbartha chun cóineasú le straitéis an NPF a éascú agus chun soláthar breise 25% d'aonaid a áireamh nuair is féidir.

IARSCRÍBHINN 1 A GHABHANN LE HAGUISÍN 3

HNDA Fo-Chathrach Chathair Bhaile Átha Cliath

1.0 Réamhrá

1.1 Forbhreathnú

Leagtar amach sa tuarascáil seo an samhaltú forlíontach um Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) a d'ullmhaigh KPMG Future Analytics thar ceann Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun bonn eolais a thabhairt do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028. Comhlánaíonn agus tógann an anailís seo samhaltú agus anailís iomlán HNDA a rinneadh do Chathair Bhaile Átha Cliath ag baint úsáide as Foireann Uirlisí HNDA na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht (DHLGHanna) trí anailís bhreise a sholáthar ar leibhéal áitiúil, fo-chathrach.

Ceanglaítear leis an gCreat Náisiúnta Pleanála (NPF) ar gach údarás áitiúil Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA) a fhorbairt a chaithfidh imlíne a thabhairt ar riachtanas tithíochta atá ann cheana agus a bheidh ann amach anseo agus a thacaíonn le hullmhú straitéisí tithíochta agus beartas tithíochta. Chuir KPMG Future Analytics Foireann Uirlisí DHLGH HNDA i bhfeidhm i gCathair Bhaile Átha Cliath chun an riachtanas seo do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 a chomhlíonadh.

Mar sin féin, ní cheadaíonn Foireann Uirlisí HNDA faoi láthair samhaltú faoi leibhéal na n-údarás áitiúil. Is ceantar uathúil margaidh tithíochta í Cathair Bhaile Átha Cliath le héagsúlacht láidir áitiúil agus éileamh ard ar thithíocht sa todhchaí agus réamh-mheasta. Cuireann beartas pleanála náisiúnta, réigiúnach agus áitiúil béim láidir ar ról sóisialta agus eacnamaíoch ríthábhachtach Chathair Bhaile Átha Cliath, lena n-áirítear an ról atá ag seachadadh agus athghiniúint tithíochta sa lárchathair atá ann. Is dúshlán casta é seo don phleanáil spásúlachta.

D'fhonn cabhrú le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath pleanáil a dhéanamh do thithe agus do phobail i bPlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028, tá samhaltú breise HNDA fo-chathrach déanta ag KPMG Future Analytics. Díróinn an samhaltú seo ar dhá limistéar i lár na cathrach, ag gabháil Bhaile Átha Cliath 1 agus Baile Átha Cliath 8 den chuid is mó (bunaithe ar shainmhínithe ceantair saincheaptha a sholáthraíonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath), agus déantar scrúdú ar Chathair Bhaile Átha Cliath ina iomláine chun críocha comparáide amháin. Gabhann an anailís seo dinimic chasta an mhargaidh tithíochta agus sainriachtanais tithíochta na Saoirsí agus Tuaisceart Lár na Cathrach.

In éagmais shamhaltú an Fhoireann Uirlisí HNDA, faoi leibhéal na n-údarás áitiúil, d'fhorbair KPMG Future Analytics modheolaíocht láidir agus samhail HNDA saincheaptha chun bonn eolais a chur faoi chinnteoireacht maidir leis an soláthar tithíochta reatha agus amach anseo sna ceantair seo de réir an NPF agus gach ceanglais reachtúla ábhartha eile. Tá an cur chuige seo bunaithe ar mheascán de ghnéithe den mheasúnú inacmhainneachta seanbhunaithe 'Samhail Lú' mar aon le cúinsí breise lena n-áirítear inacmhainneacht an mhargaidh cíosa phríobháidigh, acmhainn mhorgáiste agus rialacha macra-stuamachta an Bhainc Ceannais, agus réamhaisnéisí maidir le comhdhéanamh teaghlaigh, cineál teaghaise agus tionacht.

Tá sé i gceist go dtógfadh sé seo ar an anailís ar phríomh-HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath (tríd an tsamhail Foireann Uirlisí) agus an Plean Forbartha a chur ar an eolas ar leibhéal níos gráinní, chomh maith le comhthéacs úsáideach a sholáthar d'aschuir Foireann Uirlisí HNDA agus comparáid a dhéanamh leo.

1.2 Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA)

Glacadh le cur chuige modheolaíoch fianaise-bhunaithe a sheasfaidh an todhchaí chun a chinntiú go mbeidh an HNDA ag teacht le treoirlínte áitiúla, réigiúnacha agus náisiúnta. Go sonrath, tugann an NPF le fios gurb é cuspóir uirlis HNDA:

- Cuidiú le húdarás áitiúla tuairimí straitéiseacha fadtéarmacha a fhorbairt maidir le riachtanas tithíochta i ngach tionacht.
- Bonn fianaise láidir a chur ar fáil chun tacú le cinntí faoi sholáthar nua tithíochta, infheistíocht níos leithne agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a threoróidh próifíl náisiúnta tithíochta fhoriomlán.
- Bonn eolais a chur faoi bheartais faoin gcion de thithíocht shóisialta agus inacmhainne a theastaíonn, lena n-áirítear an gá le cineálacha agus méideanna éagsúla soláthair.
- Fianaise a sholáthar chun bonn eolais a chur faoi bheartais a bhaineann le sainthithíocht agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a sholáthar.

Ionchorpraíonn samhail HNDA KPMG Future Analytics sonraí socheacnamaíoch reatha do Chathair Bhaile Átha Cliath agus tionscadail riachtanais sa todhchaí thar shaolré an Phlean Forbartha. Scrúdaíonn an anailís spriocanna fáis / soláthair tithíochta teaghlaigh,

ioncaim, acmhainn morgáiste agus inacmhainneacht cíosa, tithíocht shóisialta agus riachtanais tithíochta chomh maith le tionacht, cineál agus méid teaghaise ag baint úsáide as toimhdí fianaise-bhunaithe a bhaineann le fás fostaíochta, leibhéil ioncaim agus inacmhainneacht sa tithíocht mhargadh.

Luaitear sa NPF go bhfuil HNDAnna ann chun meastacháin leathana, fhadtéarmacha Dearadh a thabhairt ar riachtanas féideartha tithíochta sa todhchaí, seachas meastacháin bheachtais. Ina theannta sin, ligfidh creat loighciúil, seicheamhach do nuashonrú, monatóireacht agus meastóireacht a dhéanamh. Déanann an HNDA measúnú ar thrí chroírímse: Daonra, Tithíocht agus Geilleagar. Cuirtear na céimeanna seicheamhach i láthair níos mionsonraithe i gCuid 1.3.

1.3 Modheolaíocht

Sa Rannán seo leagtar amach na céimeanna seicheamhacha a bhfuil baint acu le forbairt agus cur i bhfeidhm shamhail KPMG Future Analytics HNDA a rinneadh do na réimsí staidéir. Tá trí chomhpháirt sa shamhaltú a rinne KPMG Future Analytics thar ceann Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath mar a thaispeántar i bhFigiúr 1.1.

Figiúr 1.1: Forbhreathnú ar Shamhail HNDA



Scrúdaíonn an chéad chomhpháirt den shamhaltú an fás a bhfuil súil leis sa teaghlach. Tá an Sprioc Soláthair Tithíochta mar a cheanglaítear le Treoirlínte Ranna le déanaí faoi Alt 28 den Acht Pleanála agus Forbartha 2000 (arna leasú) leagtha amach do Chathair Bhaile Átha Cliath. Soláthraíonn sé seo spriocanna tréimhse phlean agus figiúirí bliantúlaithe maidir le héileamh ar thithíocht a ndearnadh anailís orthu san HNDA. Ina theannta sin, chuir Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath meastacháin teaghlaigh ar fáil don dá fho-réimse, bunaithe ar fhaisnéis ón dréacht-Straitéis Croí.

Baineann an tríú chomhpháirt le measúnú ar inacmhainneacht tithíochta. Tacaíonn an measúnú seo le riachtanais tithíochta sóisialta a aithint don údarás áitiúil le linn thréimhse an phlean leis an bhfaisnéis ábhartha a chuirtear i láthair i gCuid 2.3.

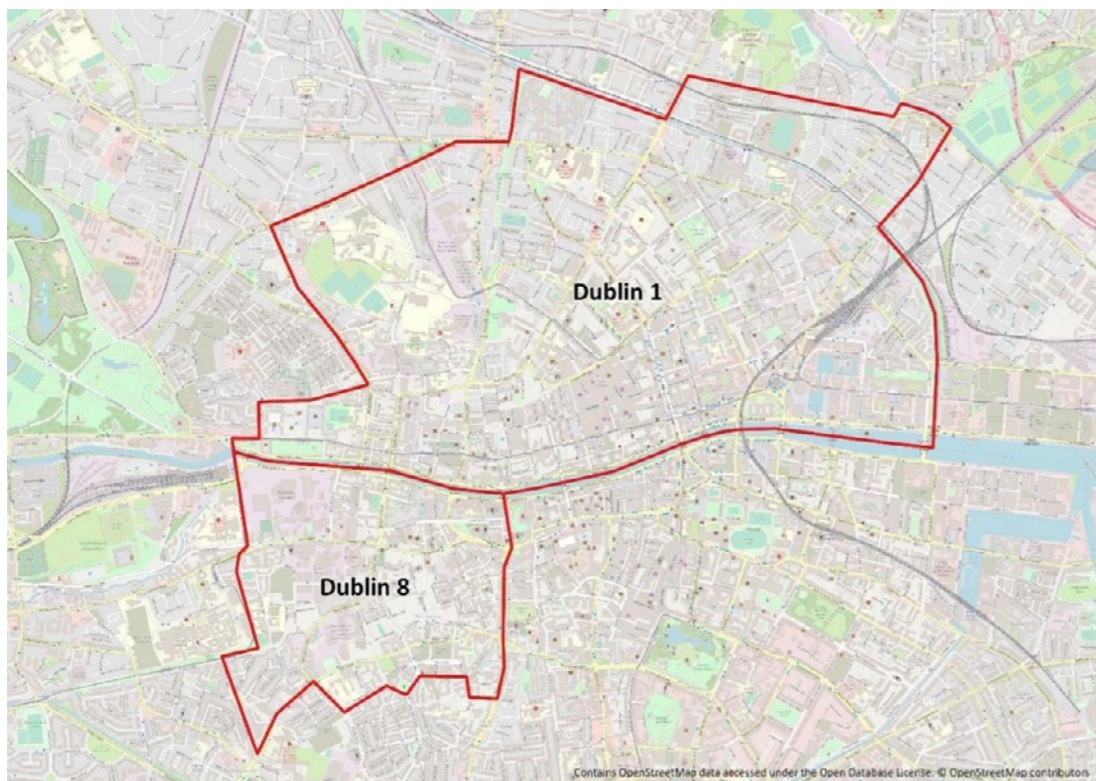
Ina dhiaidh seo, rinneadh anailís maidir le sainriachtanais na dteaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo mar atá leagtha amach sa NPF maidir leis na fórsaí margaidh atá ann cheana, comhdhéanamh, tionacht agus cineál teaghaise. Cuirtear an fhaisnéis seo i láthair i gCuid 2.4.

1.3.1 Réimsí Staidéir

Chuir KPMG Future Analytics an anailís seo i bhfeidhm ar dhá limistéar i gCathair Bhaile Átha Cliath, ar a dtugtar 'Baile Átha Cliath 1' agus 'Baile Átha Cliath 8'. Níl na ceantair seo go hiomlán ar aon dul le ceantair chód poist, toisc go bhfuil siad comhdhéanta de Rannáin Toghcháin (EDanna) agus léiríonn siad sainmhínte ceantair a sholáthraíonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Úsáidtear na ceantair seo chun scrúdú a dhéanamh ar riachtanas tithíochta sna Saoirsí (a chuimsíonn limistéar Phlean Ceantair Áitiúil na Saoirsí 2009) agus i dTuaisceart Lár na Cathrach. Taispeántar an dá cheantar i bhFigiúr 1.2 thíos.

Ina theannta sin, cuirtear aschuir ó mhúnla HNDA KPMG Future Analytics do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ina iomláine i láthair chun comparáid a dhéanamh agus chun comhthéacs na hanailíse fo-cheantair a threorú.

Figiúr 1.2: Fo-Cheantair HNDA Chathair Bhaile Átha Cliath



2.0 Tithíocht sa Todhchaí: Riachtanas agus Soláthar Tithíochta Réamh-mheasta

2.1 Réamhrá

Déanann an chuid seo achoimre ar mhodheolaíocht, ionchuir agus aschuir Mheasúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta fho-limistéar Chathair Bhaile Átha Cliath (HNDA) a próiseáladh agus a ndearnadh anailís orthu chun bonn eolais a chur faoi Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028. Soláthraíonn sé seo sonraí a bhaineann leis na hionchuir dhéimeagrafacha, eacnamaíocha agus sóisialta sa tsamhail HNDA agus cuireann sé ar chumas meastachán ar réamhaisnéisí an daonra agus na dteaghlach réamh-mheasta agus éileamh coibhneasta ar thithíocht le linn thréimhse an phlean. Próiseáladh an tsamhail HNDA seo agus na heilimintí bainteacha mar a leagtar amach sa mhodheolaíocht mar a thuairiscítear thíos i dTábla 2.1.

Bunaíonn an chaibidil seo breithniú agus cur i bhfeidhm na bhfachtóirí déimeagrafacha agus margaidh mar chuid den mheasúnú ar riachtanais agus éilimh tithíochta sa todhchaí i gCathair Bhaile Átha Cliath. Ós rud é go n-éilíonn Treoirínite Alt 28 maidir le Spriocanna Soláthair Tithíochta mar a shaináithnítear iad i gCuid 2.2.1 éileamh tithíochta a ríomh go dtí na ráithe tréimhse plean is gaire, agus i bhfianaise Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028 táthar ag súil go dtiocfaidh siad i bhfeidhm go déanach in 2022, rinneadh tús na tréimhse plean a shlánú go dtí an ráithe is gaire (R1 2023) agus úsáideadh na sé bliana féilire iomlána R1 2023 go R4 2028 chun críocha samhaltaithe.

2.1.1 Modheolaíocht

Tugtar forbheathnú ar an bpróiseas do shamhaltú HNDA agus do na rannóga ábhartha sa chaibidil seo thíos:

Tábla 2.1: Comhphárteanna Modheolaíochta HNDA

Céim	Cuspóir	Modh	Cuid Ábhartha
1	Spriocanna Soláthair Tithíochta agus Éileamh Teaghlaigh a Chinneadh	Spriocanna soláthair tithíochta tréimhse an phlean (HSTanna) / teaghlaigh fo-cheantair ionchais agus an t-éileamh bliantúil ar thithíocht mar thoradh air a chinneadh bunaithe ar Threoirlínte Alt 28.	Alt 2.2.1
2	Dáileadh Measta na nIoncam Indiúscartha Teaghlaigh a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim indiúscartha teaghlaigh do na deicíl bhunaithe (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh) a ríomh bunaithe ar ioncaim indiúscartha seachtainiúla agus bliantúlaithe ar leibhéal náisiúnta agus arna choigeartú don Chathair bunaithe ar ráta “boilscitheach” nó “díbhoilscitheach” a chur i bhfeidhm.	Cuid 2.2.2 agus Cuid 2.2.3
3	Meán-Dháileadh Ioncaim Indiúscartha Teaghlaigh Bhliantúil a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim bhliantúla indiúscartha teaghlaigh in aghaidh na deicíle a ríomh le linn thréimhse an phlean bunaithe ar an gcéim roimhe sin agus ráta fáis OTI réamhaisnéise a chur i bhfeidhm.	
4	Meán-Dháileadh Ioncaim Indiúscartha Teaghlaigh Mhíosúil a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim indiúscartha teaghlaigh mhíosúil in aghaidh na deicíle a ríomh le linn thréimhse an phlean bunaithe ar an gcéim roimhe sin agus ráta fáis OTI réamhaisnéise a chur i bhfeidhm.	

Céim	Cuspóir	Modh	Cuid Ábhartha
5	Dáileadh na dTeaghlach Iomlán Réamh-mheasta a Chinneadh	Dáileadh measta na n-aonad tí do gach deicíl le linn thréimhse an phlean a ríomh chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta sa Stát ón Suirbhé ar Bhuiséad Teaghlaigh (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh).	
6	Dáileadh Teaghlaigh Breise Réamh-mheasta a Chinneadh	Dáileadh measta na dteaghlach breise réamh-mheasta a ríomh ar bhonn bliantúil le linn thréimhse an phlean chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta sa Stát ón Suirbhé ar Bhuiséad Teaghlaigh (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh).	
7	Bannaí Praghsanna Tí Réamh-Mheasta a ríomh	Bannaí praghsanna tí réamh-mheasta a ríomh bunaithe ar scoilt chéatadáin na n-ocht mbanda praghsanna seanbhunaithe (ag an DHLGH) agus méadú nó laghdú réamh-mheasta bliantúil ar phraghsanna.	Alt 2.2.5
8	Cumas Morgáiste Teaghlaigh a Ríomh	Ríomh an neasphraghas tí inacmhainne in aghaidh na deicíle in aghaidh na bliana bunaithe ar chur i bhfeidhm na “Foirmle Blianachta”. Tá sé seo bunaithe ar “Thairseach Inacmhainneachta” a chinneadh, “Cóimheas lasachta le Luach”, “Ráta Céatadáin Bliantúil (APR) - Ráta Úis”, “Ráta Céatadáin Míosúil (MPR) - Ráta Úis”, agus an cinneadh de “Théarma lasachta (Blianta/Míonna)”.	Alt 2.2.4
9	Riachtanais Réamh-Mheasta Úinéireachta a Ríomh	Bunaithe ar chur i bhfeidhm na “Foirmle Blianachta”, inacmhainneacht tithíochta do gach ceann den 10 deicíl tí a ríomh.	

Céim	Cuspóir	Modh	Cuid Ábhartha
10	Riachtanais Réamh-mheasta ar Cíos Príobháideach a Ríomh	Ríomh na dteaghlach nach gcomhlíonfaidh na critéir inacmhainneachta chun teach a ligean ar cíos go príobháideach le linn thréimhse an phlean maidir le líon na dteaghlach nach féidir leo cáiliú le haghaidh morgáiste.	Alt 2.2.6
11	Riachtanas Tí Sóisialta (agus Inacmhainne) Réamh-mheasta a ríomh	Bunaithe ar chinneadh na dteaghlach breise a theastaíonn, ríomh na bandaí réamh-mheasta praghsanna tithíochta, líon na dteaghlach nach gcomhlíonann na "Critéir Inacmhainneachta". Cuireann sé seo bonn eolais faoin soláthar riachtanach d'aonaid tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) laistigh den údarás áitiúil.	Cuid 2.3.1 agus Cuid 2.3.2
12	Anailís Sonraí Stairiúla agus Réamh-mheastachán Tionachta, Méid Cohóirt, agus Cineál Áitribh.	Athrú stairiúil idir-dhaonáirimh a ríomh do thionacht teaghlaigh príobháideach, méideanna cohóirt agus cineál teaghaise chun athrú bliantúil a chinneadh. Cuireann sé seo bonn eolais faoi bhonn ráta athraithe bliantúil ar féidir teaghlaigh bhreise réamh-mheasta a thuar go garbh maidir le tionacht teaghlaigh, méideanna cohóirt agus cineál teaghaise.	Codanna 2.4.1, 2.4.2 agus 2.4.3.

2.2 Príomh-Ionchuir: Measúnú Inacmhainneachta agus HNDA

2.2.1 Spriocanna Soláthair Tithíochta agus Teaghlaigh sa Todhchaí

Taispeánann an chuid seo an chaoi ar breithníodh na Treoirlínte Alt 28 a sholáthraíonn an DHLGH mar chuid den mheasúnú ar riachtanais agus éilimh tithíochta sa todhchaí.

Mar chuid de phróiseas an phlean forbartha, ní mór d'údarais phleanála an bealach a bhfuil a bplean comhsheasmhach leis an NPF agus réamh-mheastacháin daonra Treochlár Feidhmithe NPF bunaithe dá limistéar údarais áitiúil a thaispeáint. I mí na Nollag 2020, d'eisigh an DHLGH treoirlínte chun cabhrú le húdarais phleanála na réamh-mheastacháin seo a ionchorprú in ullmhú pleananna forbartha agus straitéisí tithíochta i gcur chuige comhsheasmhach agus comhleanúnach.

Tógann na Treoirlínte seo ar thaighde a rinne an Institiúid um Thaighde Eacnamaíoch agus Sóisialta (ESRI) ar dhéimeagrafaic réigiúnacha agus éileamh struchtúrtha tithíochta ar leibhéal contae. Cuireann taighde ESRI samhail teilgean i bhfeidhm ar cheithre chás forbartha éagsúla, lena n-áirítear 'Cás Cathrach NPF 50:50.' Tugann Treoirlínte Alt 28 le fios gurb é seo an cás éilimh tithíochta a mholtar a úsáidfidh údarais áitiúla chun pleanáil do sholáthar tithíochta chun freastal ar leibhéal réamh-mheasta éilimh. Mar sin, ní mór d'údarais phleanála a thaispeáint anois go bhfuil a gcuid pleananna forbartha ag teacht le cás teilgean éilimh tithíochta na Cathrach NPF 50:50 a shainaithin an ESRI.

Socraítear sna Treoirlínte modheolaíocht chun réamh-mheastacháin daonra agus tithíochta molta a chur i bhfeidhm i bpróisis phlean an Údarais Áitiúil. Cheadaigh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ríomhanna de na spriocanna seo atá le cur i bhfeidhm i gcomparáid HNDA ar fud na Cathrach ag KPMG FA. Tríd an ríomh seo, socraítear gurb é an t-éileamh ar thithíocht thar thréimhse an phlean sé bliana ná 39,906 teaghlach nó 6,651 teaghlach in aghaidh na bliana do CCBÁC.

Chuir CCBÁC leithdháiltí teaghlaigh ar fáil do cheantair Bhaile Átha Cliath 1 agus Bhaile Átha Cliath 8 bunaithe ar leithdháiltí Croí-Straitéise atá ag teacht chun cinn. Tá leithdháileadh 1,500 teaghlach nua i bhfo-limistéar Bhaile Átha Cliath 1 do thréimhse an phlean, nó 250 in aghaidh na bliana agus tá leithdháileadh 2,000 teaghlach nua ag Baile Átha Cliath 8 do thréimhse an phlean, nó 333 in aghaidh na bliana.

Tábla 2.2: Éileamh agus Leithdháileadh Bliantúil ar Thithíocht do Chathair Bhaile Átha Cliath agus Fo-Cheantair Thar Thréimhse an Phlean

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Iomlán
Cathair Bhaile Átha Cliath	6,651	6,651	6,651	6,651	6,651	6,651	39,906
Baile Átha Cliath 1	250	250	250	250	250	250	1,500
Baile Átha Cliath 8	333	333	333	333	333	333	2,000

2.2.2 Anailís Ioncaim

Is é ioncam indiúscartha (nó glan) an méid ioncaim, tar éis cáin a asbhaint, atá ar fáil le caitheamh agus le coigilt. Feidhmíonn sé mar thomhas tábhachtach ar chumas teaghlaigh a dteach féin a cheannach (i.e. inacmhainneacht tithíochta). Coigeartaíodh na hioncaim indiúscartha seachtainiúla, míosúla agus bliantúla ar leibhéal náisiúnta ó Shuirbhé Buiséid Teaghlaigh na Príomh-Oifige Staidrimh go leibhéal údaráis áitiúil do CCBÁC bunaithe ar ráta oiriúnaitheora a chur i bhfeidhm trí bhoilsciú nó díbhoilsciú an fhigiúir stáit. Cuireadh an próiseas seo i bhfeidhm freisin ar an bhfo-réimse d’fhonn an t-ioncam sna réimsí seo a léiriú níos cruinne.

Is é ollioncam (nó iomlán) an méid ioncaim roimh asbhaintí cánach a thuilleann duine aonair nó teaghlach. Rinneadh ioncam comhlán (nó iomlán) agus ioncaim indiúscartha a ríomh do CCBÁC, Baile Átha Cliath 1 agus Baile Átha Cliath 8 mar atá leagtha amach i dTábla 2.3.

Maidir le hioncam measta in aghaidh na deicíle, tá ollioncam foilsithe CSO (2018) agus ioncam indiúscartha (2018) curtha i bhfeidhm. Sa dá chás rinneadh iad seo a oiriúnú le himeacht ama ag úsáid rátaí OTI feidhmiúla do na blianta ábhartha. Rinneadh na figiúirí ioncaim a dhí-chomhbhailiú tuilleadh i ndeich mír ioncaim nó ‘deicíl’ atá beagnach cothrom le chéile trí chion na dteaghlach a chur i bhfeidhm ó Shuirbhé Buiséid Teaghlaigh na Príomh-Oifige Staidrimh. Rinneadh é seo chun dáileadh ioncaim ó theaghlaigh in aghaidh na deicíle a léiriú, le húsáid sa mheasúnú inacmhainneachta.

Tábla 2.3: Ollioncam agus Ioncam Indiúscartha i CCBÁC, Baile Átha Cliath 1 agus Baile Átha Cliath 8

Ioncam	Ollioncam [2018]	Oiriúnóir Ioncaim Comhlán	Ioncam Indiúscartha [2018]	Oiriúnóir Ioncaim Indiúscartha
Cathair Bhaile Átha Cliath	€35,197	1.144	€24,969	1.174
Baile Átha Cliath 1	€26,214	0.852	€18,596	0.874
Baile Átha Cliath 8	€26,469	0.861	€18,777	0.883

2.2.3 Ionchas Eacnamaíoch

Is gné lárnach den mhargadh tithíochta an geilleagar áitiúil agus réigiúnach. Go sonrach, is féidir le dálaí eacnamaíocha tionchar a imirt ar riachtanais tithíochta agus ar ioncam teaghlaigh a d’fhéadfadh dul i bhfeidhm ar éileamh agus ar sholáthar laistigh den mhargadh. D’fhonn an t-ionchas eacnamaíoch níos fadtéarmaí do chathair Bhaile Átha Cliath a léiriú, tá rátaí fáis tuartha don Olltáirgeacht Intíre athrú ioncaim teaghlaigh a mheas le himeacht ama.

Ullmhaíodh an HNDA seo le linn na paidéime COVID-19, atá ar siúl tráth an ullmhúcháin agus an fhoilsithe, agus dá bhrí sin tá tionchair ar an ngeilleagar faoi réir athraithe. Sa réamhaisnéis eacnamaíoch a cuireadh i bhfeidhm, breithníodh roinnt foinsí sonraí a léiríonn an fhianaise is déanaí atá ar fáil agus an paidéim COVID-19 á mheas.

Tugann foilseacháin le fios go raibh fás OTI náisiúnta 8.1% in 2017, 8.2% in 2018 agus 5.6% in 2019 faoi seach agus dá bhrí sin cuireadh na rátaí fáis OTI seo i bhfeidhm sa HNDA.

Bunaithe ar athbhreithniú ar na réamhaisnéisí eacnamaíocha is déanaí a bhí ar fáil tráth scríofa, cuireadh na rátaí fáis OTI seo a leanas i bhfeidhm sa HNDA chun an fás réamh-mheasta in ioncam teaghlaigh a léiriú:

- 2020: Fás OTI 3.4%;
- 2021: Fás OTI 4.4%;
- 2022: Fás OTI 4.5%;
- 2023: Fás OTI 3.7%;
- 2024: Fás OTI 2.8%;
- 2025 agus ar aghaidh: Fás OTI 2.6% in aghaidh na bliana.

2.2.4 Rialacha an Bhainc Ceannais agus Acmhainn Morgáiste

Tá bearta curtha i bhfeidhm ag Banc Ceannais na hÉireann ar mhorgáistí chun an méid is féidir le tomhaltóirí a fháil ar iasacht chun teach a cheannach a bhainistiú, chun athléimneacht agus cobhsaíocht an mhargaidh tithíochta a neartú. Cuirtear na bearta seo i bhfeidhm trí na teorainneacha iasachta-go-luach (LTV) agus iasacht-go-ioncam (LTI) do mhorgáistí. Mar sin rinne an HNDÁ anailís ar cibé an bhféadfadh teaghlaigh cáiliú le haghaidh morgáiste a chuirfeadh ar a gcumas teach a cheannach sa bhanda praghsanna is ísle faoi na rialacha seo.

Is iad na príomh-athróa a úsáidtear chun a chinneadh an féidir le teaghlaigh i ndeicíl cáiliú le haghaidh morgáiste chun teach a cheannach laistigh de bhliain ar leith:

- Cóimheas lasachta-go-Luach (LTV) de 0.90;
- cóimheas uasta lasachta-go-ioncam (LTI) de 3.5; agus
- luach uachtarach an chéad bhanda praghsanna tí don bhliain sin.

Mar sin, mura bhfuil ioncam leordhóthanach ag teaghlach chun rialacha an Bhainc Ceannais a chomhlíonadh (i.e. 3.5 oiread a n-ollioncaim níos lú ná 90% de luach tí a cheannach sa bhanda praghsanna réamh-mheasta is ísle don bhliain sin), ní bheidh siad cáilithe le haghaidh morgáiste a chuirfeadh ar a gcumas teach a cheannach ina gceantar ábhartha.

Tá an acmhainn morgáiste teaghlaigh in aghaidh an deicíl i CCBÁC, Baile Átha Cliath 1 agus Baile Átha Cliath 8 leagtha amach i dTábla 2.4, Tábla 2.5 agus Tábla 2.6 faoi seach. Úsáideadh na luachanna seo chun cumas ceannaigh tí a mheas. Glacann an HNDÁ leis go dtéann teaghlaigh nach bhfuil an cumas acu teach a cheannach ar aghaidh chuig measúnú cíosa. Tá dath éadrom gorm ar dheicílí nach bhfuil an acmhainn acu maoin a cheannach, agus a bhogann isteach san anailís cíosa ina dhiaidh sin.

Tábla 2.4: Cumas Morgáiste Teaghlaigh in aghaidh na Deicíle i gCathair Bhaile Átha Cliath

Deicíl	2023	2024	2025	2026	2027	2028
An chéad Dheicíl	€51,812	€53,263	€54,648	€56,069	€57,527	€59,022
An Dara Deicíl	€87,344	€89,789	€92,124	€94,519	€96,977	€99,498
3ú Deicíl	€126,881	€130,434	€133,825	€137,305	€140,875	€144,537
4ú Deicíl	€166,385	€171,044	€175,491	€180,054	€184,736	€189,539

5ú Deicíl	€212,299	€218,244	€223,918	€229,740	€235,713	€241,842
6ú Deicíl	€261,978	€269,313	€276,315	€283,500	€290,871	€298,433
7ú Deicíl	€318,857	€327,785	€336,307	€345,051	€354,023	€363,227
8ú Deicíl	€387,119	€397,958	€408,305	€418,921	€429,813	€440,988
9ú Deicíl	€492,789	€506,587	€519,759	€533,272	€547,137	€561,363
10ú Deicíl	€803,807	€826,314	€847,798	€869,841	€892,457	€915,660

Tábla 2.5: Cumas Morgáiste Teaghlaigh in aghaidh na Deicíle i mBaile Átha Cliath 1

Deicíl	2023	2024	2025	2026	2027	2028
An chéad Dheicíl	€38,589	€39,669	€40,701	€41,759	€42,845	€43,959
An Dara Deicíl	€65,052	€66,873	€68,612	€70,396	€72,226	€74,104
3ú Deicíl	€94,499	€97,145	€99,670	€102,262	€104,921	€107,648
4ú Deicíl	€123,920	€127,390	€130,702	€134,101	€137,587	€141,164
5ú Deicíl	€158,116	€162,543	€166,770	€171,106	€175,554	€180,119
6ú Deicíl	€195,116	€200,579	€205,794	€211,145	€216,634	€222,267
7ú Deicíl	€237,478	€244,127	€250,475	€256,987	€263,669	€270,524
8ú Deicíl	€288,318	€296,391	€304,097	€312,004	€320,116	€328,439
9ú Deicíl	€367,019	€377,296	€387,106	€397,170	€407,497	€418,092
10ú Deicíl	€598,659	€615,422	€631,423	€647,839	€664,683	€681,965

Tábla 2.6: Cumas Morgáiste Teaghlaigh in aghaidh na Deicíle i mBaile Átha Cliath 8

Deicíl	2023	2024	2025	2026	2027	2028
An chéad Dheicíl	€38,964	€40,055	€41,096	€42,165	€43,261	€44,386
An Dara Deicíl	€65,684	€67,523	€69,279	€71,080	€72,928	€74,824
3ú Deicíl	€95,417	€98,088	€100,639	€103,255	€105,940	€108,694
4ú Deicíl	€125,125	€128,628	€131,972	€135,404	€138,924	€142,536
5ú Deicíl	€159,653	€164,123	€168,390	€172,768	€177,260	€181,869
6ú Deicíl	€197,012	€202,528	€207,794	€213,196	€218,739	€224,427
7ú Deicíl	€239,786	€246,500	€252,909	€259,484	€266,231	€273,153
8ú Deicíl	€291,120	€299,271	€307,052	€315,035	€323,226	€331,630
9ú Deicíl	€370,586	€380,962	€390,867	€401,030	€411,456	€422,154
10ú Deicíl	€604,476	€621,402	€637,558	€654,135	€671,142	€688,592

2.2.5 Anailís Úinéireachta

Leagtar amach sa chuid seo faisnéis chúlra ar threochtaí praghsanna tithe sa mhargadh tithíochta reatha laistigh d’fho-cheantair Chathair Bhaile Átha Cliath, Bhaile Átha Cliath 1 agus Bhaile Átha Cliath 8. Chun an comhthéacs margaidh is déanaí a chinntiú, roghnaíodh sonraí ó 2012-2020 chun an anailís bhonnlíne a fhoirmiú agus úsáideadh idirbhearta maoinne mar a thaifeadtar ar an gClár Praghsanna Maoine Cónaithe (PPR) le linn na tréimhse sin chun praghsanna tithe a thuiscint, chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta in aghaidh an bhanda praghsais.

Tá anailís déanta ar shonraí ar idirbhearta ó 2012 go 2020 chun miondealú na maoinne a díoladh de réir bandaí praghsais ar fud Chathair Bhaile Átha Cliath a thuiscint, rud a bheidh ina fhachtóir cinntitheach don mheasúnú úinéireachta laistigh de shamhail an HNDA. Tá athrú suntasach tagtha ar dháileadh na n-idirbheart maoinne de réir praghsais i gCathair Bhaile Átha Cliath le deich mbliana anuas. Mar sin cuireadh sampla níos déanaí i bhfeidhm chun an dáileadh cuí a chinneadh. Léiríonn na bandaí seo a leanas méid an mhargaidh le linn na tréimhse 2017-2020:

Tábla 2.7: Dáileadh Idirbhearta Maoine i gCathair Bhaile Átha Cliath

Banna	Praghas	% Idirbhearta
An chéad Bhanna	€50,000 - €200,000	7.4%
An Dara Banna	€200,001 - €275,000	20.7%
3ú Banna	€275,001 - €350,000	21.5%
4ú Banna	€350,001 - €425,000	17.2%
5ú Banna	€425,001 - €500,000	11.4%
6ú Banna	€500,001 - €575,000	5.6%
7ú Banna	€575,001 - €650,000	4.2%
8ú Deicíl	€650,001	12.0%
Iomlán	-	100.0%

D’fhonn comparáidí a cheadú le margadh iomlán Chathair Bhaile Átha Cliath ní mór don samhaltú fo-limistéar ailíniú leis na bandaí praghsanna seo. Tá dáileacháin éagsúla luach díola ag an dá fho-limistéar i gcomparáid le Cathair Bhaile Átha Cliath ina iomláine, mar atá leagtha amach i dTábla 2.8.

Tábla 2.8: Dáileadh Idirbhearta Maoine i mBaile Átha Cliath 1 agus i mBaile Átha Cliath 8

Banna	Raon Praghsais	Idirbhearta BÁC1%	Idirbhearta BÁC8%
An chéad Bhanna	€50,000 - €200,000	14.2%	11.0%
An Dara Banna	€200,001 - €275,000	38.1%	39.7%
3ú Banna	€275,001 - €350,000	21.3%	33.1%
4ú Banna	€350,001 - €425,000	11.0%	9.6%
5ú Banna	€425,001 - €500,000	5.9%	1.5%
6ú Banna	€500,001 - €575,000	2.6%	1.5%
7ú Banna	€575,001 - €650,000	1.6%	2.2%
8ú Deicíl	€650,001	5.3%	1.5%
Iomlán	-	100.0%	100.0%

Tá praghsanna idirbheart réadmhaoine i CCBÁC agus sna folimistéir athraithe go mór le deich mbliana anuas agus táthar ag súil go leanfaidh athrú teacht orthu i rith thréimhse an phlean. Rinneadh imscrúdú ar phraghsanna tithe stairiúla trí anailís a dhéanamh ar an gClár Praghsanna Maoine Cónaithe ó 2012 ar aghaidh chun anailís a dhéanamh ar threochtaí ginearálta agus rátaí athraithe.

I bhfianaise athraithe shuntasacha ar an margadh le deich mbliana anuas, úsáideadh an t-athrú meánach ar phraghas tí le ceithre bliana anuas (2017-2020) mar bhunús d’athruithe sa todhchaí ar mheánphraghas tí ó 2021 ar aghaidh (i.e. an bhunlíne amach anseo).

Meastar, dá bhrí sin, go bhféadfadh meánphraghsanna tí athrú le himeacht ama mar a thuairiscítear i dTábla 2.9 thíos.

Tábla 2.9: Meánphraghas Stairiúil agus Tuartha i gCathair Bhaile Átha Cliath

Bliain	Cathair Bhaile Átha Cliath	
	% Athrú	Meánphraghas
2013	12.3%	€283,575
2014	6.3%	€301,352
2015	6.2%	€320,085
2016	11.4%	€356,524
2017	10.5%	€394,112
2018	7.0%	€421,561
2019	-2.1%	€412,828

2020	1.7%	€419,650
2021	4.3%	€437,578
2022	4.0%	€455,082
2023	4.0%	€473,285
2024	3.5%	€489,850
2025	3.5%	€506,994
2026	3.0%	€522,204
2027	3.0%	€537,870
2028	2.5%	€551,317

Tá éagsúlacht ag baint le measúnú ar mhargaí Bhaile Átha Cliath 1 agus Bhaile Átha Cliath 8 ag baint úsáide as an modheolaíocht chéanna leis an réamhaisnéis do Chathair Bhaile Átha Cliath, ach tá sé níos ionadaí do dhinimic na margaí áitiúla faoi seach. Tá na meánphraghsanna díola stairiúla agus réamh-mheasta do Bhaile Átha Cliath 1 agus 8 leagtha amach i dTábla 2.10.

Tábla 2.10: Meánphraghas Stairiúil agus Tuartha i mBaile Átha Cliath 1 agus i mBaile Átha Cliath 8

Bliain	Baile Átha Cliath 1		Baile Átha Cliath 8	
	% Athrú	Meánphraghas	% Athrú	Meánphraghas
2013	7.5%	€194,527	20.4%	€155,545
2014	20.9%	€235,105	11.2%	€172,927
2015	16.0%	€272,758	8.2%	€187,037
2016	-2.6%	€265,646	16.2%	€217,416
2017	13.9%	€302,701	16.0%	€252,211
2018	9.4%	€331,161	9.2%	€275,417
2019	2.5%	€339,371	3.9%	€285,987
2020	-2.5%	€330,780	1.6%	€290,566
2021	5.8%	€350,046	4.9%	€304,746
2022	5.5%	€369,299	4.5%	€318,460
2023	5.5%	€389,610	4.5%	€332,790
2024	5.0%	€409,091	4.0%	€346,102
2025	5.0%	€429,545	4.0%	€359,946
2026	4.5%	€448,875	3.5%	€372,544
2027	4.5%	€469,074	3.5%	€385,583
2028	4.0%	€487,837	3.0%	€397,151

2.2.6 Anailís ar Cíos

Sa chuid seo leagtar amach na hionchuir sonraí agus na toimhdí a bhaineann le margadh cíosa Chathair Bhaile Átha Cliath go stairiúil agus réamh-mheasta le linn thréimhse an phlean. Chun gabháil chuimsitheach den mhargadh cíosa a chinntiú, rinneadh anailís ar chlár an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe agus ar innéacs praghsanna arna óstáil ag an CSO. I dTábla 2.11 leagtar amach an meánchíos stairiúil i gCathair Bhaile Átha Cliath, bunaithe ar na ceantair a measadh a bheith ionadaíoch ar theorainn an ÚÁ, do gach aonad (gach seomra leapa) mar aon leis an meánathrú bliantúil ar chíos. Sonraítear i dTábla 2.12 an fhaisnéis chéanna maidir le folimistéir Bhaile Átha Cliath 1 agus Bhaile Átha Cliath 8.

Cosúil leis an anailís ar phraghsanna réadmhaoine, rinneadh faisnéis stairiúil a réamh-mheas chun athruithe sa todhchaí i gcíosanna margaidh de réir cineáil aonaid a thuar. Baineadh úsáid as anailís ar an athrú ar meánphraghas cíosa do gach aonad seomra leapa thar an tréimhse 2018-2020 in éagmais aon chásanna atá láidir go staitistiúil chun cuntas a thabhairt ar thionchar COVID-19 agus mar sin na cuireadh na toimhdí céanna leo siúd maidir le praghsanna tithe san anailís úinéireachta i bhfeidhm chun cíosanna margaidh a thuar. Léiríonn Tábla 2.11 agus Tábla 2.12 an t-athrú bliantúil tuartha i bpraghsanna margaidh ar chíos príobháideach i gCathair Bhaile Átha Cliath agus sna folimistéir faoi seach do thréimhse an phlean.

Tábla 2.11: Meánchíos Stairiúil agus Réamhaisnéise i gCathair Bhaile Átha Cliath

Bliain	% Athrú	Meánphraghas
2013	3.2%	€1,019
2014	8.0%	€1,100
2015	8.3%	€1,191
2016	7.7%	€1,282
2017	7.2%	€1,375
2018	8.1%	€1,487
2019	6.3%	€1,580
2020	3.2%	€1,632
2021	6.2%	€1,733
2022	6.0%	€1,837
2023	5.5%	€1,938
2024	5.0%	€2,035
2025	4.5%	€2,127
2026	4.0%	€2,212
2027	4.0%	€2,300
2028	4.0%	€2,392

Tábla 2.12: Meánchíos Stairiúil agus Réamh-mheasta i mBaile Átha Cliath 1

Bliain	Baile Átha Cliath 1		Baile Átha Cliath 8	
	% Athrú	Meánphraghas	% Athrú	Meánphraghas
2013	5.3%	€925	1.0%	€963
2014	8.0%	€999	5.0%	€1,033
2015	7.6%	€1,075	7.3%	€1,121
2016	9.1%	€1,172	8.6%	€1,221
2017	7.9%	€1,265	8.9%	€1,337
2018	7.4%	€1,358	9.5%	€1,457
2019	5.0%	€1,425	9.0%	€1,542
2020	5.6%	€1,504	5.9%	€1,590
2021	6.4%	€1,601	6.9%	€1,700
2022	6.0%	€1,697	6.5%	€1,810
2023	5.5%	€1,790	6.0%	€1,919
2024	5.0%	€1,880	5.5%	€2,024
2025	4.5%	€1,964	5.0%	€2,125
2026	4.0%	€2,043	4.5%	€2,221
2027	4.0%	€2,125	4.0%	€2,310
2028	4.0%	€2,210	4.0%	€2,402

Socraíodh an t-éileamh de réir cineáil aonaid trí anailís a dhéanamh ar chlár an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe a sholáthraíonn comhaireamh tionóntachtaí i gCathair Bhaile Átha Cliath de réir mhéid aonaid (líon na leapacha) agus Cód Poist, a chuirtear i bhfeidhm chun éileamh de réir cineáil aonaid sa mhargadh cíosa príobháideach a chinneadh chun críche an HNDA. Leagtar amach i dTábla 2.13 an t-éileamh éagsúil ar chineálacha aonaid aonair de réir na dtionóntachtaí cláraithe atá ann faoi láthair agus meastar go léiríonn sé an t-éileamh foriomlán in aghaidh an chineáil aonaid i gCathair Bhaile Átha Cliath agus ina fholimistéir. Mar sin, úsáideadh an fhaisnéis seo chun éileamh a todhchaí in aghaidh an chineáil aonaid a thuiscint.

Tábla 2.13 Éileamh de réir Cineál Aonaid i gCathair agus Fo-Limistéir Bhaile Átha Cliath ó Thionóntachtaí RTB

	Aonad le 1 Sheomra Leapa	Aonad le 2 Sheomra Leapa	Aonad le 3 Sheomra Leapa	Aonad le 4 Sheomra + Leapa
Cathair Bhaile Átha Cliath	37.9%	41.4%	15.3%	5.4%
Baile Átha Cliath 1	51.5%	40.2%	6.5%	1.9%
Baile Átha Cliath 8	42.4%	44.4%	11.1%	2.1%

2.3 Measúnú ar Riachtanais

2.3.1 Úinéireacht

Tá inacmhainneacht tithíochta ceangailte le hioncam indiúscartha teaghlaigh, a socraíodh do CCBÁC mar a thuairiscítear go mion i Roinn 2.2.2. In alt 93 den Acht Pleanála agus Forbartha 2000 (mar a achtaíodh i dtosach é) sainmhínítear inacmhainneacht trí na paraiméadair do ‘dhuine incháilithe’ a shocrú mar:

“Duine a bhfuil cóiríocht de dhíth air agus nach mbeadh a ioncam leordhóthanach chun íocaíochtaí morgáiste a íoc dá cheannach tí chun freastal ar a riachtanais chóiríochta toisc go mbeadh na híocaíochtaí a ríomhtar thar thréimhse bliana níos mó ná 35% d’ioncam bliantúil an duine sin glan ó cháin ioncaim agus árachas sóisialta pá choibhneasa.”

Cé gur leasaíodh agus gur baineadh an chuid seo den Acht leis an Acht Tithíochta (Forálacha Ilghnéitheacha) 2009, áiríodh í sa ‘Samhail Lú’ trí fhoirmle blianachta Straitéis Tithíochta Shamhail DoECLG mar shainmhíniú ar inacmhainneacht. De réir an tsainmhínithe seo, má sháraíonn costais tithíochta 35 faoin gcéad d’ioncam indiúscartha teaghlaigh, meastar go bhfuil tithíocht neamh-inúsáidte toisc go n-ídfonn costais tithíochta méid ard díreireach ioncaim. Bunaithe ar an bhfaisnéis seo, ríomh an HNDA seo líon na dteaghlach nach gcomhlíonann na ‘Critéir Inacmhainneachta’ (i.e. na teaghlaigh sin ina mbeadh costais teaghlaigh níos mó ná 35 faoin gcéad d’ioncam indiúscartha teaghlaigh).

Cuirtear na réamh-mheastacháin ar ioncam teaghlaigh le linn thréimhse an phlean a thuairiscítear thuas i bhfeidhm ar fhoirmle blianachta Straitéis Tithíochta Shamhail DoECLG do na scálaí spásúla ábhartha

sna táblaí seo a leanas. Cinneann an fhoirmle seo uasphraghas tí inacmhainne do gach ceann de na deich ndeicíl ioncaim bunaithe ar roinnt athróg fianaise-bhunaithe a bunaíodh trí anailís a dhéanamh ar shonraí stairiúla morgáiste ó Bhanc Ceannais na hÉireann. I measc na bpríomh-athróg a úsáidtear san fhoirmle blianachta tá tairseach inacmhainneachta de uasmhéid caiteachais 35% d'ioncam teaghlaigh ar chostais mhorgáiste, cóimheas iasachta go luach de 0.90, ráta úis bliantúil (APR) de 3%, agus téarma iasachta de 29 bliain.

Bunaithe ar chinneadh na dteaghlach breise a bheidh riachtanach, na bandaí réamh-mheasta praghsanna tithe agus ríomh inacmhainneachta tithíochta; tá líon na dteaghlach atá in ann cáiliú le haghaidh morgáiste, agus an barrachas / easnamh tithíochta in aghaidh an bhanda praghsanna leagtha amach do gach limistéar.

Le hanailís ar acmhainneacht úinéireachta a ndearnadh meastóireacht uirthi trí na hathróa thuas (a bhfuil athróa uathúil dóibh mar gheall ar dhinimic inacmhainneachta éagsúil mar ioncam agus costais) cuireadh ar chumas inacmhainneachta agus barrachas tithíochta agus easnamh in aghaidh an bhanda praghsanna a chinneadh. Laistigh den anailís seo, rinneadh tairseacha inacmhainneachta deicíle a thagarmharcáil i gcoinne bandaí praghsanna chun an t-éileamh teoriciúil a chinneadh agus seachadadh réamh-mheasta a chur i gcomparáid laistigh de gach banda praghsais.

Ullmhaíodh an anailís seo sna céimeanna seo a leanas:

Comhpháirt 1:

- Céim 1: Inacmhainneacht phraghasa tí a chinneadh faoi gach deicíl in aon bhliain ar leith
- Céim 2: Suíomh an bhanda tí a chinneadh (i.e. An chéad bhanda, 2ú banda, srl.)
- Céim 3: Banda phraghasa tí a chinneadh don bhliain anailíse
- Céim 4: Líon na dtithe a bhfuiltear ag súil leo laistigh de gach banda a ríomh
- Céim 5: Céatadán na n-aonad tithíochta a mheastar a chuirfear ar fáil laistigh de gach banda a chinneadh

Comhpháirt 2:

- Céim 6: Líon na n-aonad tithíochta a mheastar a chuirfear ar fáil laistigh de gach banda a ríomh

Comparáid:

- Céim 7: An barrachas / easnamh tithíochta (difríocht idir Céim 4 agus Céim 6) a chinneadh

Nuair a bhí seachadadh (bunaithe ar dháileadh stairiúil an mhargaidh) níos airde ná an t-éileamh laistigh de bhanda praghsais ar leith sainaitníodh barrachas agus dá bhrí sin má sháraigh an t-éileamh a rabhthas ag súil leis an soláthar réamh-mheasta, aithníodh easnamh. Le linn an mheasúnaithe seo cuireadh loighic sháraitheach i bhfeidhm trína gcuirfeadh cásanna nach raibh aon acmhainn airgeadais ag deicíl laistigh de bhanda praghsais, chuirfeadh an deicíl a bhí ag dul ar aghaidh brú anuas agus aonad a cheannach laistigh den bhanda seo (m.sh. mura mbeadh sé de chumas ag an 5ú deicíl teach a íoc sa 3ú banda praghsais, glactar leis go gceannódh na teaghlaigh sa 6ú deicíl laistigh den bhanda seo). Cuireadh é seo i bhfeidhm ar fud an chaidrimh idir ioncam deicíl agus bandaí praghsais i ngach bliain i ngach limistéar. Déanann na táblaí seo a leanas achoimre ar thoradh an mheasúnaithe úinéireachta i CCBÁC agus sna folimistéir:

Tábla 2.14: Líon na dTeaghlach i gCathair Bhaile Átha Cliath nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste

Bliain	Teaghlaigh	A Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste
2022	6,651	3,904	2,747
2023	6,651	3,904	2,747
2024	6,651	3,904	2,747
2025	6,651	3,904	2,747
2026	6,651	3,904	2,747
2027	6,651	3,904	2,747
2028	6,651	3,904	2,747

Tábla 2.15: Líon na dTeaghlach i mBaile Átha Cliath 1 nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste

Bliain	Teaghlaigh	A Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste
2022	250	96	154
2023	250	96	154
2024	250	96	154
2025	250	96	154
2026	250	96	154
2027	250	96	154
2028	250	96	154

Tábla 2.16: Líon na dTeaghlach i mBaile Átha Cliath 8 nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste

Bliain	Teaghlaigh	A Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste
2022	333	128	205
2023	333	128	205
2024	333	128	205
2025	333	128	205
2026	333	128	205
2027	333	128	205
2028	333	128	205



Tábla 2.17: Measúnú Úinéireachta - CCBÁC

Bliain	Raon	Líon na dTe-aghlach Réamh-mheas-ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bh-Feidhm	Tairseach Inacmhainneachta	Bhanda (i) Praghais Teaghlaigh
2023	An chéad Dheicíl	0	0	113,947	An chéad Bhan-na
	An Dara Deicíl	0	0	189,704	
	3ú Deicíl	0	0	272,681	An Dara Banna
	4ú Deicíl	0	0	347,509	3ú Banna
	5ú Deicíl	682	682	425,539	4ú Banna
	6ú Deicíl	661	1,343	506,569	5ú Banna
	7ú Deicíl	640	1,983	595,110	6ú Banna
	8ú Deicíl	642	2,625	696,624	7ú Banna
	9ú Deicíl	639	3,264	835,464	8ú Deicíl
	10ú Deicíl	640	3,904	1,250,581	
			3,904		
2024	An chéad Dheicíl	0	0	117,137	An chéad Bhan-na
	An Dara Deicíl	0	0	195,016	
	3ú Deicíl	0	0	280,316	An Dara Banna
	4ú Deicíl	0	0	357,239	3ú Banna
	5ú Deicíl	682	682	437,454	4ú Banna
	6ú Deicíl	661	1,343	520,753	5ú Banna
	7ú Deicíl	640	1,983	611,773	6ú Banna
	8ú Deicíl	642	2,625	716,129	7ú Banna
	9ú Deicíl	639	3,264	858,857	8ú Deicíl
	10ú Deicíl	640	3,904	1,285,597	
			3,904		

Luach Uachtarach an Bhanda Praghais	Líon na dTe-aghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Ceanach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Barrachas Tithíochta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghais
225,562	0	7.4%	290	290
310,147	0	20.7%	807	807
394,733	632	21.5%	838	206
479,318	638	17.2%	671	32
563,904	608	11.4%	444	-164
648,489	564	5.6%	220	-344
733,075	420	4.2%	163	-258
Dada	Dada	12.0%	470	-
		100.00%	3,904	
233,456	0	7.4%	290	290
321,002	0	20.7%	807	807
408,548	637	21.5%	838	202
496,094	643	17.2%	671	28
583,640	612	11.4%	444	-168
671,187	568	5.6%	220	-348
758,733	423	4.2%	163	-261
Dada	-	12.0%	470	-
		100.00%	3,904	550.20

Bliain	Raon	Líon na dTeaghlach Réamh-mheas-ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bhFeidhm	Tairseach Inacmhainneachta	Bhanda (i) Praghais Teaghlaigh
2025	An chéad Dheicíl	0	0	120,183	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	200,086	
	3ú Deicíl	0	0	287,605	An Dara Banna
	4ú Deicíl	0	0	366,527	3ú Banna
	5ú Deicíl	682	682	448,828	4ú Banna
	6ú Deicíl	661	1,343	534,292	5ú Banna
	7ú Deicíl	640	1,983	627,679	6ú Banna
	8ú Deicíl	642	2,625	734,749	7ú Banna
	9ú Deicíl	639	3,264	881,188	8ú Deicíl
	10ú Deicíl	640	3,904	1,319,023	
		3,904			
2026	An chéad Dheicíl	0	0	123,307	An chéad Bhan-na
	An Dara Deicíl	0	0	205,288	
	3ú Deicíl	0	0	295,082	An Dara Banna
	4ú Deicíl	0	0	376,057	3ú Banna
	5ú Deicíl	682	682	460,498	4ú Banna
	6ú Deicíl	661	1,343	548,184	5ú Banna
	7ú Deicíl	640	1,983	643,999	6ú Banna
	8ú Deicíl	642	2,625	753,852	7ú Banna
	9ú Deicíl	639	3,264	904,099	8ú Deicíl
	10ú Deicíl	640	3,904	1,353,317	
		3,904			
2027	An chéad Dheicíl	0	0	126,513	An chéad Bhan-na
	An Dara Deicíl	0	0	210,626	
	3ú Deicíl	0	0	302,755	An Dara Banna
	4ú Deicíl	0	0	385,835	3ú Banna
	5ú Deicíl	682	682	472,470	4ú Banna
	6ú Deicíl	661	1,343	562,437	5ú Banna
	7ú Deicíl	640	1,983	660,743	6ú Banna
	8ú Deicíl	642	2,625	773,452	7ú Banna
	9ú Deicíl	639	3,264	927,605	8ú Deicíl
	10ú Deicíl	640	3,904	1,388,503	
		3,904			

Luach Uachtarach an Bhanda Praghais	Líon na dTeaghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Ceanach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Barrachas Tithíochta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghais
241,627	0	7.4%	290	290
332,237	0	20.7%	807	807
422,848	642	21.5%	838	196
513,458	648	17.2%	671	22
604,068	618	11.4%	444	-173
694,678	573	5.6%	220	-353
785,288	427	4.2%	163	-264
Dada	-	12.0%	470	-
		100.00%	3,904	
248,876	0	7.4%	290	290
342,204	0	20.7%	807	807
435,533	645	21.5%	838	194
528,861	651	17.2%	671	20
622,190	620	11.4%	444	-176
715,518	576	5.6%	220	-356
808,847	429	4.2%	163	-266
Dada	-	12.0%	470	-
		100.00%	3,904	
256,342	0	7.4%	290	290
352,471	0	20.7%	807	807
448,599	647	21.5%	838	191
544,727	653	17.2%	671	17
640,856	623	11.4%	444	-178
736,984	578	5.6%	220	-358
833,112	430	4.2%	163	-268
Dada	-	12.0%	470	-
		100.00%	3,904	

Bliain	Raon	Líon na dTeaghlach Réamh-mheas-ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bhFeidhm	Tairseach Inacmhainneachta	Bhanda (i) Praghais Teaghlaigh
2028	An chéad Dheicíl	0	0	129,803	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	216,102	
	3ú Deicíl	0	0	310,626	An Dara Banna
	4ú Deicíl	0	0	395,866	3ú Banna
	5ú Deicíl	682	682	484,755	4ú Banna
	6ú Deicíl	661	1,343	577,060	5ú Banna
	7ú Deicíl	640	1,983	677,922	6ú Banna
	8ú Deicíl	642	2,625	793,562	7ú Banna
	9ú Deicíl	639	3,264	951,723	8ú Deicíl
	10ú Deicíl	640	3,904	1,424,605	
			3,904		

Luach Uachtarach an Bhanda Praghais	Líon na dTeaghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Ceanach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Barrachas Tithíochta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghais
262,751	0	7.4%	290	290
361,282	0	20.7%	807	807
459,814	647	21.5%	838	192
558,345	653	17.2%	671	18
656,877	622	11.4%	444	-177
755,409	577	5.6%	220	-357
853,940	430	4.2%	163	-267
Dada	-	12.0%	470	-
		100.00%	3,904	

Tábla 2.18: Measúnú Úinéireachta - Baile Átha Cliath 1

Bliain	Raon	Líon na dTeaghlach Réamh-mheas-ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bh-Feidhm	Tairseach Inacmhainneachta	Bhanda (i) Praghais Teaghlaigh
2023	An chéad Dheicíl	0	0	84,865	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	141,287	
	3ú Deicíl	0	0	203,087	
	4ú Deicíl	0	0	258,817	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	316,933	
	6ú Deicíl	0	0	377,282	3ú Banna
	7ú Deicíl	24	24	443,226	4ú Banna
	8ú Deicíl	24	48	518,831	5ú Banna
	9ú Deicíl	24	72	622,237	6ú Banna
	10ú Deicíl	24	96	931,407	7ú Banna, 8ú Banna
		96			
2024	An chéad Dheicíl	0	0	87,241	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	145,244	
	3ú Deicíl	0	0	208,774	
	4ú Deicíl	0	0	266,064	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	325,807	
	6ú Deicíl	0	0	387,846	3ú Banna
	7ú Deicíl	24	24	455,636	4ú Banna
	8ú Deicíl	24	48	533,359	5ú Banna
	9ú Deicíl	24	72	639,659	6ú Banna
	10ú Deicíl	24	96	957,486	7ú Banna, 8ú Banna
		96			

Luach Uachtarach an Bhanda Praghais	Líon na dTeaghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Ceanach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Barrachas Tithíochta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghais
235,571	0	14.2%	14	14
323,910	0	38.1%	37	37
412,249	22	21.3%	20	-2
500,588	24	11.0%	11	-14
588,928	22	5.9%	6	-16
677,267	2	2.6%	3	1
Dada	-	6.9%	7	-
		100.00%	96	
247,350	0	14.2%	14	14
340,106	0	38.1%	37	37
432,862	23	21.3%	20	-2
525,618	25	11.0%	11	-14
618,374	22	5.9%	6	-17
711,130	2	2.6%	3	1
Dada	-	6.9%	7	-
		100.00%	96	

Bliain	Raon	Líon na dTeaghlach Réamh-mheas-ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bh-Feidhm	Tairseach Inacmhainneachta	Bhanda (i) Praghas Teaghlach
2025	An chéad Dheicíl	0	0	89,510	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	149,020	
	3ú Deicíl	0	0	214,202	
	4ú Deicíl	0	0	272,982	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	334,278	
	6ú Deicíl	0	0	397,930	3ú Banna
	7ú Deicíl	24	24	467,483	4ú Banna
	8ú Deicíl	24	48	547,226	
	9ú Deicíl	24	72	656,290	5ú Banna, 6ú Banna
	10ú Deicíl	24	96	982,381	7ú Banna, 8ú Banna
			96		
2026	An chéad Dheicíl	0	0	91,837	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	152,894	
	3ú Deicíl	0	0	219,771	
	4ú Deicíl	0	0	280,080	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	342,969	
	6ú Deicíl	0	0	408,276	3ú Banna
	7ú Deicíl	24	24	479,637	4ú Banna
	8ú Deicíl	24	48	561,454	
	9ú Deicíl	24	72	673,354	5ú Banna
	10ú Deicíl	24	96	1,007,923	6ú Banna, 7ú Banna, 8ú Banna
			96		

Luach Uachtarach an Bhanda Praghas	Líon na dTeaghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Ceannach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghas	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghas	Barrachas Tithíochta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghas
259,717	0	14.2%	14	14
357,111	0	38.1%	37	37
454,505	23	21.3%	20	-3
551,899	37	11.0%	11	-27
746,687	12	8.5%	8	-4
Dada	-	6.9%	7	-
		100.00%	96	
271,404	0	14.2%	14	14
373,181	0	38.1%	37	37
474,958	24	21.3%	20	-3
576,734	38	11.0%	11	-27
678,511	3	5.9%	6	3
Dada	-	9.5%	9	-
		100.00%	96	

Bliain	Raon	Líon na dTeaghlach Réamh-mheas-ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bh-Feidhm	Tairseach Inacmhainneachta	Bhanda (i) Praghaís Teaghlach
2027	An chéad Dheicíl	0	0	94,225	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	156,870	
	3ú Deicíl	0	0	225,485	
	4ú Deicíl	0	0	287,362	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	351,886	
	6ú Deicíl	0	0	418,891	3ú Banna
	7ú Deicíl	24	24	492,108	
	8ú Deicíl	24	48	576,051	4ú Banna
	9ú Deicíl	24	72	690,861	5ú Banna
	10ú Deicíl	24	96	1,034,129	6ú Banna, 7ú Banna, 8ú Banna
		96			
2028	An chéad Dheicíl	0	0	96,674	An chéad Bhanna
	An Dara Deicíl	0	0	160,948	
	3ú Deicíl	0	0	231,348	
	4ú Deicíl	0	0	294,833	
	5ú Deicíl	0	0	361,035	An Dara Banna
	6ú Deicíl	0	0	429,782	3ú Banna
	7ú Deicíl	24	24	504,903	
	8ú Deicíl	24	48	591,029	4ú Banna
	9ú Deicíl	24	72	708,824	5ú Banna
	10ú Deicíl	24	96	1,061,016	6ú Banna, 7ú Banna, 8ú Banna
		96			

Luach Uachtarach an Bhanda Praghaís	Líon na dTeaghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Ceannach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghaís	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghaís	Barrachas Tithíochta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghaís
283,618	0	14.2%	14	14
389,974	0	38.1%	37	37
496,331	42	21.3%	20	-21
602,687	21	11.0%	11	-11
709,044	3	5.9%	6	3
Dada	-	9.5%	9	-
		100.00%	96	
294,962	0	14.2%	14	14
405,573	0	38.1%	37	37
516,184	42	21.3%	20	-22
626,795	22	11.0%	11	-11
737,406	3	5.9%	6	3
Dada	-	9.5%	9	-
		100.00%	96	

Tábla 2.19: Measúnú Úinéireachta - Baile Átha Cliath 8

Bliain	Raon	Líon na dTeaghlach Réamh-mheas-ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bhFeidhm	Tairseach Inacmhainneachta	Bhanda (í) Praghais Teaghlach
2023	An chéad Dheicíl	0	0	85,690	An chéad Bhan-na
	An Dara Deicíl	0	0	142,660	
	3ú Deicíl	0	0	205,061	
	4ú Deicíl	0	0	261,332	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	320,012	3ú Banna
	6ú Deicíl	0	0	380,948	
	7ú Deicíl	32	32	447,533	4ú Banna
	8ú Deicíl	32	64	523,873	5ú Banna
	9ú Deicíl	32	96	628,283	6ú Banna
	10ú Deicíl	32	128	940,457	7ú Banna, 8ú Banna
			128		
2024	An chéad Dheicíl	0	0	88,089	An chéad Bhan-na
	An Dara Deicíl	0	0	146,655	
	3ú Deicíl	0	0	210,803	
	4ú Deicíl	0	0	268,650	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	328,973	3ú Banna
	6ú Deicíl	0	0	391,615	
	7ú Deicíl	32	32	460,064	4ú Banna
	8ú Deicíl	32	64	538,541	5ú Banna
	9ú Deicíl	32	96	645,875	6ú Banna
	10ú Deicíl	32	128	966,790	7ú Banna, 8ú Banna
			128		

Luach Uachtarach an Bhanda Praghais	Líon na dTeaghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Ceanach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Praghais	Barrachas Tithíochta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghais
229,063	0	11.0%	14	14
314,962	0	39.7%	51	51
400,861	29	33.1%	42	14
486,759	31	9.6%	12	-19
572,658	28	1.5%	2	-26
658,557	2	1.5%	2	0
Dada	-	3.7%	5	-
		100.00%	128	
238,226	0	11.0%	14	14
327,560	0	39.7%	51	51
416,895	29	33.1%	42	13
506,230	31	9.6%	12	-19
595,565	28	1.5%	2	-26
684,899	2	1.5%	2	0
Dada	-	3.7%	5	-
		100.00%	128	

Bliain	Raon	Líon na dTe- aghlach Réamh-mheas- ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bhFeidhm	Tairseach Inacm- hainneachta	Bhanda (í) Praghais Te- aghlach
2025	An chéad Dheicíl	0	0	90,379	An chéad Bhan- na
	An Dara Deicíl	0	0	150,468	
	3ú Deicíl	0	0	216,283	
	4ú Deicíl	0	0	275,635	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	337,526	
	6ú Deicíl	0	0	401,797	3ú Banna
	7ú Deicíl	32	32	472,025	4ú Banna
	8ú Deicíl	32	64	552,543	5ú Banna
	9ú Deicíl	32	96	662,668	6ú Banna
	10ú Deicíl	32	128	991,927	7ú Banna, 8ú Banna
			128		
2026	An chéad Dheicíl	0	0	92,729	An chéad Bhan- na
	An Dara Deicíl	0	0	154,380	
	3ú Deicíl	0	0	221,907	
	4ú Deicíl	0	0	282,801	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	346,302	
	6ú Deicíl	0	0	412,243	3ú Banna
	7ú Deicíl	32	32	484,298	4ú Banna
	8ú Deicíl	32	64	566,909	5ú Banna
	9ú Deicíl	32	96	679,897	6ú Banna
	10ú Deicíl	32	128	1,017,717	7ú Banna, 8ú Banna
			128		

Luach Uacht- arach an Bhanda Pra- ghais	Líon na dTe- aghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Cean- nach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Pra- ghais	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Pra- ghais	Barrachas Tithíoch- ta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghais
247,755	0	11.0%	14	14
340,663	0	39.7%	51	51
433,571	29	33.1%	42	13
526,479	32	9.6%	12	-19
619,387	29	1.5%	2	-27
712,295	2	1.5%	2	0
Dada	-	3.7%	5	-
		100.00%	128	
256,426	0	11.0%	14	14
352,586	0	39.7%	51	51
448,746	30	33.1%	42	13
544,906	32	9.6%	12	-20
641,066	29	1.5%	2	-27
737,226	2	1.5%	2	0
Dada	-	3.7%	5	-
		100.00%	128	

Bliain	Raon	Líon na dTe- aghlach Réamh-mheas- ta breise a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste	Iomlán i bhFeidhm	Tairseach Inacm- hainneachta	Bhanda (i) Praghais Te- aghlaigh
2027	An chéad Dheicíl	0	0	95,140	An chéad Bhan- na
	An Dara Deicíl	0	0	158,394	
	3ú Deicíl	0	0	227,676	
	4ú Deicíl	0	0	290,154	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	355,306	
	6ú Deicíl	0	0	422,962	3ú Banna
	7ú Deicíl	32	32	496,890	4ú Banna
	8ú Deicíl	32	64	581,649	5ú Banna
	9ú Deicíl	32	96	697,574	6ú Banna
	10ú Deicíl	32	128	1,044,177	7ú Banna, 8ú Banna
			128		
2028	An chéad Dheicíl	0	0	97,614	An chéad Bhan- na
	An Dara Deicíl	0	0	162,512	
	3ú Deicíl	0	0	233,596	
	4ú Deicíl	0	0	297,698	An Dara Banna
	5ú Deicíl	0	0	364,543	
	6ú Deicíl	0	0	433,959	3ú Banna
	7ú Deicíl	32	32	509,809	4ú Banna
	8ú Deicíl	32	64	596,772	5ú Banna
	9ú Deicíl	32	96	715,711	6ú Banna
	10ú Deicíl	32	128	1,071,326	7ú Banna, 8ú Banna
			128		

Luach Uacht- arach an Bhanda Pra- ghais	Líon na dTe- aghlach a Cháilíonn le haghaidh Morgáiste atá ábalta Cean- nach ar Luach Uachtarach	% na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Pra- ghais	Líon na nAonad Tithíochta a bhfuiltear ag súil leo in aghaidh an Bhanda Pra- ghais	Barrachas Tithíoch- ta (+) nó Easnamh (-) in aghaidh an Bhanda Praghais
265,401	0	11.0%	14	14
364,927	0	39.7%	51	51
464,452	30	33.1%	42	12
563,978	32	9.6%	12	-20
663,503	29	1.5%	2	-27
763,028	2	1.5%	2	0
Dada	-	3.7%	5	-
		100.00%	128	
273,363	0	11.0%	14	14
375,874	0	39.7%	51	51
478,386	30	33.1%	42	12
580,897	32	9.6%	12	-20
683,408	29	1.5%	2	-27
785,919	2	1.5%	2	0
Dada	-	3.7%	5	-
		100.00%	128	

2.3.2 Cíos

Rinneadh anailís ar inacmhainneacht maidir leis an margadh cíosa príobháideach chun tuiscint chuimsitheach ar an margadh tithíochta a chinntiú de réir riachtanais an NPF. Mar a dúradh cheana, ní bhreathnaítear san anailís seo ach ar theaghlaigh nach gcáilíonn do mhorgáiste. Is iad na príomh-athróga a úsáidtear chun a chinneadh an féidir le teaghlaigh i ndeicíl cáiliú do chíos príobháideach le haghaidh aonad ar leith:

- Ioncam indiúscartha in aghaidh na deicíle in aghaidh na bliana (míosúil) mar a thuairiscítear i gCuid 2.2.2;
- Cíosanna margaidh réamh-mheasta in aghaidh an chineáil aonaid in aghaidh na bliana mar atá leagtha amach i gCuid 2.2.6;
- Ina theannta sin, tá an t-éileamh ar chineál aonaid ar leith (mar atá leagtha amach i gCuid 2.2.6) curtha san áireamh chun meastachán a dhéanamh ar an gcineál aonaid ar dócha gur fearr le tithe breise a ligean ar cíos.

Go sonrach, déantar tástáil ar theaghlaigh le haghaidh cíos costais gach aonaid méide arna réamh-mheas faoin éileamh RTB de réir comhpháirte aonaid.

Léiríonn anailís ar na fachtóirí thuas má tá ioncam dóthanach ag teaghlach chun na rátaí cíosa príobháidí d’aonad a chomhlíonadh i mbliain ar leith (i.e. tá an meánchíos margaidh níos lú ná 35% dá n-ioncam indiúscartha míosúil), go mbeidh siad in ann an cíos a íoc. Ba cheart a thabhairt faoi deara freisin nach bhfuil ann ach na teaghlaigh bhreise sin a bhfuiltear ag súil leo nach gcáilíonn do mhorgáiste a mheas mar chuid den mheasúnú ar chíos príobháideach. Tá líon na dteaghlach nach bhfuil ábalta morgáiste ná cíos príobháideach a íoc leagtha amach i dTábla 2.20 do CCBÁC, Tábla 2.21 do Bhaile Átha Cliath 1 agus Tábla 2.22 do Bhaile Átha Cliath 8. Áiríonn na táblaí seo an dáileadh de réir mhéid an aonaid.

Tábla 2.20: Líon na dTeaghlach nach gCáilíonn do Mhorgáiste agus nach bhFéadfadh Cíos Príobháideach a Íoc - CCBÁC

Bliain	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 Sheomra Leapa	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040
2 Sheomra Leapa	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138
3 Sheomra Leapa	421	421	421	421	421	421
4 Sheomra Leapa +	148	148	148	148	148	148
Iomlán	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747

Tábla 2.21: Líon na dTeaghlach nach gCáilíonn do Mhorgáiste agus Nach bhFéadfadh Cíos Príobháideach a Íoc - Baile Átha Cliath 1

Bliain	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 Sheomra Leapa	79	79	79	79	79	79
2 Sheomra Leapa	62	62	62	62	62	62
3 Sheomra Leapa	10	10	10	10	10	10
4 Sheomra Leapa +	3	3	3	3	3	3
Iomlán	154	154	154	154	154	154

Tábla 2.22: Líon na dTeaghlach nach gCáilíonn do Mhorgáiste agus Nach bhFéadfadh Cíos Príobháideach a Íoc - Baile Átha Cliath 8

Bliain	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 Sheomra Leapa	87	87	87	87	87	87
2 Sheomra Leapa	91	91	91	91	91	91
3 Sheomra Leapa	23	23	23	23	23	23
4 Sheomra Leapa +	4	4	4	4	4	4
Iomlán	205	205	205	205	205	205

2.3.3: Achoimre ar na Riachtanais Réamh-mheasta le linn Thréimhse an Phlean

Tar éis na céimeanna roimhe seo sa tsamhail HNDA a chur i bhfeidhm, tá achoimre ar na riachtanais tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) do Chathair Bhaile Átha Cliath agus na focheantair thar thréimhse an phlean 2023 – 2028 leagtha amach i dTábla 2.23, Tábla 2.24 agus Tábla 2.25 thíos.

Léiríonn na Riachtanais Shóisialta (agus Inacmhainne) méid réamh-mheasta an ‘riachtanas tithíochta’ le linn thréimhse an phlean. Ní bhaineann sé seo ach leis na teaghlaigh bhreise réamh-mheasta don am sin agus mar sin tá sé sa bhreis ar an méid riachtanas atá ann faoi láthair nach bhfuiltear ag freastal air de réir an liosta feithimh tithíochta sóisialta atá ann faoi láthair.

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Le linn thréimhse an phlean meastar nach bhfuil 41.3% de na 39,906 teaghlach incháilithe do mhorgáiste agus nach bhfuil siad in ann cíos a íoc. Is ionann é seo agus 16,484 teaghlach thar thréimhse an phlean.

Baile Átha Cliath 1

San fho-cheantar seo le linn thréimhse an phlean, meastar nach gcáileoidh 61.5% den 1,500 teaghlach a leithdháiltear ar an limistéar le haghaidh morgáiste agus nach mbeadh siad in ann cíos a íoc. Is ionann é seo agus 923 teaghlach thar thréimhse an phlean.

Baile Átha Cliath 8

San fho-cheantar seo le linn thréimhse an phlean, meastar nach gcáileoidh 61.5% den 2,000 teaghlach a leithdháiltear ar an limistéar le haghaidh morgáiste agus nach mbeadh siad in ann cíos a íoc. Is ionann é seo agus 1,230 teaghlach thar thréimhse an phlean.

Tábla 2.23:: Forbhreathnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne i CCBÁC

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Líon na dTeaghlach	6,651	6,651	6,651	6,651	6,651	6,651
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste & Nach bhFéadfaidh Cíos a Íoc	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747	2,747
Easnamh Tithíochta (%)	41.3%	41.3%	41.3%	41.3%	41.3%	41.3%

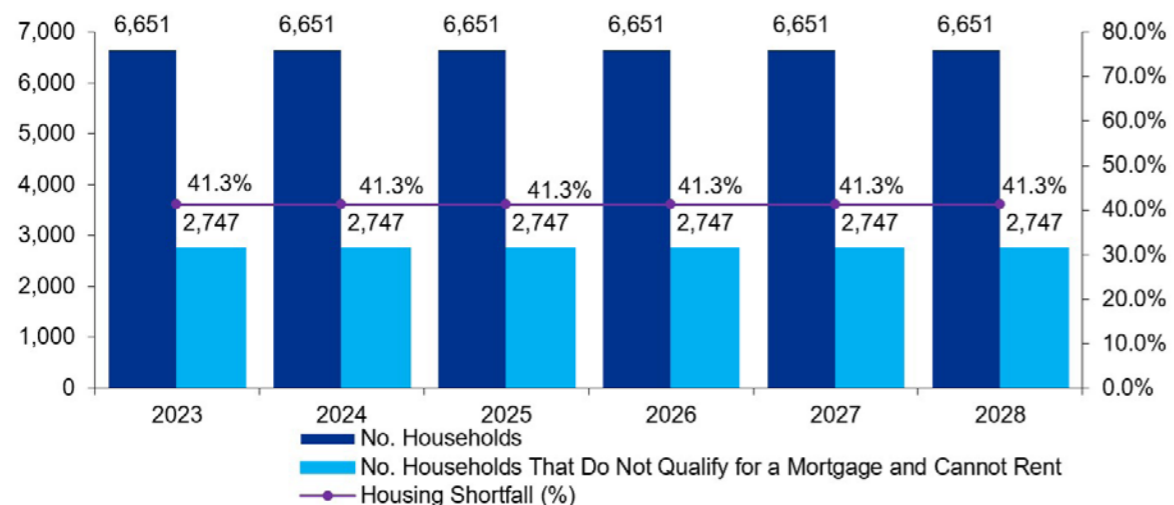
Tábla 2.24: Forbhreathnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne mar atá i BÁC1

BÁC1	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Líon na dTeaghlach	250	250	250	250	250	250
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste	154	154	154	154	154	154
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste & Nach bhFéadfaidh Cíos a Íoc	154	154	154	154	154	154
Easnamh Tithíochta (%)	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%

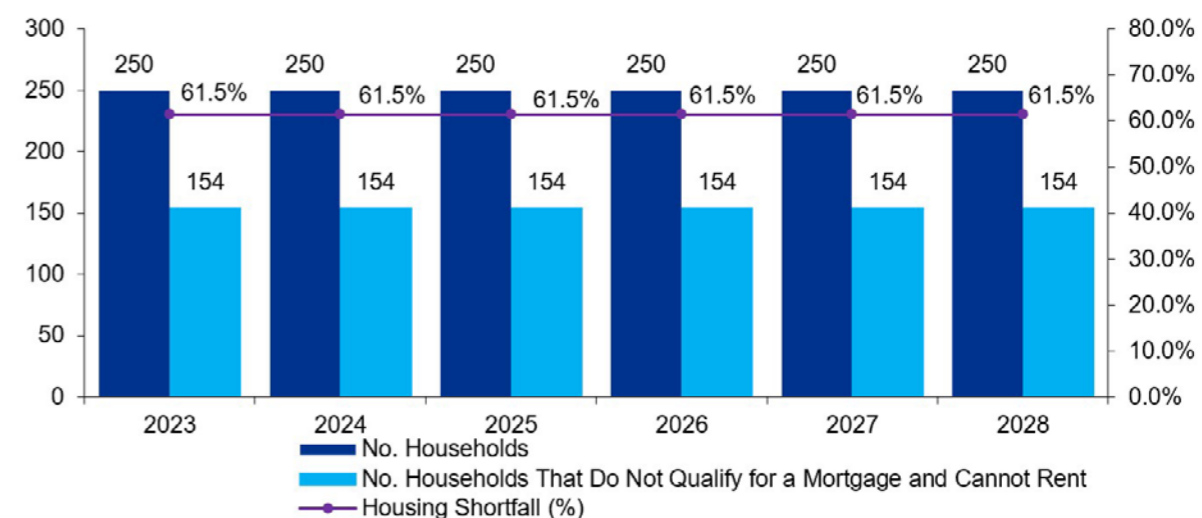
Tábla 2.25: Forbheathnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta agus Inacmhainne mar atá i BÁC8

BÁC8	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Líon na dTeaghlach	333	333	333	333	333	333
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste	205	205	205	205	205	205
Teaghlaigh nach gCáilíonn le haghaidh Morgáiste & Nach bhFéadfaidh Cíos a Íoc	205	205	205	205	205	205
Easnamh Tithíochta (%)	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%

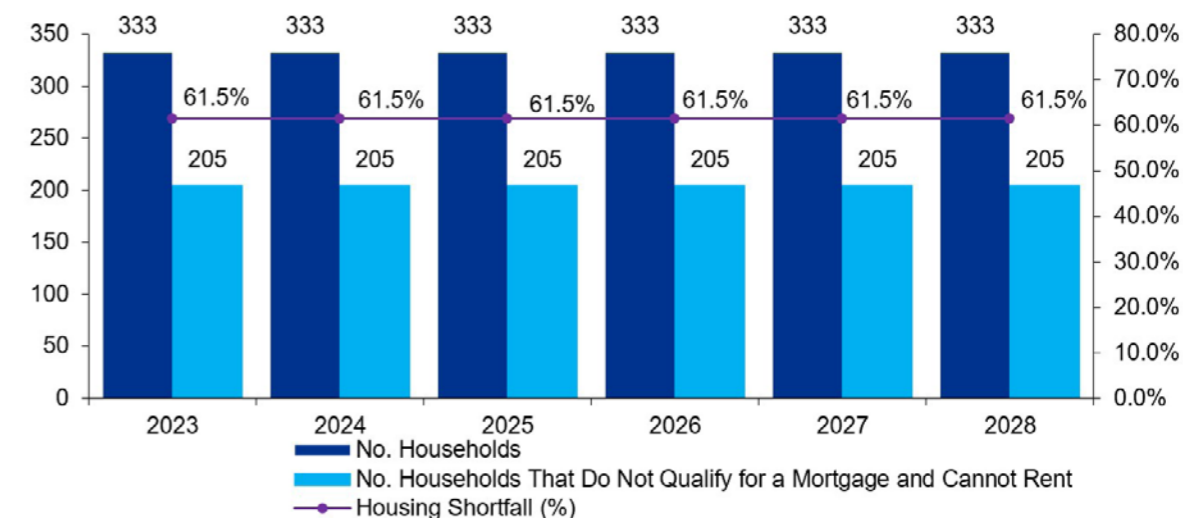
Figiúr 2.1: Achoimre ar Riachtanais - Cathair Bhaile Átha Cliath



Figiúr 2.2: Achoimre ar Riachtanais - Baile Átha Cliath 1



Figiúr 2.3: Achoimre ar Riachtanais - Baile Átha Cliath 8



2.4 Comhpháirteanna HNDA

Chomh maith leis an HNDA, rinneadh anailís ar threochtaí stairiúla idir-daonáirimh maidir le comhdhéanamh teaghlaigh (méid), tionacht agus cineál teaghaise chun meastachán a dhéanamh ar theaghlaigh amach anseo faoi gach comhpháirt. Tugtar breac-chuntas ar an ngné seo i gcéimeanna 13 go 15 i modheolaíocht HNDA sa Tábla 2.1 agus cuirtear torthaí na hanailíse i láthair thíos.

2.4.1 Comhdhéanamh Teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla an Daonáirimh (2002-2016 do CCBÁC agus 2006-2016 d’fho-limistéir) maidir le comhdhéanamh teaghlach chun dinimic an athraithe le himeacht ama a thuiscint agus meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfaidís athrú sa toadhcháif. Baineadh úsáid as an meán idir-dhaonáirimh chun meán-athrú bliantúil treochta i gcomhdhéanamh teaghlaigh a chinneadh mar atá leagtha amach i dTábla 2.26 thíos. Léirítear an réamh-mheastachán ar chomhdhéanamh do CCBÁC i bhFigiúr 2.4, agus léirítear fo-cheantair Bhaile Átha Cliath I agus Bhaile Átha Cliath 8 i bhFigiúr 2.5 agus i bhFigiúr 2.6 faoi seach.

Tábla 2.26 Athrú Bliantúil Réamh-mheasta ar Mhéid Teaghlaigh

Athrú bliantúil	Teaghlach 1 duine	Teaghlach 2 duine	Teaghlach 3 duine	Teaghlach 4 duine	Teaghlach 5 dhuine+
Cathair Bhaile Átha Cliath	-0.05%	0.23%	0.03%	-0.03%	-0.19%
Baile Átha Cliath I	-0.10%	0.20%	-0.03%	-0.05%	-0.01%
Baile Átha Cliath 8	-0.30%	0.33%	0.06%	-0.03%	-0.06%

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Bunaithe ar na hathruithe idir-aitheanta a aithníodh, feiceann CCBÁC laghdú i dteaghlaigh de dhuine amháin agus 4 dhuine ag ráta réasúnta mall agus teaghlaigh de 5 dhuine ar ráta i bhfad níos airde. Tá teaghlaigh de bheirt agus triúr ar threocht aníos agus teaghlaigh de bheirt ag méadú ag an ráta is airde (0.23% in aghaidh na bliana).

Baile Átha Cliath I

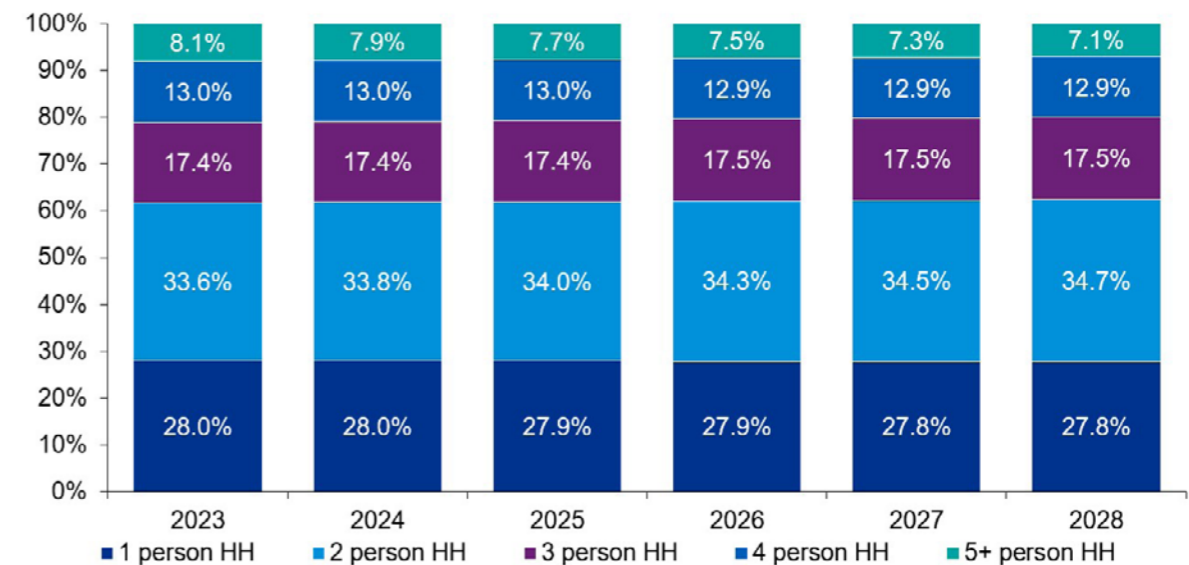
Bunaithe ar na hathruithe idirdhaonáirimh a aithníodh, feictear do Bhaile Átha Cliath I laghdú ar chomhdhéanamh iomlán na dteaghlach ach amháin i gcás teaghlach de 2 duine, atá ag ardú le 0.20% in aghaidh na bliana.

Baile Átha Cliath 8

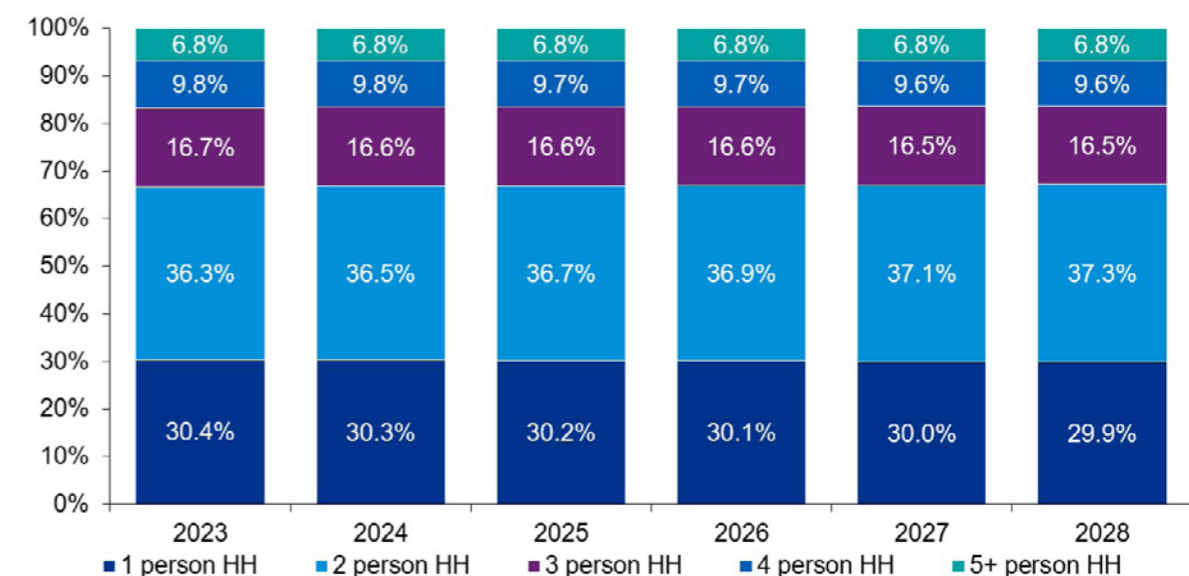
Bunaithe ar na hathruithe idir-aitheanta a aithníodh, feictear i mBaile Átha Cliath 8 laghdú i dteaghlaigh de dhuine amháin agus 5 dhuine nó níos mó ag ráta réasúnta mall agus teaghlaigh de 1 dhuine ar ráta i

bhfad níos airde. Tá teaghlaigh de bheirt agus triúr ar threocht aníos agus teaghlaigh de bheirt ag méadú ag an ráta is airde (0.33% in aghaidh na bliana).

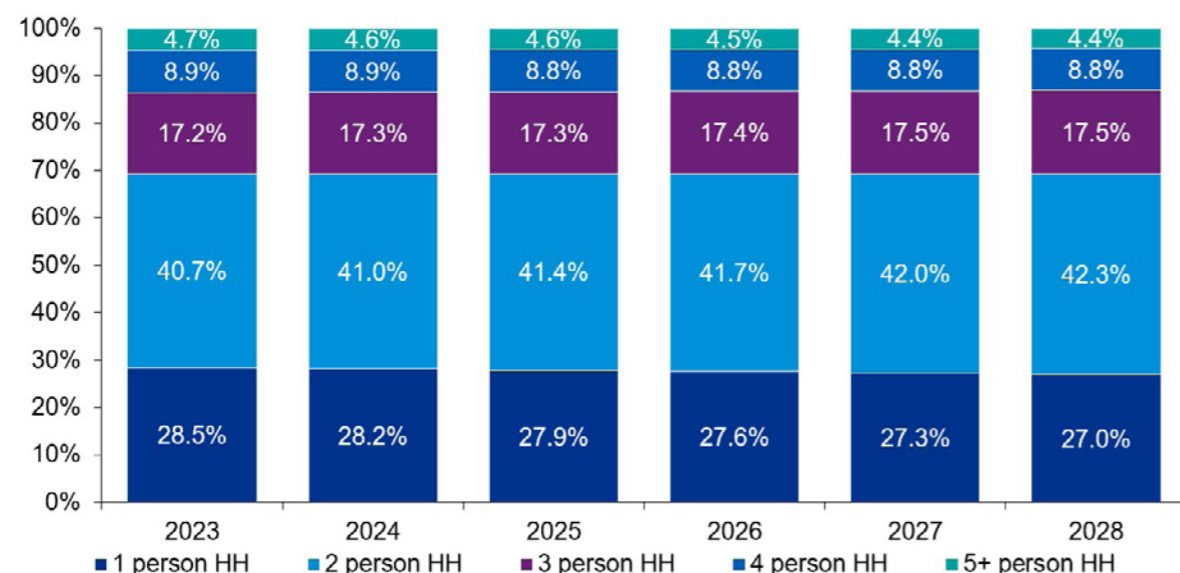
Figiúr 2.4: Comhdhéanamh Teaghlaigh Réamhaisnéise thar Thréimhse an Phlean - CCBÁC



Figiúr 2.5: Comhdhéanamh Teaghlaigh Réamhaisnéise thar Thréimhse an Phlean- BÁC I



Figiúr 2.6: Comhdhéanamh Teaghlaigh Réamhaisnéise thar Thréimhse an Phlean- BÁC8



D’fhonn tuiscint bhreise a fháil ar mhéid agus ar chomhdhéanamh teaghlaigh agus ar an gcaoi a bhféadfadh baint a bheith aige leis an stoc teaghaise, rinneadh sonraí an Daonáirimh a scrúdú ar líon na seomraí in aghaidh an teaghlaigh in 2016. Ar an drochuair, ní dharna Daonáireamh 2016 idirdhealú idir seomraí codlata agus gach seomra eile, agus mar thoradh air sin ní féidir meascán iomlán teaghaise a fháil do Chathair Bhaile Átha Cliath. Mar sin, tá na sonraí seo comhthéacsúil agus ní léiríonn siad seomraí leapa amháin. Tugadh treoir d’fhreagróirí an daonáirimh gan seomraí folctha, leithris, cistiní, seomraí fóntais, seomraí comhairliúcháin, oifigí, siopaí, hallaí nó gabhálacha a áireamh, nó seomraí nach féidir a úsáid ach le haghaidh stórála mar chófra - mar sin níl siad seo san áireamh sna sonraí thíos. Tugadh treoir dóibh gach seomra eile mar chistiní, seomraí maireachtála, seomraí codlata, grianáin agus staidéir a chomhaireamh.

Léiríonn Tábla 2.27 agus Tábla 2.28 thíos go bhfuil líon na dteaghlach scaipthe go cothrom ar fud na gcatagóirí seomra iomlána ar fud Chathair Bhaile Átha Cliath ina hiomláine le hiomadúlacht bheag de thithe cónaithe 5 sheomra (18.6%). Mar sin féin, is gnách go mbíonn níos lú seomraí ag áitribh i BÁC1 agus BÁC8, agus níl ach seomra amháin ag 12.9% de na teaghlaigh i BÁC1.

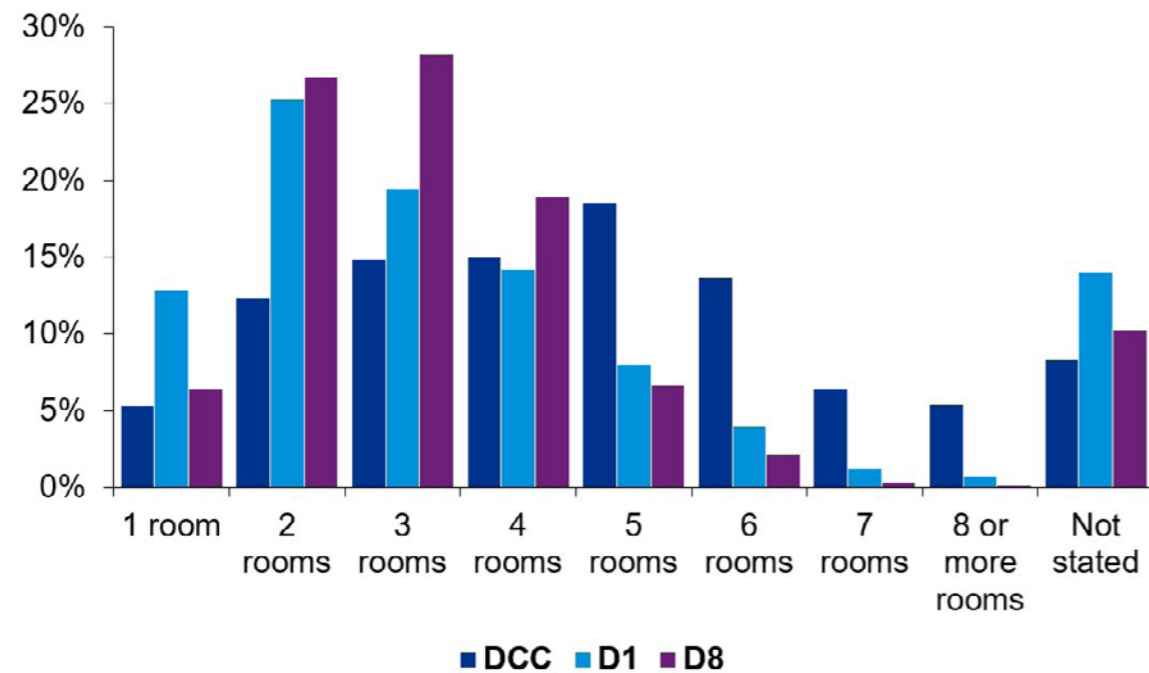
Tábla 2.27: Seomraí in aghaidh an Teaghlaigh, 2016

Líon na seomraí	Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	BÁC1	BÁC8
Seomra amháin	11,337	2,658	425
2 sheomra	26,105	5,222	1,759
3 seomra	31,446	4,024	1,854
4 sheomra	31,796	2,933	1,244
5 sheomra	39,358	1,650	437
6 sheomra	28,889	831	142
7 seomra	13,698	267	21
8 seomra nó níos mó	11,370	148	10
Níor dúradh	17,592	2,887	671
Iomlán	211,591	20,620	6,563

Tábla 2.28: Seomraí in aghaidh an Teaghlaigh (%), 2016

Líon na seomraí	Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	BÁC1	BÁC8
Seomra amháin	5.4%	12.9%	6.5%
2 sheomra	12.3%	25.3%	26.8%
3 sheomra	14.9%	19.5%	28.2%
4 sheomra	15.0%	14.2%	19.0%
5 sheomra	18.6%	8.0%	6.7%
6 sheomra	13.7%	4.0%	2.2%
7 sheomra	6.5%	1.3%	0.3%
8 seomra nó níos mó	5.4%	0.7%	0.2%
Níor dúradh	8.3%	14.0%	10.2%
Iomlán	100.0%	100.0%	100.0%

Figiúr 2.7: Seomraí in aghaidh an Teaghlaigh (%), 2016



2.4.2 Cineál Teaghaise Teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla idir-dhaonáirimh ar chineál teaghaise teaghlaigh phríobháidigh chun dinimic an mheascáin aonaid a thuiscint agus meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfaidís athrú le himeacht ama. Go sonrach, úsáideadh an meán idir-dhaonáirimh chun meán-athrú bliantúil treochta sa mheascán de chineál teaghaise a chinneadh. Ba chóir a thabhairt faoi deara nach dtugann treochtaí measta cuntas ar chineálacha teaghaisí ‘sheomra suí is leapa’ nó ‘nár sonraíodh’ mar atá catagóirithe ag an Daonáireamh. Dá bhrí sin, leagtar amach réamhaisnéisí do thithe tí/bungaló, árasán agus carbhán/tithe soghluaiste ó 2023 go 2028 agus socraítear an meán idir-dhaonáirimh ó mhéid samplach laghdaithe. Tá an meánathrú bliantúil ar chineál áitribh CCBÁC agus fo-limistéir leagtha amach i dTábla 2.29

Léiríonn Figiúr 2.8, Figiúr 2.9 agus Figiúr 2.10 an dáileadh tuartha de réir cineáil áitribh do thréimhse an phlean. Ba cheart a thabhairt faoi deara gur leanúint ar aghaidh iad seo de na treochtaí a breathnaíodh mar a raibh tionchar ag dinimic an mhargaidh orthu le linn na tréimhse staire sin agus tugtar faoi deara gur féidir le fachtóirí margaidh seachtracha tionchar a imirt ar dhinimic na todhchaí maidir le meascán aonad agus cineál áitribh le linn thréimhse an phlean. Tá na graif a chuirtear i láthair bunaithe ar leanúint de threochtaí stairiúla le déanaí a sannadh do na teaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo.

Ba chóir a thabhairt faoi deara freisin nach bhfuil “carbhán/teach soghluaiste” le feiceáil ar na graif seo mar gheall ar an réamh-mheastachán nach mbeidh siad i láthair a thuilleadh sna ceantair nó gur lú ná 0.03% de na tithe cónaithe go léir faoi thréimhse an phlean.

Tábla 2.29 Réamh-Athrú sa Chineál Tithe Cónaithe do Theaghlaigh

Athrú bliantúil	Teach / Bungaló	Árasán	Carbhán / Teach Soghluaiste
Cathair Bhaile Átha Cliath	-0.49%	0.50%	-0.01%
Baile Átha Cliath 1	-0.30%	0.33%	-0.03%
Baile Átha Cliath 8	-0.43%	0.44%	-0.01%

Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Bunaithe ar na hathruithe idir-aitheanta a aithníodh, feiceann CCBÁC ar an iomlán méadú ar theaghaisí de chineál árasáin agus laghdú beagnach comhionann ar theaghaisí de chineál tí. Faoi dheireadh thréimhse an phlean, bheadh an treocht seo díreach os cionn 40% de na teaghaisí go léir i CCBÁC mar árasáin. Ba chóir a aibhsiú go ndéantar aonaid déphléacsacha a aicmiú mar árasáin, rud a thabharfadh le fios nach mbeidh na hárasáin uile i mbloic.

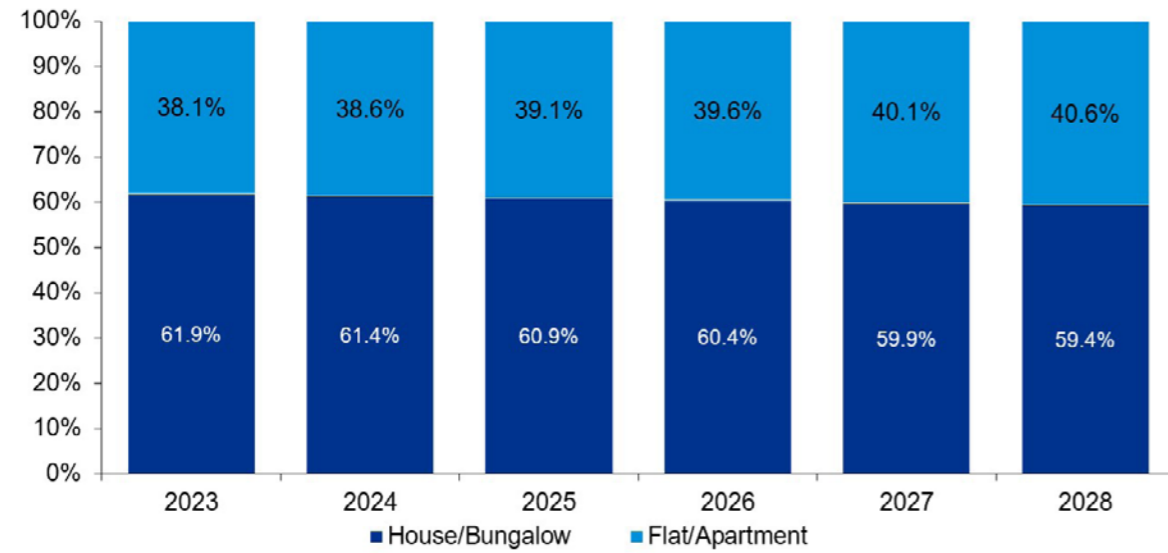
Baile Átha Cliath 1

Bunaithe ar na hathruithe idir-chúitimh aitheanta, meastar gur Árasáin den chuid is mó atá i mBaile Átha Cliath 1 agus na dáiltí reatha de chineál teaghaise, Baile Átha Cliath 1 faoi dheireadh thréimhse an phlean.

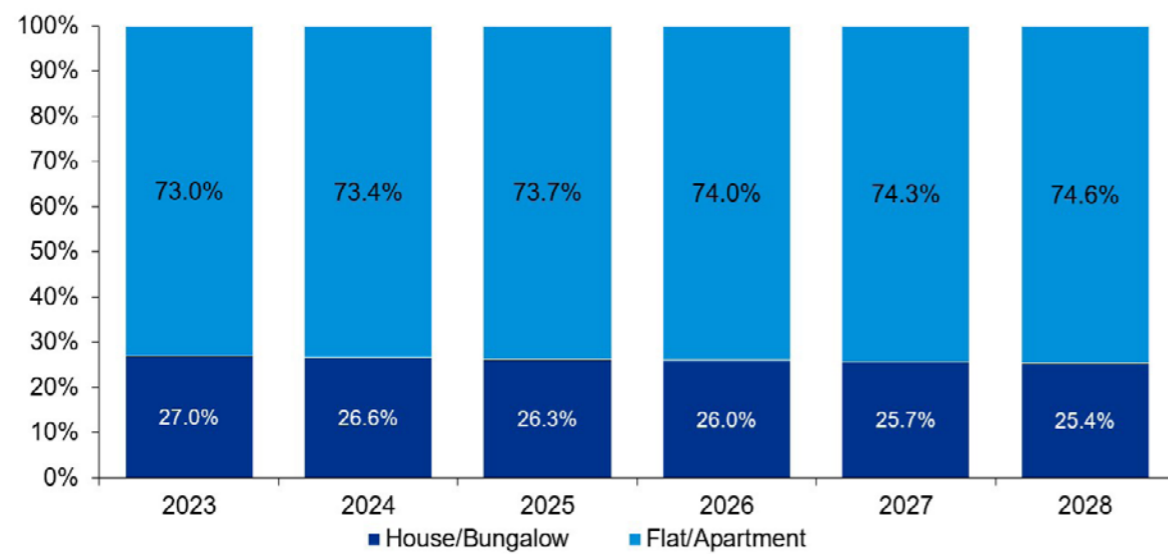
Baile Átha Cliath 8

Bunaithe ar na hathruithe idir-chúitimh aitheanta, meastar gur Árasáin den chuid is mó atá i mBaile Átha Cliath 8 agus na dáiltí reatha de chineál teaghaise, Baile Átha Cliath 8 faoi dheireadh thréimhse an phlean.

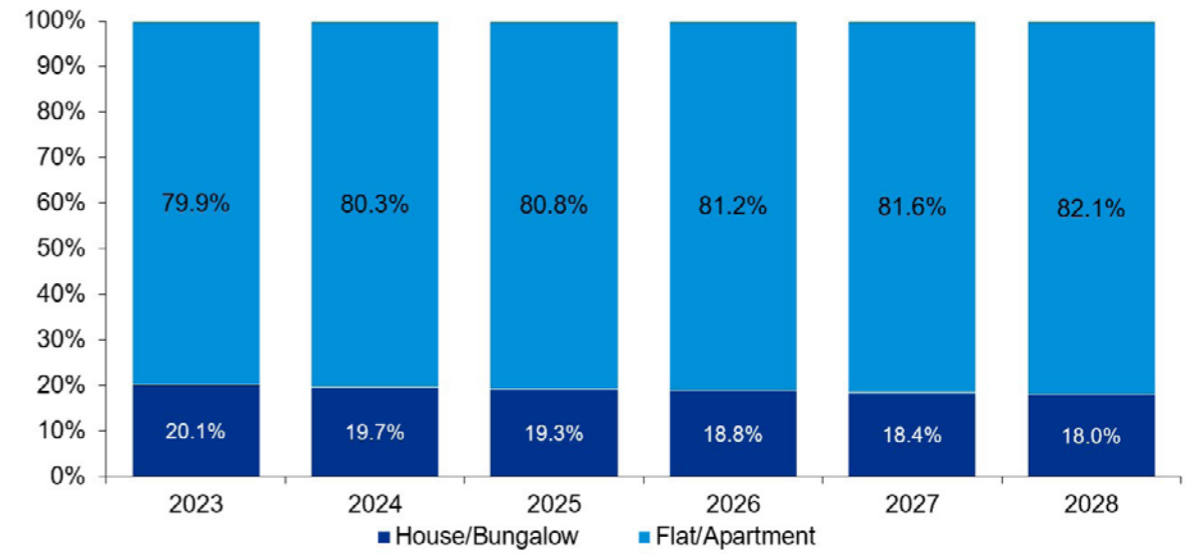
Figiúr 2.8: Dáileadh cineál Cónaithe Réamhaisnéise 2023-2028 - CCBÁC



Figiúr 2.9: Dáileadh Cineál Cónaithe Réamhaisnéise 2023-2028 - BÁC1



Figiúr 2.10: Dáileadh Cineál Cónaithe Réamhaisnéise 2023-2028 - BÁC8



2.4.3 Tionacht Teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí stairiúla an Daonáirimh (2002-2016 do CCBÁC agus 2006-2016 d’fho-limistéir) maidir le tionacht teaghlach chun na dinimic seo a thuiscint agus meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfaidís athrú le himeacht ama. Baineadh úsáid as an meán idirbhreitheach chun meán-athrú bliantúil treochta i dtionacht teaghlaigh i CCBÁC agus a fho-réimsí a chinneadh agus tá sé leagtha amach i dTábla 2.30 thíos. Ba chóir a thabhairt faoi deara nach bhfuil sé seo in ionad na hanailíse tionachta a rinneadh trí Fhoireann Uirlisí HNDA agus nach dtugann sé ach leanúint de threochtaí stairiúla, go príomha chun na treochtaí seo a fhionnadh ar leibhéal áitiúil.

Rinneadh tionacht teaghlaigh a ghrúpáil in úinéirí-áitithe (comhdhéanta díobh siúd le morgáistí agus gan iad), earnáil na cíosa príobháidí agus tithíocht shóisialta (ar cíós ó údarás áitiúil nó eagraíocht dheonach).

Tábla 2.30: Athrú Réamhaisnéise i gComhdhéanamh Tionachta Teaghlaigh

Athrú bliantúil	Tithíocht Shóisialta	Cíós Príobháideach	Úinéirí Áitithe
Cathair Bhaile Átha Cliath	0.18%	0.64%	-0.82%
Baile Átha Cliath 1	-1.12%	1.62%	-0.50%
Baile Átha Cliath 8	-1.09%	1.58%	-0.49%

Tá cur chuige samhail KPNG Future Analytics de chuid HNDA maidir le hathrú stairiúil idircensal chun dáileadh comhdhéanamh agus cineál teaghaise sa todhchaí a mheas bunaithe ar threochtaí stairiúla an mhargaidh maoinne. Treochtaí agus beartais eacnamaíocha stairiúla a spreagann na treochtaí seo freisin agus b'fhéidir nach léireoidh siad treochtaí agus beartais sa todhchaí. Mar thoradh air sin tá meastacháin tionachta an-so-ghabhálach do fhórsaí polaitiúla agus eacnamaíocha níos leithne.

Tá tionchair na géarchéime airgeadais léirithe go mór sna meastacháin seo. Tharla sé seo mar gheall ar an athrú bunúsach ar thionacht a tharla mar gheall ar mheath an mhargaidh eacnamaíochta agus réadmhaoine tar éis 2008. Mar sin bíonn tionchar ag líon na dteaghlach a d'aistrigh ó úinéir-áitíocht go cíos príobháideach idir 2006 agus 2011 ar an athrú fadtéarmach.

Leagann Tábla 2.31 béim ar na hathruithe móra a tharla idir an tréimhse 2006-2011 mar thoradh díreach ar an ngéarchéim airgeadais.

Tábla 2.31: Athrú Idir-dhaonáirimh sa Tionacht

	Cathair Bhaile Átha Cliath		Baile Átha Cliath 1		Baile Átha Cliath 8	
	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016
Tithíocht Shóisialta	-4.5%	1.0%	-14.2%	3.0%	-12.8%	2.0%
Ar Cíos (Go Príobháideach)	12.7%	-1.1%	19.6%	-3.4%	17.5%	-1.8%
Úinéir Áitithe (Gach)	-8.2%	0.1%	-5.4%	0.4%	-4.7%	-0.2%



AGUISÍN 2

Straitéis Mhiondíola

1.0 Réamhrá

Sa Straitéis Miondíola seo do Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 - 2028 tugtar aird iomlán ar threoir beartais náisiúnta agus réigiúnach ar phleanáil miondíola, beartas socraíochta spásúlachta agus iompar. Go sonrach, léiríonn sé na Treoirlínte d'Údarás Phleanála, Pleanáil Miondíola 2012, (An Roinn Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil, 2012) agus an Straitéis Réigiúnach Spásúil agus Eacnamaíoch (RSES), Tionól Réigiúnach an Oirthir agus Lár na Tíre (EMRA), 2019. Ba chóir an Straitéis a léamh i dteannta le Caibidil 7.

De réir Threoirlínte Pleanála Miondíola 2012, ní mór straitéis miondíola il-údarás don réigiún a bheith mar bhonn eolais do bheartas miondíola na cathrach. Meastar anois go bhfuil Straitéis Miondíola 2008 - 2016 do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath (RSGDA) as dáta. Is cuspóir de chuid an RSES é go dtacóidh EMRA le hullmhú Straitéise Miondíola / Straitéisí don Réigiún de réir na dTreoirlínte Pleanála Miondíola d'Údarás Phleanála 2012, nó aon nuashonrú ina dhiaidh sin, an t-ordlathas miondíola a nuashonrú agus riachtanais spáis urláir a chur i bhfeidhm maidir leis an Réigiún (tagraíonn RPO 6.10). Ullmhaíodh an Straitéis Miondíola seo do Chathair Bhaile Átha Cliath, mar sin, ag féachaint do riachtanais Ailt 3.3 agus 3.7 de Threoirlínte Pleanála Miondíola 2012 a thugann mionsonraí ar an modheolaíocht chun straitéis mhiondíola a ullmhú do phlean forbartha.

Chun beartas miondíola a threorú i lár na cathrach don tréimhse 2022 - 2028, choimisiúnaigh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath Bannon Property Consultants chun tuarascáil a ullmhú ar staid / todhchaí an mhiondíola i lár chathair Bhaile Átha Cliath. Sa tuarascáil - 'Ról agus Feidhm Miondíola i Lár na Cathrach', Nollaig 2020 - déantar machnamh ar:

- feidhmíocht na hearnála miondíola i lár na cathrach le 10 mbliana anuas i bhfianaise chúlra na dtreochtaí miondíola atá ag athrú;
- fás na n-ionad Siopadóireachta Réigiúnach;
- an phróifíl siopadóra atá ag athrú sa chathair;
- soláthar spáis urláir miondíola agus
- an Phaindéim Covid 19.

Breithníonn sé tionchair na bhfachtóirí seo ar lár na cathrach san fhadtéarma. Leagtar amach sa tuarascáil gníomhaíochtaí agus moltaí beartais chun tacú le fíis na Comhairle do chroí bríomhar miondíola siopadóireachta sa chathair.

Tá timpeallacht dhúshlánach os comhair na hearnála miondíola mar thoradh ar ghéarchéim Covid 19 chomh maith le treochtaí seanbhunaithe eile. D'athraigh agus tá athrú ag teacht ar an mbealach a ndéanaimid siopadóireacht agus an bealach a mbainimid úsáid / idirghníomhú lenár n-ionaid uirbeacha. Dá bharr sin, agus ag eascairt as roinnt fachtóirí, go háirithe fás miondíola ar líne agus éilimh athraitheacha tomhaltóirí, tá an earnáil mhiondíola agus ár n-ionaid uirbeacha i mbun forbartha. Ag féachaint do na tosca seo agus de réir an bheartais mhiondíola náisiúnta, féachann an Straitéis Mhiondíola seo le soláthar miondíola inbhuanaithe a threorú sa chathair thar thréimhse an phlean forbartha.

Leagtar amach an Straitéis Mhiondíola an méid seo a leanas:

- Comhthéacs an bheartais phleanála d'fhorbairt mhiondíola.
- Treochtaí miondíola idirnáisiúnta agus cathrach a mbíonn tionchar acu ar an earnáil mhiondíola i gCathair Bhaile Átha Cliath.
- Forbhreathnú ardleibhéil ar sholáthar spáis urláir miondíola i lár na cathrach agus i bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha le deich mbliana anuas chun comparáid a cheadú le riachtanais spáis urláir miondíola measta don chathair mar atá leagtha amach sa Straitéis Mhiondíola do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath 2008 - 2016.
- Ordathas miondíola na cathrach, agus leibhéal agus cineál na miondíola is iomchuí don ordathas seo.
- Treoir straitéiseach ar shuíomh agus scála na forbartha miondíola sa chathair.
- Forbhreathnú ar sholáthar Pháirc Trádstórais Miondíola / Stóras Miondíola sa chathair.
- Straitéis do Lár na Cathrach.
- Critéir chun iarratais phleanála a mheas.
- Treoir ar chineálacha sonracha forbartha miondíola.

2.0 Comhthéacs Beartais

2.1 Treoirlínte Pleanála Miondíola (DECLG, 2012)

Tá sé mar aidhm ag na Treoirlínte Pleanála Miondíola a chinntiú go leanann an córas pleanála de ról lárnach a bheith aige i dtacú le hiomaíochas agus rogha san earnáil miondíola atá ar cóimhéid le beogacht agus inmharthanacht lár baile a chur chun cinn. Aithnítear sna treoirlínte gur cuid riachtanach de gheilleagar na hÉireann an earnáil mhiondíola agus go bhfuil earnáil láidir miondíola ina príomhghné de bheocht agus iomaíochas cathracha, bailte agus sráidbhailte. Tá ról mór ag siopaí maidir le daoine a mhealladh chuig lárionaid uirbeacha, agus ar an gcaoi sin cur lena mbeogacht eacnamaíoch fhoriomlán agus tacú lena ról mar lárionaid idirghníomhaíochta sóisialta agus gnó sa phobal.

Saináithnítear sna Treoirlínte Pleanála Miondíola cúig chuspóir beartais:

- a chinntiú go bhfuil forbairt mhiondíola faoi threoir an phlean;
- beocht lár na cathrach / an bhaile a chur chun cinn tríd an gcur chuige seiceamhach i leith na forbartha;
- forbairt ar ardchaighdeán a chumasú in áiteanna iomchuí agus iomaíochas a chinntiú;
- aistriú cora iompair i dtreo roghanna iompair inbhuanaithe, go háirithe siúl agus rothaíocht, a éascú i ngach forbairt atá ann cheana agus nua;
- torthaí dearaidh uirbeacha ar ardchaighdeán a sheachadadh.

2.2 Lámhleabhar um Dhearadh Miondíola, Doiciméad a Ghabhann leis na Treoirínte Pleanála Miondíola d'Údaráis Phleanála, (DECLG, 2012)

Tá an Lámhleabhar um Dhearadh Miondíola beartaithe mar threoir d'údaráis phleanála maidir le beartais dearaidh iomchuí agus freagraí bainistíochta forbartha a fhoirmiú agus iad ag déileáil le forbairt mhiondíola. Soláthraíonn an lámhleabhar prionsabail cháilíochta fianaise-bhunaithe do pháirtithe ábhartha lena chinntiú go gcomhlíonann forbairt miondíola nua na caighdeáin is airde maidir le dearadh, comhtháthú sráid-dreacha agus nascacht. Cuireann an lámhleabhar béim ar chúinsí 'freagracht chomhshaoil' agus 'tógáil inbhuanaithe' d'fhorbairt mhiondíola.

2.3 Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach (RSES), Tionól Réigiúnach an Oirthir & Lár Tíre (EMRA), 2019

Aithnítear sa RSES gur fostóir suntasach agus rannchuiditheoir eacnamaíoch sa Réigiún í an earnáil mhiondíola. Mar mheallóir suntasach, cuireann sé ar chumas croíthe tráchtála úsáide measctha láidir a chruthú agus is féidir ról lárnach a bheith aige in athghiniúint limistéar agus i gcomhfhorbairt áite. Luaitear gur cheart go mbeadh forbairtí dian-turais ar scála níos mó, mar mhiondíol, dírithe go príomha ar áiteanna a bhfreastalaíonn conairí iompair phoiblí ardchumais atá ann cheana nó atá beartaithe orthu.

Admhaítear sa RSES go bhfuil na riachtanais spáis urláir atá leagtha amach sa 'Straitéis Mhiondíola do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath, (RSGDA) 2008 fós le baint amach. Tá EMRA chun tacú le hullmhú Straitéise Miondíola nua don réigiún agus é a spreagadh, rud a dhéanfaidh an t-ordlathas miondíola a nuashonrú agus a chuirfidh riachtanais spáis urláir i bhfeidhm sa réigiún. Go dtí sin, ní mór do sholáthairtí na todhchaí d'fhorbairt shuntasach miondíola laistigh den Réigiún a bheith comhsheasmhach leis na Treoirínte Pleanála Miondíola d'Údaráis Phleanála 2012 agus leis an ordlathas miondíola don Réigiún mar atá leagtha amach i dtábla 6.1 den RSES (tagraíonn RPO 6.11).

2.4 An Straitéis Mhiondíola do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath 2008 - 2016 (RSGDA)

Leagann an RSGDA amach an t-ordlathas miondíola do thairseacha spáis urláir Chathair Bhaile Átha Cliath agus miondíola do gach ionad uirbeach. Aithnítear anois den chuid is mó go bhfuil Straitéis 2008 as dáta agus gur scríobhadh í ag am a raibh fás gan fasach i ngeilleagar na hÉireann. Bhí sé bunaithe ar shonraí ag an am is airde riamh maidir le himirce, fás eacnamaíoch agus caiteachas. Sa chomhthéacs seo, tá na réamh-mheastacháin ar spás urláir an-uailmhianach agus ní léiríonn siad na hathruithe lárnacha a tharla san earnáil mhiondíola, go háirithe le roinnt blianta anuas le fás na ndíolachán ar líne srl

3.0 Treochtaí Miondíola

3.1 Treochtaí Miondíola Idirnáisiúnta

Tá tionchar suntasach ag athrú iompraíochtaí tomhaltóirí agus in éineacht le nuálaíocht theicneolaíoch ar an earnáil mhiondíola.

Tá díolacháin ar líne ag glacadh sciar méadaitheach de dhíolacháin mhiondíola gach bliain, arbh fhiú €5 billiún é in 2018, nó 11% ⁵⁰. In Éirinn, is iad éadaí, earraí spóirt, earraí tí, trealamh leictreonach agus leabhair cuid de na príomhrudaí atá á gceannach ar líne. Tar éis ghéarchéim Covid 19, luathaigh díolacháin ar líne de réir mar a bhog daoine ar líne mar gheall ar shrianta agus mhéadaigh miondíoltóirí a láithreach ar líne. In Éirinn d'fhás díolacháin ar líne go 15.5% den láimhdeachas go luath in 2020 ⁵¹.

D'ainneoin fás na ndíolachán ar líne agus an fás dóchúil a bheidh air amach anseo, de réir Tuarascáil Bannan, 2020, tá formhór na miondíola ar fud an domhain fós ar siúl i siopa fisiceach. Deirtear sa tuarascáil gurb é an fíor-threocht ná miondíol omni-chainéil le miondíoltóirí a chomhcheanglaíonn líonra fisiceach siopaí le láithreach ar líne nó teaghlaim den dá ardán m.sh. 'cliceáil agus bailigh'. Is féidir le miondíol cainéal Omni mar 'cliceáil agus bailigh' tacú le hionaid uirbeacha trí líon na ndaoine ar ais sa chathair a chinntiú.

I measc na dtreochtaí eile a mbíonn tionchar acu ar an margadh miondíola tá:

⁵⁰ Monatóir Margaidh Tomhaltóirí, UCD, R4 2019

⁵¹ JP Morgan – 2020 Economic Payments Trends Report Ireland.

- fás ‘siopa áitiúil’ a chuireann tábhacht ar infhaighteacht áitiúil táirgí agus seirbhísí; ‘miondíol neamhspleách / speisialaithe’ - a chuireann tábhacht ar shiopaí uathúla áitiúla / earraí a tháirgtear go háitiúil;
- ‘tomhaltachas atá feasach ar an gcomhshaoil’ - imoibriú tomhaltóra ar thionchar comhshaoil an fhaisin ghasta a d’fhéadfadh tionchar a bheith aige ar iolraithe miondíola faisin ghasta;
- agus ‘siopadóireacht eispéiris’, áit a mbíonn daoine ag lorg réimse eispéireas nuair a thugann siad cuairt ar chathair nó ar bhaile, idir fóillíocht go cultúr go rochtain ar áiseanna sóisialta / pobail.

3.2 Treochtaí Miondíola Reatha laistigh den Limistéar Cathrach

Go luath in 2020, bhí díolacháin mhiondíola tar éis gnóthú den chuid is mó tar éis an chúlú 2007. Bhí méadrachtaí miondíola traidisiúnta (líon na ndaoine, díolacháin mhiondíola agus meon na dtomhaltóirí srl.) dearfach den chuid is mó ⁵². Ba í an earnáil mhiondíola an ranníocóir ba mhó le státchiste na hÉireann, ag giniúint 21% de na fáltais cánach iomlána in Éirinn in 2019 ⁵³ agus b’ionann iad agus 40% den chaiteachas inphearsantaithe ⁵⁴. De réir na Straitéise Réigiúnaí Spásúla agus Eacnamaíche (EMRA 2019), fostaíodh 19% d’fhórsa oibre Chathair Bhaile Átha Cliath san Earnáil Mhórdhíola agus Mhiondíola, arb ionann é agus timpeall 60,000 duine.

D’ainneoin an téarnaimh seo, is beag infheistíocht a rinneadh i gCathair Bhaile Átha Cliath agus a bruachbhailte i spás urláir miondíola nua. Níor tógadh go leor forbairtí ceadaithe ar scála mór i lár na cathrach agus in ionaid bruachbhailte agus tá na ceadanna seo imithe in éag anois. I lár na cathrach, is gnách go raibh forbairt nua mhiondíola mar chuid de scéimeanna athchóirithe / úsáide measctha mar athfhorbairt iar-Siopa Roinne Clery ar Shráid Uí Chonail; athfhoirgníú iar-fhoirgneamh an Bhainc Ceannais agus athfhorbairt Theach Hibernian. Sna bruachbhailte, tá forbairt mhiondíola nua bunaithe go hiomlán ar áisiúlacht.

De réir Tuarascáil Bannon, tá lár na cathrach faoi bhrú leanúnach freisin chun dul san iomaíocht leis na cúig ionad réigiúnacha M50 (féach Figiúr 1). Tugann an tuarascáil dá haire gur dhaingnigh na hionaid M50 a seasamh mar chinn scríbe réigiúnacha i mbruachbhailte Bhaile Átha Cliath, ag fáil réidh le turais siopadóireachta comparáide dírithe ar mhiondíol a bhí mar shainchúram eisiach Lár na Cathrach tráth. I

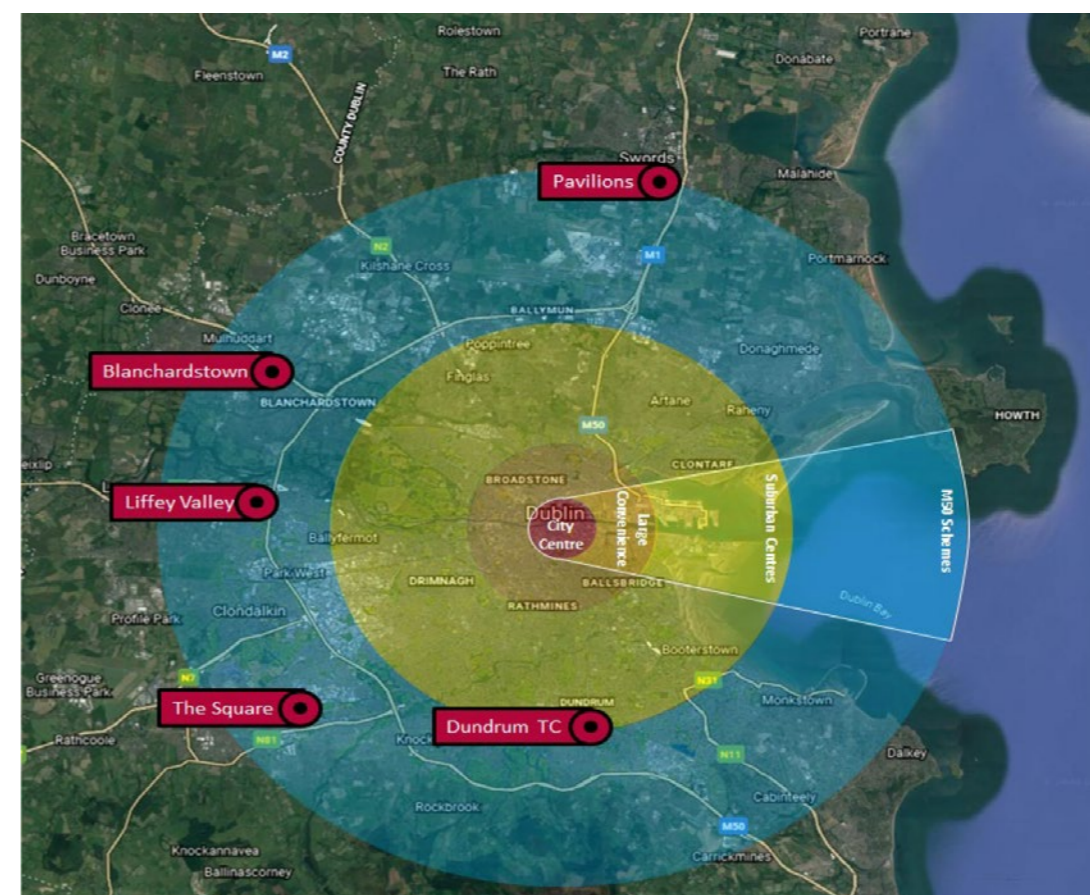
⁵² Tuarascáil Taighde Démhíosúil na hÉireann, Samhain 2018

⁵³ Ioncam 2020

⁵⁴ Monatóir Margaidh Tomhaltóirí, UCD, R4 2019

dteannta a chéile, cuireann na cúig ionad seo le breis agus 300,000 méadar cearnach de spás miondíola. Lean an chuid is mó de na hionaid seo ag leathnú go mall ó cuireadh i gcrích iad. Tá pleannanna gníomhacha ag go leor acu forbairt bhreise a dhéanamh le méadú ar spás urláir agus ar fheabhsuithe cathartha agus taitneamhachta.

Figiúr 1: Na 5 Ionad Réigiúnacha M50



Ó 2008, rinneadh athstruchtúru suntasach ar mhiondíol sa RA, rud a léiríonn go bhfuil sé ag imeacht ó mhiondíol traidisiúnta. Dúnadh líon suntasach siopaí mór le rá sa RA agus i mBaile Átha Cliath dá bharr, lena n-áirítear Karen Miller, Monsoon, Mothercare, Coast, Gap agus Debenhams chomh maith leis an Arcadia Group ar fad a chuimsigh roinnt brandaí aitheanta mar Top Shop, Warehouse, Oasis agus Wallis. Beidh impleachtaí leanúnacha aige seo ar rátaí folúntais agus riachtanas chun cuid de na haonaid mhiondíola pláta urláir is mó nach bhfuil éileamh orthu a thuilleadh a athfhorbairt agus a athbhunú.

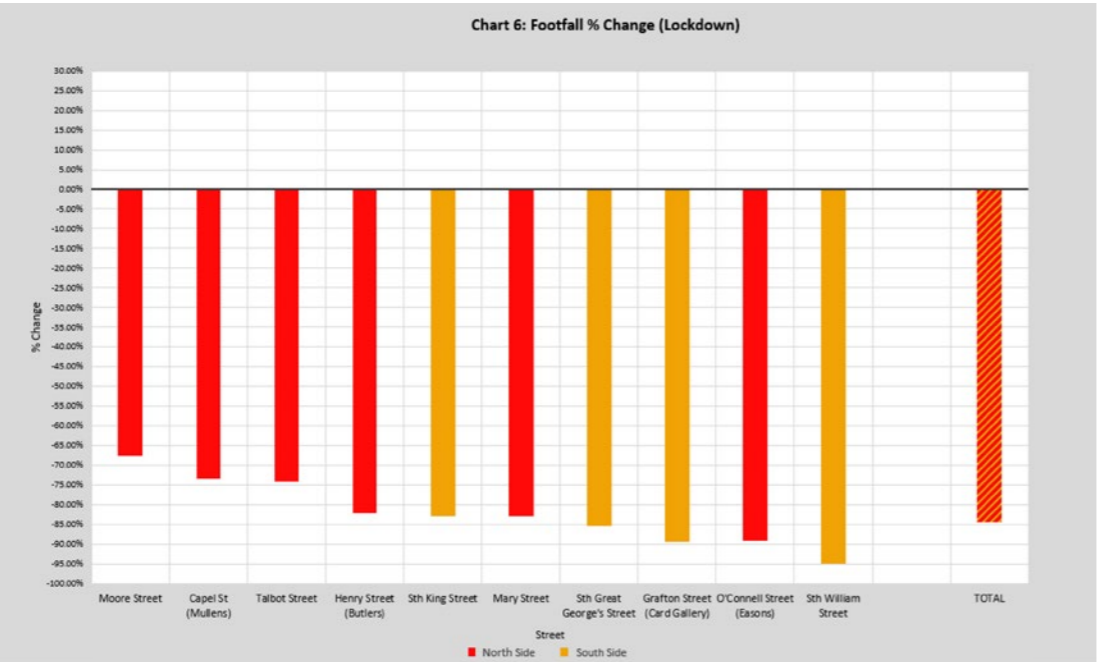
Tá fás eisceachtúil tagtha ar an earnáil bia agus dí agus earnáil na seirbhísí mhiondíola i mBaile Átha Cliath le 10 mbliana anuas, den chuid is mó mar thoradh ar fhás i bhfostaíocht agus líon méadaithe turasóirí sa chathair agus mar fhotháirge ón bhfás ar thurais a spreagann taithí. Cuireann na húsáidí seo go mór le feidhmiú tráchtála foriomlán Chathair

Bhaile Átha Cliath agus lárionaid bruachbhailte agus is áititheoir níos tábhachtaí anois de spás miondíola.

Tá impleachtaí ag na treochothaí / dúshlán idirnáisiúnta agus cathrach thuas don chineál formáide miondíola agus tairiscint sa todhchaí chomh maith leis an éileamh ar spás urláir miondíola sa Chathair.

Tá tuilleadh dúshlán os comhair na hearnála miondíola anois mar thoradh ar ghéarchéim Covid 19. In 2020/21, bhí tionchar an-diúltach ag an bpaindéim ar Lár Chathair Bhaile Átha Cliath go háirithe. Thit líon na ndaoine i Lár Chathair Bhaile Átha Cliath de bharr oibríthe oifige a bheith ag obair ón mbaile, an laghdú ar líon na dturasóirí agus cealú imeachtaí cultúrtha agus spóirt sa Chathair, féach Figiúr 2 (foinse: Tuarascáil Bannon, 2020).

Figiúr 2: Athrú ar líon na ndaoine i gCroí Mhiondíola Chathair Bhaile Átha Cliath Le linn an chéad Dianghlasáil Covid in 2020



Is léir go bhfuil spleáchas lár na cathrach ar líon na ndaoine a ghineann turasóireacht, mic léinn agus oibríthe oifige chomh maith agus nach bhfuil daonra cónaithe lár na cathrach - 169,000 duine taobh istigh d'fháinne na canála - ar leibhéal leordhóthanach chun tacú leis an scála miondíola reatha sa chathair.

Le cuid mhór d'fhórsa saothair na cathrach ag leanúint ar aghaidh ag obair ón mbaile in 2021 agus ina dhiaidh sin, agus beartas an rialtais ag tacú le cianobair lánaimseartha agus pháirtaimseartha, is dóigh go leanfaidh dúshlán na paindéime agus na bealaí nua oibre ag dul i bhfeidhm ar an earnáil mhiondíola sa chathair.

I bhfianaise an méid thuas, ionas go bhfanfaidh lárionaid uirbeacha na cathrach inmharthana caithfidh siad oiriúnú agus fás sna cúinsí athraitheacha seo. I gcás lár na cathrach, caithfidh sé siopadóireacht tharraingteach agus díol spéise ó thaithí a sholáthar chun daoine a mhealladh chun siopadóireacht agus am a chaitheamh i lár na cathrach agus chun iad a spreagadh chun fanacht agus caitheamh. I gcás lárionaid uirbeacha eile na cathrach, caithfidh siad forbairt mar mhoil áitiúla le raon leathan seirbhísí miondíola, miondíola, fostaíochta áitiúla, seirbhísí pobail agus úsáid chónaithe.

4.0 RSGDA 2008 - 2016 Ceanglais Spás Urlár i gcoinne Soláthar Iarbhír Miondíola i gCathair Bhaile Átha Cliath idir 2008 agus 2021

Chuir an Straitéis Miondíola do Mhórchearantar Bhaile Átha Cliath, 2008, comhairle tháscach ar fáil maidir le scála, suíomh agus riachtanas an urláir miondíola nua in ionaid uirbeacha an Réigiúin agus conas ba cheart spás urláir den sórt sin a leithdháileadh idir na hionaid. Maidir le cathair Bhaile Átha Cliath, d'aithin sí riachtanas spáis urláir Comhlán Incheadaithe le haghaidh miondíola áise agus comparáide go dtí 2016. Ionchorpraíodh am breise de 20% chun an t-am fada d'fhorbairt mhiondíola a chur san áireamh agus chun go bhféadfar forbairt mhiondíola a phleanáil suas go 2021 mar atá leagtha amach i dTábla 1. Mar a luadh thuas, bhí na spriocanna spáis urláir seo uailmhianach.

Tábla 1: Ollriachtanas Spáis Urlár Incheadaithe (méadar cearnach) le haghaidh Miondíola Áise agus Comparáide, Straitéis Mhiondíola RSGDA 2008 don GDA 2008 - 2016 do Chathair Bhaile Átha Cliath

Cineál Urláir	Riachtanas Spás Urláir
Áise	38,586 méadar cearnach - 46,303 méadar cearnach *
Comparáide	181,256 méadar cearnach (réamh-mheastachán íseal) - 247,168 méadar cearnach (réamh-mheastachán ard)
	217,508 méadar cearnach ** (réamh-mheastachán íseal) - 296,601 méadar cearnach ** (réamh-mheastachán ard)
	* 20% chun éileamh sa todhchaí a éascú tar éis 2016
	** 20% chun éileamh sa todhchaí a éascú tar éis 2016

4.1 Spás Urlár Miondíola Áise

Tá méadú mór tagtha ar mhiondíol áise (ollmhargaí) i gCathair Bhaile Átha Cliath le 10 mbliana anuas le cuidiú ó fhás daonra agus tacaíocht beartais sa phlean forbartha deireanach, go sonrach i lár na cathrach. D'fhorbair an chathair roinnt siopaí áise nua suntasacha, go háirithe in earnáil na siopaí bia lascaine. Leis an soláthar miondíola áise nua seo tá níos mó rogha agus iomaíocht do thomhaltóirí ar fáil agus i go leor ceantar, bhí buntáistí athghiniúna aici agus cuireadh soláthar miondíola ar scála chomharsanachta ar fáil, rud a raibh géarghá leis.

Cé go bhfuil scála an tsoláthair áise a cheadaítear sa chathair laistigh den raon sprice a shamhlaítear i staidéar 2008, ní mheastar gur cheart go gcuirfeadh sé seo teorainn le soláthar spáis urláir áise sa chathair sa todhchaí. Is é beartas na Comhairle leanúint ar aghaidh ag cur forbairt mhiondíola áise ar scála cuí sa chathair chun cinn, go háirithe i gceantair nua athghiniúna, agus nuair is féidir le forbairt den sórt sin ancaire tábhachtach a sholáthar chun beogacht agus inmharthanacht sráidbhailte uirbeacha agus lárionaid chomharsanachta a chinntiú. Féach cuid 10.0 thíos chun tuilleadh sonraí a fháil.

4.2 Spás Urlár Miondíola Comparáide

Mar a dúradh i gcuid 3.0 thuas, tá forbairt mhiondíola i lár na cathrach fós réasúnta statach ó 2008/9. Sna hionaid bruachbhailte, is beag fás agus leathnú a rinneadh freisin. Moladh scéimeanna miondíola uaimhianacha do Lár Bhaile Bhaile Munna, Ionad Siopadóireachta Chromghlinne, agus d'Ionad Siopadóireachta an Taobh Thuaidh; ach chuaigh na ceadanna seo as feidhm agus níor measadh go raibh siad inmharthana tar éis an chliste eacnamaíoch. I roinnt ionad, rinneadh crapadh ar spás urláir miondíola agus tá ionad Siopadóireachta Chromghlinne folamh faoi láthair seachas ancaire áise agus scartáladh Ionad Siopadóireachta Bhaile Munna. Níor ghlac ionaid eile mórán spáis urláir miondíola, go háirithe Cluain Ghrífin, agus ní raibh stór ancaire beartaithe i Sráidbhaile an Iosta. Ní fhaca sráidbhailte traidisiúnta mar Fhionnghlas, Baile Formaid agus Baile Phib aon fhorbairt miondíola suntasach le deich mbliana anuas nó mar sin.

Ba é an t-aon ionad a chonaic feabhas éigin ar an tairiscint ná Ionad Omni le forbairt spás urláir áise nua suntasach. Dúnadh roinnt aonad comparáide san ionad, áfach, le déanaí. Athchóiríodh Ionad Swan i Ráth Maonais ach níor tháinig aon mhéadú suntasach ar an spás urláir comparáide dá bharr. Níor cuireadh tús le forbairt miondíola i réimsí athghiniúna ar nós Bóthar an Náis agus An Poll Beag.

Ag féachaint do mhéid teoranta an spáis urláir miondíola comparáide nua sna hionaid seo, is féidir a chinneadh nár comhlíonadh na tairseacha réamh-mheasta do mhiondíol comparáide sa chathair a leagtar amach faoi straitéis 2008 agus nach dócha go gcomhlíonfar iad agus nach bhfuil siad oiriúnach a thuilleadh i gcomhthéacs reatha an mhargaidh athraithe.

5.0 Ordilathas Socraíochta agus Leibhéal agus Foirm Miondíola

Tá ordilathas miondíola na cathrach, mar atá leagtha amach i dTábla 2 thíos, ag teacht leis an gceann a leagtar amach sa Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach, 2019 (RSES) agus le Croí-Straitéis an phlean forbartha (caibidil 2) agus cuimsíonn sí, íslitheach ordú, Lár na Cathrach, Príomhshráidbhailte Uirbeacha, sráidbhailte uirbeacha agus ionaid chomharsanachta agus siopaí áitiúla.

Glacann an Straitéis Mhiondíola seo do chathair Bhaile Átha Cliath an t-ainmniúchán aon chiseal - Lár Cheantair Leibhéal 3 - mar atá leagtha amach sa RSES. Ar mhaithe le soiléire, sainaithnítear agus tugtar 'Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha' ar na lár cheantair Leibhéal 3 atá leagtha amach sa RSES chun críocha na Straitéise Miondíola seo.

Faoi leibhéal 4, meastar go bhfuil dhá tíopeolaíocht dhifriúla de lár, a chuimsíonn 'sráidbhailte uirbeacha' agus 'ionaid chomharsanachta'.

Úsáidtear na téarmaí 'Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha' agus 'sráidbhailte uirbeacha' chun ailíniú le prionsabail níos leithne an phlean agus le coincheap na cathrach 15 nóiméad.

Is é cuspóir an ordlathais mhiondíola leibhéal agus foirm na gníomhaíochta miondíola a oireann do na hionaid éagsúla ar fud na cathrach a léiriú agus é sin á dhéanamh, chun beogacht agus inmharthanacht gach ionaid a chosaint, agus ligean do gach ionad a ról a chomhlíonadh laistigh den ordilathas. Cuireann an t-ordilathas béim ar phríomhacht Lár na Cathrach.

Tábla 2: Ordathas Miondíola do Chathair Bhaile Átha Cliath

Leibhéal	Aicmiú RSES	Ordathas Lonnaíochta Chathair Bhaile Átha Cliath
Leibhéal 1	Lár na Cathrach	Lár Chathair Bhaile Átha Cliath
Leibhéal 2	Lár-Bhailte & Lári-onaid Chontae (Príomhúil)	Dada
Leibhéal 3	Láir Bhaile agus / nó Cheantair & Láir Bhaile Fo-Chontae (Príomhionaid Seirbhíse)	Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha - Sainaitníonn an RSES na láir cheantair Leibhéal 3 seo a leanas don chathair: Fionnghlas, Ionad Siopadóireachta an Taobh Thuaidh, Baile Formaid, Ráth Maonais, Ionad Siopadóireachta Chromghlinne, Ionad Siopadóireachta Donaghmede, Omni, Baile Munna, Sráidbhaile an Iosta agus an Poll Beag, Cluain Ghrífin/ Béal Maighne, Baile Phib agus Bóthar an Náis.
Leibhéal 4	Ionaid Chomharsanachta, Ionaid Áitiúla - Bailte Beaga agus Sráidbhailte	Sráidbhailte Uirbeacha - Ina measc seo tá: An Rinn, Ionad Siopadóireachta Merrion, Donnybrook, Raghallach, Sráid Baggot, Ráth Garbh, Crois Araidh, Caisleán Ard Aidhin, Tír an Iúir, Camaigh, Inse Chór, Finglas Clearwater, Droim Conrach, Fionnradharc, Cill Easra, Éadan Mór, Ráth Eanaigh, Cill Bharróg, agus Sráideanna an Mhargaidh / Sráidbhailte i lár na cathrach mar Shráid Thomáis, Sráid na Mí, Sráid San Proinsias, Sráid Camden / Sráid Loch Garman / Sráid Aungier, Sráid Sráid Chlann Bhreasail, Sráid Chorcaí, Sráid Dorset agus Sráid an Mhainéir / Bóthar na gCloch. Níl an liosta seo uileghabhálach. . Láir Chomharsanachta: Scaipthe ar fud na cathrach iad, go príomha, paráidí beaga siopaí áitiúla.
Leibhéal 5	Siopaí Cúinne / Sráidbhailte Beaga	Siopaí Cúinne / Áitiúla Scaipthe ar fud na cathrach.

5.1 Leibhéal 1 - Lár Chathair Bhaile Átha Cliath

Feidhmíonn Lár Chathair Bhaile Átha Cliath ag barr an ordathais mar cheann scríbe siopadóireachta den scoth sa tír, ag soláthar réimse leathan tairiscintí miondíola agus siopaí suaitheanta de mhiondíoltóirí idirnáisiúnta agus baile. Soláthraíonn sé feidhmeanna miondíola de chineál speisialtóra nach bhfuil le fáil in aon áit eile sa Stát, chomh maith leis an raon is leithne de shiopadóireacht earraí comparáide ardoird a sholáthar. Chomh maith le siopadóireacht, soláthraíonn lár na cathrach feidhmeanna breise lena n-áirítear cinn scríbe suntasacha cultúir agus siamsaíochta. Sa bhaile freisin tá méid suntasach de cheanncheathrú oifige, foirgnimh rialtais agus is ceann scríbe turasóireachta idirnáisiúnta suntasach í le raon cóiríochta agus díol spéise do thurasóirí. Tá iompar poiblí ar ardchaighdeán agus pleanáilte ag an gcathair chomh maith le ríocht phoiblí inrochtana.

5.2 Leibhéal 3 - Príomhshráidbhailte Uirbeacha

Tá 12 Phríomh-Shráidbhaile Uirbeacha sa chathair. Taispeántar dáileadh spásúil díobh seo timpeall na cathrach i bhFigiúr 7.1 i gCaibidil 7 agus i Léarscáil K. De ghnáth meallann na Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha seo leibhéal caiteachais nach seasann leo mar iomaitheoirí suntasacha le Lár na Cathrach. Cuireann ionaid den sórt sin le beogacht a gceantar agus soláthraíonn siad ról tábhachtach miondíola agus seirbhíse do dhobharcheantar áitiúil leathan. Cé go n-athraíonn scála, feidhm agus carachtar na n-ionad seo go forleathan ar fud na cathrach, tá ról lárnach acu agus cuireann siad le héagsúlacht na timpeallachta miondíola ar fud mhórchearntar Bhaile Átha Cliath.

Is príomhchuspóir den phlean é forbairt, comhdhlúthú agus athnuachan leanúnach na bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha d'fhonn a chinntiú go leanfaidh na hionaid seo ag forbairt mar mhoil áitiúla le raon leathan seirbhísí miondíola, miondíola, fostaíochta áitiúla, bonneagair shóisialta agus forbairt phobail. Meastar freisin go bhféadfaí cainníocht an spáis urláir cónaithe agus oifige in ionaid den sórt sin a mhéadú, go háirithe os cionn leibhéal an urláir talún. Ailíníonn an cur chuige seo le fíis straitéiseach an phlean agus ailíníonn sé le príonsabal na cathrach laistigh de 15 nóiméad. Tá tuilleadh tráchtairachta ar na KUVanna leagtha amach thíos.

Fionnghlas, Baile Munna, Sráidbhaile an Iosta agus an Poll Beag, Cluain Ghrífin/ Béal Maighne, agus tailte ag Bóthar an Náis - Ceantair Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna

Aithnítear Baile Munna, Sráidbhaile an Iosta agus an Poll Beag, Cluain Ghrífin/ Béal Maighne agus tailte ar Bhóthar an Náis mar chuid de Cheantair Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna (SRDAnna) sa Chroí-Straitéis agus, dá bhrí sin, aithnítear iad le haghaidh athghiniúna / forbartha ar mhórsála. Measann na treoirphrionsabail do na SRDAnna gur cheart go dtiocfadh na Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha seo chun cinn ina n-ionaid uirbeacha ilchineálacha bunaithe ar iompar poiblí iarnróid ar ardchaighdeán atá ann / atá beartaithe chun freastal ar na ceantair athghiniúna seo atá ag teacht chun cinn.

- Sráidbhaile Fhionnghlaise:** Cuimsíonn an t-ionad atá ann den chuid is mó miondíol áise mór / beag, siopa earraí comparáide mór amháin, seirbhísí miondíola, asraonta bia / dí agus úsáidí cathartha agus pobail. Ba cheart go dtacódh an síneadh beartaithe ar Líne Ghlas Luas go dtí an sráidbhaile, le soláthar miondíola áitiúil breise, mar aon leis an leathnú pleanáilte daonra ar na sean-thailte tionsclaíocha i bhFearann Shéamais i dteannta le comhdhlúthú leanúnach Shráidbhaile Fhionnghlas (2,800 aonad cónaithe táscach).
- Baile Munna:** Cuimsíonn an t-ionad atá ann miondíol áise, seirbhísí miondíola agus úsáidí cathartha agus pobail. Tacóidh deiseanna pleanáilte cónaithe (c. 2,200 - 2,350 aonad), deiseanna tráchtála agus fostaíochta i mBaile Munna bunaithe ar sholáthar Metro le hathfhorbairt láithreán Ionad Siopadóireachta Bhaile Munna atá tar éis bheith leagtha.
- Sráidbhaile an Iosta agus an Poll Beag:** Tógadh Sráidbhaile an Iosta sna Dugthailte i 2008. Tá an ghné mhiondíola den fhorbairt seo fós le húsáid. Meastar go dtiocfaidh inmharthanacht an ionaid seo i gcrích de réir mar a bheidh an fhorbairt leanúnach á rolladh amach ar fud limistéar na dugáí críochnaithe. Ag an bPoll Beag, tá spás cónaithe ar scála mór (idir 3,000 go 3,500 aonad cónaithe), spás tráchtála agus oifige (100,000 méadar cearnach) beartaithe. Tá uasteorainn ar sholáthar miondíola sa chroí tráchtála pleanáilte ag 5,000 méadar cearnach. agus freastalóidh sé ar riachtanais an phobail nua seo.
- Cluain Ghrífin Béal Maighne:** Is í an príomhfhorbairt miondíola a fhreastalaíonn ar an gceantar seo ná an t-ionad siopadóireachta Clarehall ar ancaire ag Tesco agus soláthraíonn sé raon asraonta agus seirbhísí miondíola áitiúla eile. Tá folúntas leanúnach ar feadh na príomhshráide ag Cluain Ghrífin agus ag an stáisiún DART. Mar sin féin, tá raon seirbhísí miondíola áitiúla, úsáidí bia agus dí chomh maith le húsáidí áise agus pobail á n-áitiú ag roinnt aonad. Tá níos mó

ná 7,000 aonad cónaithe le soláthar i gCluain Ghrífin Béal Maighne sna blianta amach romhainn. Meastar go n-áiteofar tuilleadh na haonaid fholmha le linn thréimhse an phlean de réir mar a bheidh an fhorbairt chónaithe pleanáilte don limistéar seo críochnaithe agus an daonra ag méadú. Feabhsófar an limistéar freisin trí sheachadadh pleanáilte lár baile críochnaithe ag Cluain Ghrífin (cead tugtha in 2020 lena n-áirítear c.5,000 méadar cearnach de spás miondíola) agus le seachadadh lár baile nua ag Béal Maighne mar atá leagtha amach sa Máistirphlean Bhéal Maighne agus Lána Belcamp 2020, a shamhlaíonn candam miondíola thart ar 3,000 méadar cearnach chun freastal ar an gceantar cónaithe seo atá ag teacht chun cinn.

- Tailte ag Bóthar an Náis:** Níor soláthraíodh forbairt réamh-mheasta cónaithe, tráchtála agus fostaíochta go dtí seo ag an bPríomhshráidbhaile Uirbeach ar Bhóthar an Náis. Aithníonn an Plean Ceantair Áitiúil atá beartaithe don cheantar an gá atá le hionad ceantair ar Bhóthar an Náis a fhorbairt i dteannta le fás agus forbairt daonra sa todhchaí. Aithníonn an Plean Ceantair Áitiúil do Bhóthar an Náis quantum miondíola de thart ar 35,000 méadar cearnach chun freastal ar an gceantar atá i mbéal forbartha. Pléitear oiriúnacht an chandamach miondíola seo thíos i gcuid 6.

An Taobh Thuaidh, Cromghlinn, Domhnach Míde agus Omni - Ionaid Siopadóireachta sna Bruachbhailte

Is ionaid siopadóireachta bruachbhailte iad an Taobh Thuaidh, Cromghlinn, Domhnach Míde agus Omni, idir 10,000 agus 20,000 méadar cearnach de ghnáth i méid le tairiscint áise/ comparáide íseal go meán-ordú / bia agus dí. As na ceithre cinn, is é ionad siopadóireachta Omni an t-ionad is mó, toisc gur athraíodh a sean-pháirc miondíola go miondíol / bia agus dí comparáide. Tá pictiúrlann 11 scáileán ann freisin. Freastalaíonn mórchuid na n-ionad seo ar dhobharcheantar áitiúil seachas Omni a bhfuil tarraingt tráthnóna aige. Tá leibhéal ísle d'áitribh fholmha sna hionaid seo cé is moite d'Ionad Siopadóireachta Chromghlinne atá folamh den chuid is mó. Is furasta teacht ar na hionaid seo go léir ar bhus, ar shiúl a gcos agus ar rothar.

Baile Formaid, Ráth Maonais agus Baile Phib- Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha Traidisiúnta

Is sráidbhailte uirbeacha traidisiúnta iad Baile Formaid, Ráth Maonais agus Phibsborough 10,000 méadar cearnach de ghnáth nó níos lú cé is moite de Ráth Maonais lena n-áirítear an tIonad Siopadóireachta Swan. Tá ancairí áise móra ag na hionaid seo, raon asraonta comparáide beaga, seirbhísí miondíola áitiúla, asraonta áise coimhdeacha speisialtóra agus saoráidí pobail agus sóisialta go minic.

5.3 Sráidbhailte Uirbeacha Leibhéal 4 agus Ionaid Chomharsanachta

Sráidbhailte Uirbeacha

Tá sráidbhailte uirbeacha suite ar fud lár na cathrach agus sna bruachbhailte laistigh agus lasmuigh. Tá siad ar scála níos lú i gcomparáid leis na KUVanna agus is gnách go mbíonn ról agus tairiscint níos teoranta acu. Leanann siad, áfach, ag cur pointe fócasach tábhachtach eacnamaíoch, sóisialta agus fisiceach chun cinn dá bpobail. Taispeántar samplaí de shráidbhailte uirbeacha sa limistéar bruachbhailte laistigh agus lasmuigh i bhFigiúr 7.1 i gCaibidil 7. Sna sráidbhailte uirbeacha tá sráidbhailte bruachbhailte Victeoiriacha agus ionaid siopadóireachta beaga. I measc a bhfeidhmeanna tá tairiscint áise áitiúil / seachtainiúil; miondíol chomparáide beag; bia agus dí; feidhmeanna cultúrtha agus fóillíochta; miondíol speisialtóra / niche/ neamhspleách agus seirbhísí pobail agus sóisialta. Cuireann na hionaid seo le beocht agus beogacht na cathrach mar gheall ar a n-éagsúlacht tairiscintí agus leibhéal comhchruinnithe timpeall na cathrach.

Láir Chomharsanachta

Tacaíonn na hionaid seo leis na hionaid eile san ordlathas agus tá siad laistigh d'achar siúil réasúnta ó na pobail a bhfreastalaíonn siad orthu. Soláthraíonn siad go ginearálta feidhmeanna tábhachtacha maidir le siopadóireacht agus seirbhís miondíola ó lá go lá. De ghnáth is éard atá iontu ná paráid siopadóireachta le hollmhargadh / siopa grósaera beag le raon teoranta siopaí tacaíochta mar bhúistéir nó poitigéir agus seirbhísí miondíola cosúil le gruagairí agus b'fhéidir seirbhísí eile mar oifigí poist a fhreastalaíonn ar dhaoine beag áitiúil do bharrcheantair. Tá ról tábhachtach ag na hionaid seo maidir le freastal ar riachtanais na ndaoine sin nach bhfuil rochtain acu ar charr.

5.4 Leibhéal 5 Siopaí Cúinne / Áitiúla

Baineann an leibhéal is ísle den ordlathas le siopaí cúinne beaga / áitiúla. Soláthraíonn saoráidí miondíola áitiúla den sórt sin ról agus feidhm luachmhar áitiúil agus siúil isteach do na pobail áitiúla a bhfreastalaíonn siad orthu.

6.0 Scála agus Suíomh na Forbartha Miondíola

Treoir maidir le Suíomh agus Scála na Forbartha Miondíola chun Tacú leis an Ordathas Lonnaíochta

Soláthraíonn ionaid uirbeacha na cathrach meascán d'fhoirmeacha miondíola a fhreastalaíonn ar phobal áitiúil, comharsanachta, ceantair nó ar fud na cathrach. Tá sé riachtanach go mbeidh spás urláir miondíola nua suite go cuí d'fhonn beogacht agus inmharthanacht na n-ionad atá ann cheana agus atá beartaithe a choinneáil, chun leas a bhaint as rochtain fheabhsaithe ar iompar poiblí agus chun freastal ar cheantair fáis daonra. Ba cheart go mbainfeadh forbairtí miondíola leis an ordlathas, ba cheart go lonnóidís laistigh d'ionaid ainmnithe agus ba cheart go mbeadh siad ar scála atá comhoiriúnach le feidhm an ionaid.

6.1 Lár Chathair Bhaile Átha Cliath

Taispeántar Croí Miondíola Lár na Cathrach i bhFigiúr 7.1 i gCaibidil 7. Tá an Croí Miondíola faoi réir Cuspóir Criosaithe Úsáid Talún Z5 go príomha: lár na cathrach.

Chun a inbhuanaitheacht, a inmharthanacht agus a bheocht fadtéarmach a chinntiú, tá sé tábhachtach go bhféadann lár na cathrach oiriúnú d'éilimh agus iompraíochtaí tomhaltóirí atá ag athrú, agus na dúshláin a bhaineann le miondíol ar líne agus Paidéim Covid 19. Chun siopadóirí a mhealladh go lár na cathrach, ní mór go mbeadh meascán beoga d'eispéiris siopadóra ann a chuirfidh leis an eispéireas miondíola agus a thacóidh leis an earnáil miondíola sa deireadh. Leanfaidh an Chomhairle ag tacú le forbairt mhiondíola comparáide ardoird chomh maith le soláthar áise i lár na cathrach. Tá straitéis chun tacú le croí miondíola lár na cathrach leagtha amach i gcuid 8.0 thíos.

6.2 2 Príomhshráidbhailte Uirbeacha

Taispeántar méid spásúil gach KUV ar Léarscáil K den phlean forbartha seo. Tá na hionaid seo faoi réir Cuspóirí Criosaithe Úsáid Talún (a) Z4: ionad ceantair le saoráidí seirbhísí measctha, nó, (b) Z14: le haghaidh athnuachana sóisialta, fisiciúla agus eacnamaíoch le húsáidí measctha.

Ní sholáthraíonn Treoirlínte Pleanála Miondíola 2012 treoir maidir leis an méid iomchuí do Láir Cheantair (dá dtagraítear KUV sa straitéis seo), i dtéarmaí an leibhéal riachtanach spáis urláir miondíola atá oiriúnach. Luaitear sna treoirlínte gur gnách go mbíonn Láir Cheantair mar ghné

de limistéar ina bhfuil 10,000 duine nó níos mó. Mar riail ghinearálta, áfach, agus ag féachaint do Straitéis Miondíola 2008, tá scála iomchuí d’ionaid den sórt sin idir 10-20,000 méadar cearnach de ghlan-spás urláir miondíola incheadaithe a fhreastalaíonn ar dhaonra idir 10,000 agus 15,000 duine⁵⁵. Luaitear i Straitéis 2008 freisin go bhféadfadh scóip a bheith ann d’ionaid dúiche 10-15,000 méadar cearnach d’achar urláir incheadaithe a leathnú i gceantair ina bhfuil forbairt ard-dlúis fairsing nó dhian. Tugtar faoi deara, áfach, i bhfianaise na n-athruithe radacacha a tharla san earnáil miondíola san idirlinn ón uair a foilsíodh straitéis 2008, i dteannta le fás réasúnta marbhánta na hearnála miondíola, nach dócha go mbeidh an scála agus an uailmhian seo maidir le forbairt mhiondíola le baint amach in aon cheann de láir an cheantair sa chathair thar thréimhse an phlean.

D’ainneoin seo, thabharfadh an soláthar teoranta d’fhorbairt mhiondíola nua i bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha le linn thréimhse an phlean dheireanaigh le tuiscint go bhfuil scóip ann chun tuilleadh spáis urláir miondíola a leathnú i ngach ionad. Mar sin féin, tá éagsúlacht mhór sa spás urláir miondíola sna Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha éagsúla agus beidh cumas níos mó ag roinnt ionad soláthar miondíola níos mó ná a chéile. De réir na Croí-Straitéise, tá na hionaid sin atá lonnaithe i gceantair a sainathníodh le haghaidh fás nua daonra agus tráchtála, le hiompar poiblí ar ardchaighdeán agus na hionaid sin a bhfuil gá le hathghiniúint ag teastáil uathu, go háirithe na SRDAnna, oiriúnach go háirithe do spás urláir miondíola méadaithe.

Is gá freisin go mbeadh tosca eile cosúil le scála agus dlús an dobharcheantair daonra ábhartha, leibhéal in-easnamhach miondíola in ionad, leibhéal folúntais, ceadanna atá ann, infhaighteacht suíomhanna féideartha, agus forálacha ábhartha pleananna reachtúla a mheas agus beidh sé mar bhunús chun tograí forbartha a mheas le haghaidh soláthar miondíola méadaithe laistigh de Phríomh-Shráidbhailte Uirbeacha. Is í an straitéis fhoriomlán ná leanúint de ról na bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha a chur chun cinn agus a chomhdhlúthú le leibhéal forbartha miondíola atá ar cóimhéid leis an dobharcheantar.

Beidh tograí athfhorbartha ar mhórscála a mhéadódh méid aon Phríomh-Shráidbhaile Uirbeach (lárionad ceantair leibhéal 3) go dtí níos mó ná 20,000 méadar cearnach glan, mar ábhar do Mheasúnú Tionchair Miondíola mionsonraithe.

Tá treoirphrionsabail maidir le scála na forbartha miondíola atá le cur chun cinn i ngach Príomh-Shráidbhaile Uirbeach le linn thréimhse an phlean leagtha amach i dTábla 3.

⁵⁵ An Straitéis Mhiondíola do Mhórcheantar Bhaile Átha Cliath 2008 - 2016 (RSGDA)

Tábla 3: Suíomh agus Scála na Forbartha Miondíola i bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha

Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha	Suíomh agus Scála na Forbartha Miondíola i bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha
Ionad Siopadóireachta an Taobh Thuaidh	<p>Níltear ag súil le spás urláir miondíola suntasach nua sa Phríomhshráidbhaile Uirbeach seo thar shaolré an Phlean Forbartha. Tá an t-ionad siopadóireachta ag trádáil go maith agus tá leibhéal ísle d’áitribh fholmha ann. Soláthraíonn tailte siar ó Bhóthar Chluain Seach deiseanna le haghaidh leathnú miondíola.</p> <p>Aithnítear go bhfuil réimsí fairsinge páirceála dromchla ag an ionad siopadóireachta agus go bhfuil scóip ann le haghaidh diansaothrú agus comhdhlúthú breise. Ba cheart go ndéanadh aon togra forbartha d’athfhorbairt chuimsitheach an ionaid siopadóireachta soláthar do mheascán éagsúil úsáidí chun lánacmhainneacht an Phríomh-Shráidbhaile Uirbeach seo a bhaint amach lena n-áirítear úsáidí cónaithe.</p> <p>Ba cheart go ndéanadh tograí forbartha ag an KUV seo foráil maidir le húsáid agus spleáchas gluaisteán laghdaithe, rochtain fheabhsaithe trí shiúlóid, rothaíocht agus iompar poiblí agus do dheiseanna suntasacha faiche poiblí agus glasaithe uirbeacha.</p>
Fionnghlas	<p>Táthar ag súil le fás íseal / measartha do spás urláir miondíola nua do Shráidbhaile Fhionnghlaise. Leanfar le beartas comhdhlúthaithe, athghiniúna agus déanamh áite don sráidbhaile chun an úsáid is fearr a bhaint as an gcumas atá ag na sráidbhailte agus as iompar poiblí ar ardchaighdeán atá beartaithe (Luas agus Bus Connects).</p> <p>Lorgófar meascán d’fhorbairt sa sráidbhaile, lena n-áirítear miondíol, seirbhísí miondíola, bonneagar pobail / cathartha agus úsáidí cultúrtha. Lorgófar forbairt chónaithe nua d’fhonn an mhais chriticiúil a chothabháil agus a fhás chun tacú le hinmharthanacht eacnamaíoch leanúnach an tsráidbhaile, agus tacú le hinfheistíocht bheartaithe in iompar poiblí.</p> <p>Tá Creatphlean Uirbeach agus tacar treoirphrionsabal d’fhorbairt suíomhanna deise aitheanta i dtailte an tsráidbhaile agus an athfhorbraíochta i bhFearann Shéamais leagtha amach i gCaibidil 13.</p>

Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha	Suíomh agus Scála na Forbartha Miondíola i bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha
Baile Formaid	Samhlaítear gur dócha go mbeidh spás urláir miondíola nua teoranta sa Phríomh-Shráidbhaile Uirbeach seo thar shaolré an Phlean Forbartha seachas deiseanna inlfonta beaga. Bhainfeadh an t-ionad leas as feabhsú ar an ríocht phoiblí agus deiseanna glasaithe uirbeacha. Beidh sé mar chuspóir an tairiscint miondíola san ionad seo a fheabhsú agus a éagsúlú le linn shaolré an phlean.
Ráth Maonais	Tá miondíol áise suntasach curtha ar fáil i Ráth Maonais le deich mbliana anuas agus rinneadh athchóiriú agus leathnú ar an Ionad Siopadóireachta Swan. Chuir na forbairtí seo, chomh maith le forbairt chathartha agus chultúrtha a sholáthar san ionad, go mór lena fheidhm miondíola. Dá bharr sin, táthar ag súil le spás urláir miondíola nua teoranta sa Phríomhshráidbhaile Uirbeach seo thar shaolré an Phlean Forbartha seachas deiseanna inlfonta ar scála beag.
Ionad Siopadóireachta Chromghlinne	Tacófar le hathfhorbairt an ionaid siopadóireachta. Teastaíonn an athfhorbairt seo chun cuspóirí athghiniúna do Chromghlinn a bhaint amach / lena n-áirítear athnuachan uirbeach, comhshaoil agus eacnamaíoch. Tá sé inmhiannaithe scéim úsáide measctha, faoi stiúir cónaithe le húsáidí tráchtála / pobail / cathartha. Meastar go mbeidh an ghné mhiondíola dírithe ar áisiúlacht chun freastal ar an bpobal áitiúil.
Ionad Siopadóireachta Dhomhnach Míde	Táthar ag súil le spás urláir miondíola nua teoranta sa Phríomh-Shráidbhaile Uirbeach seo thar shaolré an Phlean Forbartha toisc go bhfuil an t-ionad forbartha den chuid is mó agus go bhfuil deiseanna teoranta ann le haghaidh leathnú. Ba cheart go ndéanfaidh aon togra forbartha maidir le hathfhorbairt chuimsitheach ar an ionad siopadóireachta foráil do mheascán éagsúil úsáidí ar líne chun a n-acmhainneacht iomlán a bhaint amach maidir le diansaothrú tithíochta, úsáid agus spleáchas gluaisteán a laghdú, agus rochtain a fheabhsú trí shiúlóid, rothaíocht agus iompar poiblí. Tá scóip shuntasach ann chun an ríocht phoiblí, cóireáil teorann agus tírdhreachú a fheabhsú.
Ionad Siopadóireachta Omni	Táthar ag súil le spás urláir miondíola nua teoranta sa Phríomhshráidbhaile Uirbeach seo thar shaolré an Phlean Forbartha. Tacóidh an tÚdarás Pleanála le meascán níos mó d'úsáidí pobail / cathartha ag an Ionad Siopadóireachta d'fhonn a phríomhfheidhm Sráidbhaile Uirbeach a fheabhsú tuilleadh.

Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha	Suíomh agus Scála na Forbartha Miondíola i bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha
Baile Munna	Tacófar le soláthar miondíola spáis urláir sa Phríomh-Shráidbhaile Uirbeach seo thar shaolré an Phlean. Is dóigh go dtiocfaidh miondíol ar aghaidh ar Láithreán 1 (féach LAP Bhaile Munna), iar-láithreán Ionad Siopadóireachta Bhaile Munna. Leagann an LAP glactha amach creat forbartha do Láithreán 1 agus tailte eile laistigh den lár.
Sráidbhaile an Iosta agus an Poll Beag	Cuimsíonn na creataí forbartha don dá cheantar seo cuspóirí d'fhorbairt miondíola mar atá leagtha amach i Scéim SDZ Duga an Tuaiscirt agus na Canálach Móire 2014 agus i Scéim Pleanála SDZ an Phoill Bhig 2019. Beidh úsáidí talún amach anseo ag teacht le riachtanais na scéimeanna pleanála.
Cluain Ghrifín/ Béal Maighne	Tá folúntas suntasach laistigh de phríomhlimistéar miondíola Chluain Ghrifín le folúntas os cionn 80% chomh maith le roinnt forbairtí píblíne suntasacha ceadaithe ag Cluain Ghrifín (5,000 méadar cearnach) agus timpeall 3,000 méadar cearnach de spás urláir miondíola a bhfuiltear ag súil leis i mBéal Maighne. Maidir leis seo, glactar cur chuige aireach maidir le spás urláir miondíola ar mhórsála a fhorbairt san ionad seo go dtí go soláthrófar spás urláir píblíne agus áitiú aonad folamh.
Baile Phib	Táthar ag súil le spás urláir miondíola nua teoranta sa Phríomhshráidbhaile Uirbeach seo thar shaolré an Phlean Forbartha. Tacófar le hathghiniúint agus athfhorbairt leanúnach an ionaid siopadóireachta chomh maith le forbairt fogair inlfonta chun ról an tsráidbhaile a chomhdhlúthú agus a fheabhsú tuilleadh.
Bóthar an Náis	Táthar ag súil le forbairt chónaithe, tráchtála agus fostaíochta ar mhórsála i dtimpeallacht Bhóthar an Náis faoin bPlean Ceantair Áitiúil reatha don cheantar. Tá na tailte atá tadhlach leis an iarthar laistigh de Chomhairle Contae Bhaile Átha Cliath Theas, agus déanfar iad seo a fhorbairt go dian sa tréimhse chéanna agus mar a dhéantar ar thailte Bhóthar an Náis. Cé go dtacaíonn an chomhairle le forbairt nua de réir scála ionad ceantair chun freastal ar an gceantar seo, ní mheastar go sáródh a leithéid d'ionad spás urláir miondíola glan 20,000 méadar cearnach d'fhonn a chinntiú nach mbeidh tionchar dochrach aige ar bheocht agus inmharthanacht lár na cathrach.

6.3 Sráidbhailte Uirbeacha

Sainítear an chuid is mó de na sráidbhailte uirbeacha sna bruachbhailte seachtracha le Cuspóir Críosaithe Úsáid Talún Z4 (seirbhísí úsáide measctha). I lár na cathrach, sainmhínítear roinnt de na sráidbhailte seo mar Chuspóir Críosaithe Úsáid Talún Z5, rud a léiríonn a suíomh lárnach agus a ról úsáide measctha.

Tá comhdhlúthú agus feabhsú sráidbhailte uirbeacha mar chuspóir ag an bplean seo chun a chinntiú go leanfaidh na hionaid seo ag forbairt a n-úsáide measctha i lár na cathrach, a ról agus a bhfeidhm bruachbhailte laistigh / seachtrach le leibhéal miondíola a oireann dá suíomh. Is cuspóir den phlean seo go ndéanfar tograí miondíola comparáide ar mhórsála a dhíriú chuig Croí Miondíola Lár na Cathrach. Meastar, le linn thréimhse an phlean, go n-ullmhófar straitéisí feabhsúcháin do roinnt de na sráidbhailte seo chun tacú leis an gcuspóir den ríocht phoiblí agus tarraingteacht na n-ionad seo a fheabhsú (féach Caibidil 2 Croí-Straitéis).

6.4 Ionaid Chomharsanachta

De ghnáth críosaítear ionaid chomharsanachta mar Z3. Éascóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath leathnú ar scála beag na n-ionad comharsanachta atá ann cheana i gcás go bhfuil na húsáidí agus scála na forbartha a mholtar ag teacht le scála comharsanachta.

6.5 Siopaí Cúinne / Áitiúla

Tá ról tábhachtach ag siopaí áitiúla maidir le soláthar a dhéanamh do shiopadóireacht laethúil breise. Is minic a bhíonn siad inrochtana go héasca do dhaoine scothaosta agus do dhaoine faoi mhíchumas. Spreagfar forbairt na siopaí áitiúla sin i gceantair chónaithe mhóra. Ba cheart forbairtí den sórt sin a dhearadh ar ardchaighdeán agus a bheith inrochtana go héasca ag gach ball den tsochaí.

7.0 Páirceanna Trádstórais Miondíola agus Trádstórais Miondíola

Siopa mór aonleibhéil is ea stóras miondíola a dhéanann sainfheidhmiú ar dhíol earraí toirtiúla tí mar thoscán agus fearais leictreacha. Nuair a dhéantar siopaí den sórt sin a ghrúpáil, tugtar páirceanna stórais miondíola orthu. Ní luíonn páirceanna miondíola agus stórais go héasca san ordlathas miondíola foirmiúil. Mar gheall ar a gcuid riachtanas méide agus an gá atá le saoráidí maithe páirceála agus éascaíocht seirbhísithe is minic a bhíonn siad lonnaithe in áiteanna bruachbhailte.

Tá páirceanna miondíola teoranta i gceantar na cathrach agus ní raibh aon éileamh soiléir ar fhorbairt den sórt sin sa chathair le deich mbliana anuas. Is gnách go mbíonn forbairtí den sórt sin le fáil in áiteanna an-inrochtana, atá inrochtana go héasca i gcarr, cóngarach don M50, lasmuigh de limistéar riaracháin na cathrach.

De ghnáth bíonn spás urláir Pháirc Trádstórais Miondíola sa chathair ag crapadh. Tá roinnt páirceanna níos mó mar an Royal Liver Park ag athfhorbairt le haghaidh forbairt úsáide measctha ard-déine. Is dóigh gur treocht leanúnach é seo de réir mar a leanann an chathair ag méadú ó thaobh dlúis de agus meastar gur deiseanna athfhorbartha iad na suíomhanna seo, a mheastar a bheith tearcúsáidte go minic.

Tá brú fós sa chathair, áfach, chun aonaid stórais miondíola aonair a sholáthar in eastáit tionsclaíocha / tailte fostaíochta timpeall na cathrach. Níor cheart go mbainfeadh tograí d'aonaid stórais miondíola aonair an bonn de na cuspóirí fostaíochta a bhaineann le heastáit thionsclaíocha / tailte fostaíochta. Tá tuilleadh treorach faoi na critéir chun forbairt stórais miondíola a mheas leagtha amach i gcuid 9 thíos.

Léiríonn cailliúint páirceanna miondíola / stórais mar gheall ar fhorbairt chónaithe ard-déine sa chathair go bhfuil gá leanúnach soláthar a dhéanamh d'fhorbairt stórais miondíola sa chathair ag áiteanna inrochtana. Cuirfidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath stórais mhiondíola chun cinn ar leibhéal na talún i gceantair athghiniúna sa chathair mar chuid d'fhorbairt chónaithe / úsáid mheasctha.

8.0 Straitéis chun Tacú le Lár na Cathrach

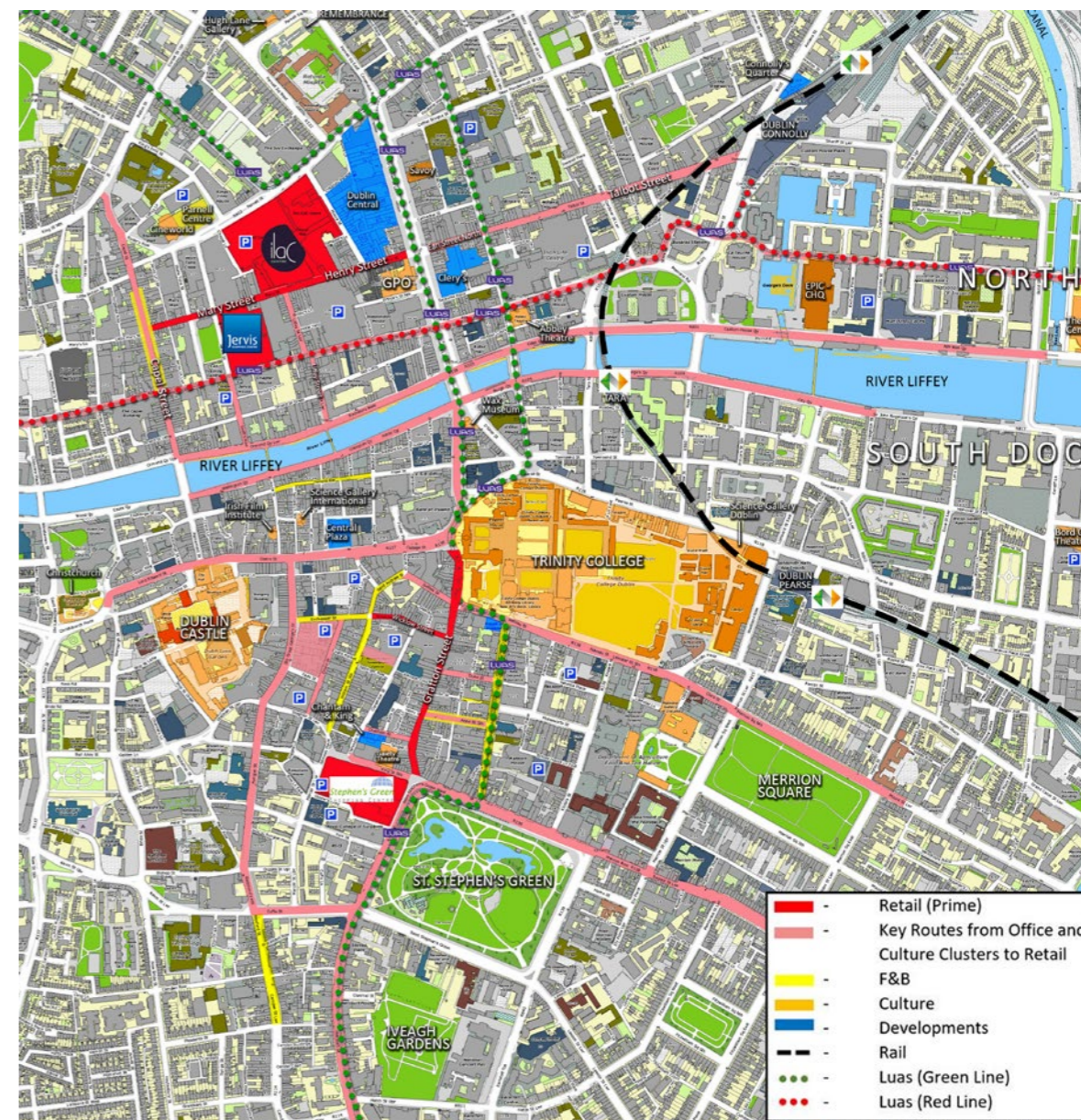
De réir Tuarascáil Bannon, tá Baile Átha Cliath fós ina mholadh tarraingteach do mhiondíoltóirí agus do shiopadóirí. Chun a inbhuanaitheacht, a inmharthanacht agus a bheocht fadtéarmach a chinntiú, tá sé tábhachtach go bhféadann lár na cathrach oiriúnú d'éilimh agus iompraíochtaí tomhaltóirí atá ag athrú, agus na dúshláin a bhaineann le miondíol ar líne agus Paidéim Covid 19. Chun siopadóirí a mhealladh go lár na cathrach, ní mór go mbeadh meascán beoga d'eispéiris siopadóra ann a chuirfidh leis an eispéireas miondíola agus a thacóidh leis an earnáil miondíola sa deireadh. Sonraítear thíos bearta leanúnacha agus nua chun é seo a bhaint amach.

8.1 Ríocht Phoiblí Fháilteach agus Uilechuimsitheach a Chruthú

Laistigh de chroílár miondíola lár na cathrach, féachann 'Máistirphlean Réimse Poiblí Lár na Cathrach, 2016, Croí Bhaile Átha Cliath le cáilíocht a athrú agus eispéireas an tsiopadóra / chuirteora / oibrí / chónaitheora sa Chroí Miondíola a fheabhsú mar áit chun am a chaitheamh, siopadóireacht a dhéanamh inti agus chun dul amach inti. Cuireann sé fíis mhionsonraithe agus tograí tionscadail i láthair chun níos mó spáis agus ríocht poiblí bheoga inrochtana a sholáthar don choisí i gcroílár lár na cathrach. I measc na dtionscadal leanúnach / amach anseo tá dearadh uilechuimsitheach / uilíoch, níos mó spáis do choisithe sa ríocht poiblí, líonraí inléite do choisithe, tréscailteacht mhéadaithe, neartú naisc thuaidh / theas idir Sráid Grafton agus Sráid Anraí, sráideanna maireachtála, mór-spásanna cathartha, micrea-spásanna le haghaidh teangan, áiteanna chun suí / spraoi agus glasú uirbeach. Beidh clár na n-oibreacha i bhfeidhm suas go 2034.

Tacaíonn an straitéis seo le hathbhreithniú ar Straitéis Ríochta Poiblí 2012 na Comhairle a thabharfaidh deis eile chun machnamh a dhéanamh ar thionscadail amach anseo laistigh agus lasmuigh den chroí miondíola a d'fhéadfadh croí miondíola lár na cathrach a neartú, chun oibríthe / siopadóirí bruchbhailteacha a mhealladh isteach i lár na cathrach. Áireofaí le bearta den sórt sin naisc a neartú agus a fheabhsú / beochan idir an croí miondíola agus lárionaid fostaíochta / nóid iompair bruchbhailte / díol spéise cultúrtha (féach Figiúr 3 thíos a leagann béim ar phríomhbhealaí ó bhraislí oifige agus cultúir go dtí an croí miondíola).

Figiúr 3: Príomhbhealaí ó Bhraislí Oifige agus Cultúir go Miondíol



8.2 An Tairiscint i Lár na Cathrach a Éagsúlú

Aithnítear go hidirnáisiúnta go bhfuil an earnáil mhiondíola anois ina gné amháin d'eispéireas cathrach fóillíochta agus cultúrtha níos leithne. Is féidir le meascán beoga d'úsáid siopadóireachta agus fóillíochta agus cultúrtha mar chaiféanna, bialanna, spásanna taispeántais, úsáidí cultúrtha agus fóillíochta agus díol spéise do theaghlaigh, tacú le rath lár na cathrach sa todhchaí. Is cuid thábhachtach d'eispéireas siopadóireachta úsáidí den sórt sin agus meallfaidh siad daoine go lár na cathrach agus spreagfaidh siad iad chun fanacht níos faide. Príomhchuspóir den straitéis seo is ea lár na cathrach a éagsúlú mar áit chun siopadóireacht, obair agus am fóillíochta a chaitheamh gan cur isteach ar a thábhachtaí atá sé feidhm láidir miondíola a choinneáil.

8.3 Tacú le Beogacht Chultúrtha sa Chathair

Tá ról lárnach ag díol spéise agus áiseanna cultúrtha ar nós amharclanna agus músaeim chomh maith le gníomhaíochtaí cosúil le siamsaíocht sráide maidir le líon breise daoine a mhealladh sa chathair agus sa gheilleagar sa lá agus sa tráthnóna. I mbeartais CU7 i gCaibidil 12 Cultúr den phlean seo, tugtar breac-chuntas ar an gcaoi a leanfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ag tacú, ag forbairt agus ag cothú braislí agus moil chultúrtha reatha agus nua sa chathair.

Meallann cuairteoirí úsáid a bhaint as / spásanna a sholáthar sa ríocht phoiblí a chuireann ar chumas ríocht níos leithne gníomhaíochtaí cultúrtha, imeachtaí, féilte, margaí sráide, suiteálacha ealaíne sráide / ealaíne, buscairí / siamsóirí sráide agus conairí turasóireachta, rud a mheallann sráid-bhríomhar beoga, rud a mheallann daoine go lár na cathrach. Leanfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ag infheistiú agus ag iarraidh ról na ríochta poiblí a leathnú agus a fhás mar spás cultúrtha chun cabhrú le geilleagar na cathrach a threisiú (Tagraíonn Beartas CU28 Caibidil 12).

8.4 Sráideanna agus Lánaí Lár na Cathrach tearcúsáidte agus Neamhghníomhach a athghníomhachtú

Is féidir le hathghníomhachtú sráideanna agus lánaí tearcúsáidte agus neamhghníomhacha i lár na cathrach cuidiú le gluaiseacht coisithe a dháileadh thar líonra cathrach níos leithne agus is féidir leis cur le beogacht lár na cathrach, trí ealaín, tírdhreachú, troscán sráide, iteachán lasmuigh, spásanna gníomhaíochta agus úsáidí cónaithe a áireamh. Tá iniúchadh á dhéanamh ar ghníomhachtú féideartha na limistéar nach bhfuil tearcúsáidte sa chathair (sráideanna agus lánaí) i mBaile Átha Cliath 1 mar chuid den tionscadal 'Reimagining Dublin 1 Laneways' agus 'Staidéar Pleanála na Lotaí Thuaidh'. Tacaíonn an straitéis seo le hoibreacha agus bearta leanúnacha a chur i bhfeidhm chun na ceantair seo a ghníomhachtú. Féach freisin beartas CCUVO5 Caibidil 7.

8.5 Limistéir / Ceathrú Carachtair a Chruthú

Tá réimsí sainiúla carachtar / ceathrúna ann / ag teacht chun cinn sa Chroí Miondíola atá nasctha le díol spéise cultúrtha agus soláthar bia agus dí. Tacaíonn na ceantair seo le heispéiris bheoga siopadóireachta / cinn scríbe agus tá ról tábhachtach acu freisin i ngeilleagar na hoíche. Taispeánann Figiúr 4 na príomh tarraingtí bia agus dí agus cultúrtha timpeall an Chroí Miondíola. Aithníonn sé seo freisin an fhéidearthacht braisle / braislí Bia agus Dí a chruthú timpeall limistéar Shráid Anraí, a mbeadh sé de chumas aige tarraingteacht an chroí miondíola ó thuaidh a fheabhsú. Tacaítear leis an straitéis seo le forbairt, comhdhlúthú agus feabhsú leanúnach na limistéir agus na gceathrúna saintréithiúla seo.

Figiúr 4: Gníomhaíocht Chathrach Ceantair / Ceathrúna Saintréithiúla



8.6 Tacú le Itheacháin Allamuigh

Tá teacht chun cinn d'itheachán lasmuigh timpeall lár na cathrach ar cheann de roinnt freagraí faoi stiúir na Comhairle chun tacú le gnó lár na cathrach le linn na Páindéime. Tá na tairbhí a d'fhéadfadh itheachán lasmuigh a thabhairt le sráid-dreach cosúil le beogacht agus dath, le feiceáil go soiléir timpeall lár na cathrach. Tá sé mar chuspóir ag an bplean forbartha tacú le hitheachán lasmuigh i lár na cathrach agus sa chathair i gcoitinne, i gcás nach laghdaíonn sé spás do ghluaiseacht coisithe / nach gcuireann sé bac air. Sna ceantair sin den chathair a shaináithnítear mar cheathrú bia agus dí i bhFigiúr 4 thuas, tacófar le hitheachán lasmuigh - féach beartas CCUV32 Caibidil 7.

8.7 Miondíol Neamhspleách / Speisialtóra a Chur Chun Cinn

Is cuspóir den straitéis seo go dtacófar le miondíoltóirí neamhspleacha agus nideoige ar fud Lár na Cathrach agus cuirfidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath éagsúlú breise na tairisceana miondíola chun cinn ar fud an Chroí Miondíola trí raon méideanna spáis urláir miondíola a lorg lena n-áirítear aonaid níos lú a sholáthar.

8.8 Tacú le hÚsáid Chónaithe i Lár na Cathrach

Tacóidh daonra cónaithe níos mó i lár na cathrach le siopaí agus seirbhísí sa chathair, beocht i lár na cathrach agus méadóidh sé an dóchúlacht go mbeidh cathair níos sábháilte 24 uair an chloig ann. Déanfaidh an Chomhairle níos mó árasán cónaithe a spreagadh, a thacú agus a chur chun cinn mar chuid d'fhorbairtí úsáide measctha nó trí athúsáid / iarfheistiú urlár uachtarach an fhoirgnimh atá ann cheana lena n-áirítear trí scéimeanna spriocdhírthe mar 'Tionscnamh na gCathracha Beo' - féach freisin Caibidil 4 agus beartas SC3. Níor cheart go gcuirfeadh forbairt chónaitheach isteach ar fheidhmeanna miondíola sráideanna siopadóireachta na cathrach, áfach, agus caithfeadh í a phleanáil go cúramach ionas go seachnófaí dúshlán a thabhairt d'úsáidí geilleagair oíche atá ann cheana ar phríomhshráideanna.

8.9 Foráil a dhéanamh maidir le Forbairt Úsáide Measctha

Tacófar le forbairtí úsáide measctha a chuirtear ar fáil trí athfhorbairt nó trí spás urláir atá ann cheana a sholáthar a sholáthraíonn gníomhaíocht ar leibhéal na sráide sa chathair. Féadann meascán d'úsáidí miondíola, oifige, cultúrtha agus siamsaíochta líon na ndaoine sa chathair a mhéadú agus tacú le húsáidí lár na cathrach. Trí raon plátaí urláir miondíola a sholáthar, lena n-áirítear aonaid níos lú, féadfar deiseanna a sholáthar chun miondíoltóir neamhspleách a chomhtháthú ar shráideanna.

8.10 Tacú le Modhanna Taistil Ghníomhaigh / Gluaiseacht Inbhuanaithe

Trí athchothromaíocht a bhaint amach idir spás do choisithe sa ríocht phoiblí mar atá mínithe i 'Máistirphlean Ríocht Phoiblí Lár na Cathrach, 2016, Croí Bhaile Átha Cliath' beidh gá le hathbhreithniú a dhéanamh ar na héilimh iomaíocha ar spás i lár na cathrach lena n-áirítear an carr príobháideach agus feithiclí lóistíochta / seirbhísithe.

Forbróidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath straitéis chun tosaíocht a thabhairt do mhodhanna taistil gníomhacha agus d'úsáid iompair phoiblí i lár na cathrach (tagraíonn Cuspóir SMT01). Áireofar leis seo machnamh ar sholáthar do pháirceáil do charranna ar imeall an chroí miondíola chun timpeallacht choisithe níos fearr a cheadú laistigh den chroí miondíola. Ullmhóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath Straitéis Seirbhísithe / Lóistíochta do lár na cathrach (tagraíonn Cuspóir SMT05). Áireofar leis seo athbhreithniú ar thacaíochtaí féideartha do dháileadh omni-chainéil do mhiondíoltóirí

8.11 Margaí Laistigh agus Allamuigh

Cuireann margaí laistigh agus sráide-bhunaithe lena n-áirítear Stuaara Shráid Sheoirse, Sráid an Mhúraigh, Margadh Leabhar agus Bia Bharra an Teampaill agus Margadh an Dearthóra ar Lána na mBó beocht agus spéis sa Chathair chomh maith le tacú le táirgí / fiontair áitiúla. Tá sé de chumas ag an athfhorbairt atá beartaithe ar an Margadh Torthaí & Glasraí Mórdhíola Victoiriacha ar Lána Mhuire agus Margadh Uíbh Eachach athghinte agus Margadh Shráid an Mhúraigh, díol spéise do chuairteoirí móra a sholáthar sa chathair chomh maith le taitneamhachtaí áitiúla nua do na pobail a bhfreastalaíonn siad orthu. Féach freisin beartais Chaibidil 7 CCUV33 agus CCUV34.

8.12 Sráideanna Chatagóir 1 agus 2

Is ceann scríbe mór í Cathair Bhaile Átha Cliath cheana féin le haghaidh gníomhaíochtaí siopadóireachta, cultúir agus fóillíochta. Beidh sé tábhachtach go leathnófar an tairiscint ar na sráideanna siopadóireachta agus laistigh den Chroí Miondíola chun cur le heispéiris uathúla na cathrach agus chun cuairteoirí a mhealladh chun siopadóireacht a dhéanamh agus a hiomláine a iniúchadh.

Sráideanna Chatagóir 1 - D'fhonn Sráid Grafton agus Sráid Anraí a threisiú mar na príomhshráideanna siopadóireachta sa chathair, tá sé riachtanach a chinntiú gurb iad asraonta miondíola ardoird an phríomhúsáid ar na sráideanna seo. Ligfidh sé seo na sráideanna máguaird a chur chun cinn le haghaidh raon níos leithne gníomhaíochtaí miondíola, bialainne agus cultúrtha a chomhlánaíonn na siopaí comparáide ardoird.

D'fhonn tairiscint mhiondíola lár na cathrach a neartú, beidh na cuspóirí úsáide talún i bhfabhar úsáid miondíola ardoird ar leibhéal an urláir talún agus ar na hurláir uachtaracha.

Ní cheadófar iarratais ar asraonta seirbhíse miondíola mar ionaid ghlaonna, siopaí teileafóin, geallghlacadóirí, beir leat, eisceadúnais (seachas iad siúd a dhíolann fíon amháin), stuaará siamsaíochta, carr ar cíos agus institiúidí airgeadais ar leibhéal an urláir talún.

Breithneofar úsáidí neamh-mhiondíola eile, ie tithe tábhairne, caiféanna, bialanna, de réir a bhfiúntais; ní cheadófar forbairtí den sórt sin ach nuair is féidir a thaispeáint nach mbainfear an bonn d'phríomhfheidhm mhiondíola na sráide Chatagóir 1.

Sráideanna Chatagóir 2 - Is iad na sráideanna sa chatagóir seo iad siúd a bhfuil meascán d'úsáidí miondíola agus neamh-mhiondíola acu cheana féin a chomhlánaíonn príomhfheidhm mhiondíola Sráideanna Chatagóir 1. Spreagfar forbairt bhreise ar aonaid mhiondíola mar aon le húsáidí comhlántacha neamh-mhiondíola mar chaiféanna agus bialanna, úsáidí cultúrtha, turasoíreachta agus siamsaíochta chomh maith le seirbhísí miondíola a chuireann le beogacht na sráide agus a chruthaíonn timpeallacht úsáide measctha chun soláthar a dhéanamh d'eispéireas siopadóireachta agus fóillíochta níos comhtháite. Is é cuspóir uileghabhálach ainmniú sráide Chatagóir 2 eispéireas saibhir beoga a chruthú le raon leathan úsáidí talún agus gníomhaíochtaí le héadanas gníomhach, a chuireann go dearfach le carachtar agus cuma na Sráideanna de Chatagóir 2. Leathnaíonn an plean seo méid na sráideanna de Chatagóir 2 sa Lárlimistéar Miondíola.

Déanfar iarratais ar asraonta seirbhíse miondíola eile ar nós caiféanna idirlín, ionaid ghlaonna, siopaí teileafóin, geallghlacadóirí, beir leat beir leat, seach-theadúnais (seachas iad siúd a dhíolann fíon amháin), stuaarí siamsaíochta, cíós gluasteán agus institiúidí airgeadais ar leibhéal na talún, a mheas de réir a bhfiúntais, agus ní fhéadfar iad a cheadú ach sa chás nach mbeadh forlámhas den sórt sin ar an tsráid mar thoradh ar an bhforbairt sin.

I Léarscáil 7.2 i gCaibidil 7 aithnítear sráideanna Chatagóir 1 agus 2. Tagraíonn Beartas CCUV16 freisin.

8.13 Sócmhainní Oidhreachta Tógtha a Chosaint agus a Fheabhsú Limistéir Chaomhantais Ailtireachta (ACAanna)

Cruthaíonn timpeallacht stairiúil na cathrach eispéireas inmhianaithe i lár na cathrach. Tá ceithre Limistéir Caomhantais Ailtireachta (ACAanna) ainmnithe ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath laistigh de Chroí Miondíola Lár na Cathrach: Ceathrú Miondíola na Cathrach Theas ACA, 2007, ACA Shráid agus na Timpeallachta Grafton, 2006, ACA Shráid Uí Chonaill agus a Purláin, 2001 agus ACA Shráid Chéipil agus a Purláin, 2009.

Déanfar an beartas maidir le húsáid talún mar atá leagtha amach sna Limistéir Chaomhantais Ailtireachta (ACAanna), agus aird ar leith ar úsáidí comhlántacha neamh-mhiondíola, a athbhreithniú dá réir chun an cur chuige mar atá leagtha amach i Sráideanna Chatagóir 1 agus Chatagóir 2 a léiriú, in ord chun an meascán saibhir agus éagsúlacht na n-úsáidí comhlántacha a chruthú i gcomharsanacht na bpríomhshráideanna siopadóireachta - féach cuspóir CCUV08 Caibidil 7.

8.14 Scéimeanna Rialaithe Pleanála Speisialta

Tá feidhm ag Scéimeanna Rialaithe Pleanála Speisialta (SPCS) maidir le ceantair laistigh de Shráid Grafton agus a Phurláin, a ainmníodh in 2013, agus Sráid Uí Chonaill agus a Phurláin, a ainmníodh in 2003 agus a athnuachan in 2009 agus arís in 2016. Leanann na SPCS seo teorainneacha na ACAanna. Tugann na Scéimeanna Rialaithe Pleanála Speisialta níos mó smachta don údarás pleanála maidir le cothromaíocht a choinneáil sa mheascán úsáidí ar an tsráid agus ullmhaíodh iad chun aghaidh a thabhairt ar fhorlámhas úsáidí áirithe atá mí-oiriúnach do dhá phríomhshráid na cathrach a fheidhmíonn mar fheidhm chathartha thábhachtach freisin.

Beidh feidhm ag an mbeartas úsáide talún atá leagtha amach sna scéimeanna seo maidir le gach iarratas laistigh de na ceantair ainmnithe um Rialú Pleanála Speisialta. Cuimsíonn an beartas cosaint ar úsáidí atá ann cheana a chuireann le sainspéis nó carachtar struchtúir chosanta; meascán iomchuí agus cothromaíocht úsáidí a chur chun cinn le béim ar mhiondíol comparáide ardoird agus rialú úsáidí nua; rialú na n-athruithe laistigh d'aicmí úsáide agus rialú athruithe ar úsáidí miondíola agus neamh-mhiondíola ar ord níos ísle.

Beidh feidhm ag an mbeartas maidir le húsáid foirgneamh a uasmhéadú maidir le hiarratais laistigh de réimsí ainmnithe na scéimeanna.

8.15 Croí Lár na Cathrach a Ghlasú

I gcomparáid le cathracha Eorpacha eile, tá leibhéal íseal plandála crann sráide i lár Chathair Bhaile Átha Cliath. Chun cáilíocht amhairc agus saibhreas comhshaoil na cathrach a fheabhsú, féachann 'Máistirphlean Réimse Poiblí Lár na Cathrach, 2016, Croí Bhaile Átha Cliath' Croí Bhaile Átha Cliath' do ár na cathrach agus cruthú gnáthchónaithe a ghlasú. Tacaíonn sé freisin le forbairt agus leathnú breise ar cheannbhrat na gcrann uirbeach nuair is féidir; plandáil sráide mar chuid de thionscadail an fhearainn phoiblí agus cé gur ionchorpraíodh córais draenála inbhuanaithe (SuDanna) i dtograí forbartha chun bonneagar glas na cathrach a neartú. Tacaíonn an straitéis seo le bearta leanúnacha den sórt sin a chur i bhfeidhm chun timpeallacht fhisiceach na cathrach a fheabhsú. Féach freisin Caibidil 10 Bonneagar Glas agus Áineas.

8.16 Tacú leis an nGeilleagar Tráthnóna agus Oíche

Tá aitheantas ag méadú i gcónaí ar an ról atá ag an earnáil tráthnóna agus oíche i ngeilleagar, beogacht agus tarraingteacht cathracha idirnáisiúnta. Tacóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath le forbairt leanúnach gheilleagar beoga tráthnóna agus oíche sa chathair ina mbeidh fáilte roimh gach saoránach agus cuairteoir tráthnóna, le háiteanna chun sóisialú, damhsa, taitneamh a bhaint as na healaíona agus cultúr agus gníomhaíochtaí / díol spéise tarraingteacha laistigh agus lasmuigh sa tráthnóna Tá Tascfhórsa Rialtais ar an nGeilleagar Oíche, lena n-áirítear Ard-Mhéara Chathair Bhaile Átha Cliath, le Straitéis Geilleagair Oíche a fhoilsiú le moltaí maidir le tacú le cultúr agus geilleagar beoga oíche a fhorbairt agus aghaidh a thabhairt ar na dúshláin atá roimh an ngeilleagar oíche, roimh agus mar thoradh ar an bPaindéim. Féach freisin beartais CCUV35 agus CCUV36, Caibidil 7.

8.17 Ag obair le DublinTown BIDS (Ceantar Feabhsúcháin Gnó)

Leanfaidh an Chomhairle Cathrach ag obair le páirtithe leasmhara cathrach mar an grúpa CFGanna 'DublinTown' - féach beartas CCUVO17, Caibidil 7. Cuireann an eagraíocht, a dhéanann ionadaíocht ar 2,500 gnóthas i Lár na Cathrach, Lár Chathair Bhaile Átha Cliath chun cinn, ar líne, ag comhdhálacha idirnáisiúnta srl., mar áit le haghaidh siopadóireachta agus sóisialú agus trí thionscnaimh phraiticiúla mar sheirbhísí glantacháin / baint ghraifítí (lena n-áirítear criú oíche) i an Chathair, bearta feabhsúcháin (plandálaithe srl.) agus trí Sheirbhís Ambasadóir Sráide. Reáchtálann an grúpa BIDS, i gcomhairle le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath agus na Gardaí, imeachtaí sa Chathair go rialta chun líon na ndaoine a chur chun cinn i lár na cathrach.

8.18 Margaíocht a dhéanamh ar Lár na Cathrach

Déanfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath margaíocht ghníomhach ar Lár na Cathrach ag úsáid faisnéise atá ar fáil go poiblí ón bPríomh-Oifig Staidrimh, CSRI, OECD agus foinsí taighde iontaofa eile d'fhonn Baile Átha Cliath a thagarmharcáil go hidirnáisiúnta - féach beartas CCUVO7, Caibidil 7.

9.0 Measúnú ar Iarratais Phleanála

Ní mór d'iarratais phleanála d'fhorbairt miondíola na critéir maidir le suíomh, oiriúnacht úsáide, méid agus scála agus inrochtaineacht a leagtar amach i dTreoirínte Miondíola 2012 agus sa Straitéis Miondíola seo a chomhlíonadh.

Ní mór d'aon iarratas ar fhorbairt miondíola a thaispeáint chun sástacht an údarais phleanála, go gcomhlíonann sé beartais agus cuspóirí an phlean forbartha agus na Straitéise Miondíola seo chun tacú le lár na cathrach agus chun foirm agus scála forbartha iomchuí a chur chun cinn sa Phríomh-Uirbeach Sráidbhailte agus sráidbhailte uirbeacha / ionaid chomharsanachta; ar shlí eile ní mór dó a bheith faoi réir an chur chuige seicheamhach, a phrionsabail bheartais agus ord tosaíochta. D'fhéadfadh go mbeadh Measúnacht Tionchair Miondíola ag teastáil, i gcás go meastar go bhfuil an fhorbairt ar scála suntasach.

9.1 Cur Chuige Seicheamhach

Is cuspóir beartais náisiúnta é beogacht níos mó a chur chun cinn i lár na cathrach agus sna hionaid uirbeacha trí chur chuige seicheamhach i leith forbairt mhiondíola a chur chun cinn. I gcás nach bhfuil togra forbartha miondíola ag teacht le cuspóirí an Phlean chun tacú le lár na cathrach, KUVanna agus UVanna / lárionad comharsanachta, agus go bhfuil sé suite lasmuigh de na hionaid seo, ansin ní mór dó a bheith faoi réir an chur chuige seicheamhach. Tá ord tosaíochta an chur chuige seicheamhach leagtha amach thíos:

1. Lárionaid na Cathrach agus Lárionaid Sráidbhailte Uirbeacha Lárnacha / Sráidbhailte Uirbeacha / Ionaid Chomharsanachta

Tá an áit is fearr le haghaidh earraí nua faisin agus comparáide níos airde laistigh de chroílár miondíola lár na cathrach. Beidh forbairt mhiondíola oiriúnach freisin laistigh de Shráidbhailte Uirbeacha Eochair agus i sráidbhailte uirbeacha / lárionaid chomharsanachta i bhfoirm agus scála a oireann do riachtanais an dobharcheantair a bhfuil na hionaid seo ag freastal orthu.

2. Láithreáin ar Imeall an Láir

Sa chás go bhfuil forbairt mhiondíola ar láithreáin ar imeall an láir á moladh, ach amháin nuair is féidir í a thaispeáint agus go bhfuil an t-údarás phleanála sásta nach bhfuil aon suíomhanna nó láithreáin ionchasacha ann lena n-áirítear aonaid fholmha i lár na cathrach nó ionad KUV / UV nó comharsanachta atá (a) oiriúnach (b) atá ar fáil agus (c) inmharthana, an féidir láithreáin ar imeall an láir a mheas. De ghnáth bíonn láithreáin ar imeall an láir laistigh d'achar siúil ó lár uirbeach agus inrochtana go héasca air.

3. Láithreáin Lasmuigh den Lár

Sa chás go bhfuil forbairt mhiondíola ar láithreáin lasmuigh den lár á mholadh, ní féidir ach in imthosca eisceachtúla inar féidir é a thaispeáint agus go bhfuil an tÚdarás Pleanála sásta nach bhfuil aon suíomhanna nó láithreáin ionchasacha laistigh de (1) nó (2) thuas láithreáin lasmuigh den lár a mheas agus i gcás ina bhfuil éileamh ann nach féidir a shásamh in ionaid bhunaithe eile.

Ba cheart gach rogha i lár a mheas sula ndéantar suíomhanna eile a mheas. Oibreoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath le páirtithe ábhartha chun raon suíomhanna a shainiú chun freastal ar na feabhsuithe a theastaíonn i soláthar miondíola.

Ní mór údar a bheith le haon diall ón bprionsabal uileghabhálach beartais maidir le forbairt mhiondíola a lonnú de réir an chur chuige sheicheamhach. Le haghaidh tuilleadh treorach féach na Treoirínte um Pleanáil Mhiondíola, 2012, (leathanaigh 30 - 33).

Caithfear an cur chuige seicheamhach a úsáid freisin chun tograí a mheas maidir le síneadh nó athrú ábhartha ar úsáid forbairtí atá ann cheana i gcás go bhfuil siad ar scála a bhféadfadh tionchar suntasach a bheith acu ar ról agus ar fheidhm na n-ionad uirbeach atá ann cheana.

9.2 Measúnú Tionchair Miondíola

Ní mór do mholtaí forbartha d'fhorbairt shuntasach miondíola tacú le Measúnú Tionchair Miondíola iomlán. Go ginearálta, ciallaíonn forbairt shuntasach miondíola 2,000 méadar cearnach + glanspás comparáide agus 1,500 méadar cearnach + glanspás urláir áise, suite lasmuigh de chroílár miondíola lár na cathrach agus Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha. D'ainneoin na dtairseach seo, i gcás ina measann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath go bhféadfadh tionchar a bheith ag togra forbartha miondíola, mar gheall ar a scála agus a shuíomh, ar bheocht agus inmharthanacht lárionaid ainmnithe, iarrfar ar iarratasóirí Measúnú Tionchair Miondíola a chur isteach.

I bhfianaise fheidhm mhiondíola lár na cathrach ag barr an ordlathais mhiondíola don chathair, don réigiún agus don stát agus an gá atá le forbairt miondíola a chur chun cinn agus a chomhdhlúthú i gcroílár miondíola lár na cathrach, ní thabharfaidh measúnú ar thograí miondíola i gcroílár miondíola lár na cathrach aird ach ar ghnéithe cáilíochtúla an togra seachas an riachtanas cainníochtúil don togra miondíola.

Ullmhófar Measúnuithe Tionchair Miondíola de réir na gcritéar atá leagtha amach i gCuid 4.9 de na Treoirínte Pleanála Miondíola. De bhreis ar na critéir seo, ba cheart go mbeadh RIA nua bunaithe ar dhobharcheantar iomchuí agus ba cheart aird a thabhairt ar cheadanna ábhartha atá ann agus an folúntas atá ann cheana sa lár/ sna láir ábhartha. Ceanglófar ar an iarratasóir a thaispeáint sa Mheasúnú Tionchair Miondíola go gcomhlíontar an plean forbartha agus nach mbeidh drochthionchar ábhartha ar bheocht agus inmharthanacht aon ionaid atá ann cheana.

9.3 Tionchair Trasteorann

Trasnaíonn abhantracha miondíola teorainneacha riaracháin de réir a nádúir agus is féidir go bhféadfadh tionchar a bheith ag togra d'fhorbairt shuntasach miondíola i limistéar údarais áitiúil amháin ar phatrúin siopadóireachta comhairle tadhláí. D'fhonn cur chuige comhtháite i leith forbairt mhiondíola i réigiún na cathrach a éascú, rachaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath i gcomhairle le húdarais áitiúla tadhlacha maidir le tionchar pleananna nó scéimeanna miondíola, agus aird ar leith á tabhairt ar an bhféidearthacht go mbeadh tionchair trasteorann suntasacha ar an ordlathas miondíola nó na limistéir mhiondíola i gcomhairlí tadhlacha.

10.0 Treoir ar Fhoirmeacha Sonracha Miondíola

Sa chuid seo leagtar amach na critéir chun iarratais phleanála a mheas le haghaidh cineálacha éagsúla forbartha miondíola.

10.1 Miondíol Áise

Bíonn siopaí móra earraí áise ⁵⁶ ann den chuid is mó chun siopadóireachta earraí áise seachtainiúla a chur ar fáil. De réir na dTreoirínte um Pleanáil Miondíola is é uasmhéid an spáis urláir miondíola áise i gCathair Bhaile Átha Cliath ná 4,000 méadar cearnach de ghlanpás urláir miondíola.

Tá leathnú suntasach déanta ar sholáthar miondíola áise i gCathair Bhaile Átha Cliath le deich mbliana anuas; osclaíodh roinnt siopaí áise i lár na cathrach agus timpeall na cathrach. Is fiú a lua go ndearna roinnt oibreoirí a samhail stórais a oiriúnú chun freastal ar shuíomhanna uirbeacha / lár na cathrach a bhfuil páirceáil theoranta nó gan aon charrchlós acu i roinnt cásanna. Tacaíonn an Chomhairle leis seo. Meastar go leanfaidh an earnáil áise ag leathnú sa chathair ar cóimhéid le fás an daonra. Tá miondíol áise oiriúnach ar gach leibhéal san ordlathas miondíola; ba chóir go mbeadh siopaí móra áise suite i Lár na Cathrach, sna Príomh-Láir Cheantair agus sna Sráidbhailte Uirbeacha agus go bhfuil siopaí áise níos lú oiriúnach in ionaid chomharsanachta.

D'fhéadfadh go mbeadh láithreáin ar imeall an láir d'fhorbairtí den sórt sin oiriúnach faoi réir fhorálacha an chur chuige seicheamhach mar

56 Cuimsíonn siopaí móra earraí áise ollmhargadh (níos lú ná 2,500 méadar cearnach. Spás urláir glan), ollsiopaí (2,500 méadar cearnach ar a laghad agus <5,000 méadar cearnach de spás urláir miondíola lena n-áirítear earraí neamhbhia) agus hipearmhargáí (níos mó ná 5,000 méadar cearnach) de ghlanpás urláir miondíola lena n-áirítear earraí comparáide)

atá mínithe thuas. Aithnítear go bhfuil easpa suíomhanna oiriúnach do na hoibreoirí áise i bhformáid níos mó mar gheall ar a leagan amach stairiúil, a bpatrúin úsáide talún agus úinéireacht láithreáin. Aithnítear é seo freisin sna Treoirínite um Pleanáil Mhiondíola, 2012.

Sa chás go mbaineann méid suntasach earraí comparáide le togra le haghaidh siopa áise mór, ba cheart go léireodh na líníochtaí iarratais an t-achar urláir atá le tiomnú go príomha d'earraí áise a dhíol. Ba cheart measúnú mionsonraithe a dhéanamh ar ghné chomparáid na dtograí sin lena n-áirítear measúnú cainníochtúil iomlán ar thionchar féideartha na heiliminte sin ar stórais earraí comparáide atá ann cheana laistigh den dobarcheantar.

Breithneofar go fabhrach ar ollmhargaí ar scála beag i gciosanna móra tionsclaíoch / fostaíochta ina bhfuil riachtanas aitheanta agus ina bhfreastalaíonn siad ar riachtanais siopadóireachta laethúla oibrithe agus fostaithe.

Beifear ag súil freisin go gcuirfidh gach stór earraí áise, beag beann ar a gcineál, go dearfach leis an timpeallacht uirbeach atá ann agus go mbeidh siad in ann comhtháthú i dtéarmaí dearaidh. Sonraítear i Lámhleabhar Dearaidh Miondíola 2012 conas is féidir é seo a bhaint amach.

10.2 Páirceanna Miondíola agus Trádstórais Mhiondíola

Is gnách go mbíonn Páirceanna Trádstórais Miondíola, mar gheall ar a scála agus a riachtanais rochtana / páirceála, lonnaithe in áiteanna lasmuigh den lár / bruachbhailte. Tá samplaí ann, áfach, d'oibreoirí ag oiriúnaí na formáide miondíola seo chun freastal ar shuíomhanna uirbeacha / lár na cathrach mar chuid de scéimeanna cónaithe / oifige ard-dlúis. Sampla rathúil de seo is ea siopa troscáin Meadows agus Byrne ag Béal Maighne ar Bhóthar Mhullach Íde. Is díol suntas freisin go bhfuil 'cliceáil n bailigh' agus seachadtaí tí ina ngnéithe níos mó d'oibríochtaí na Páirce Miondíola / Trádstórais, agus ar an gcaoi sin cuireann siad a suíomh in ionaid uirbeacha.

Déanfar aon togra forbartha a mheas go cúramach i gcomhthéacs suíomh, scála agus dearadh na forbartha, rochtain iomchuí d'fheithiclí agus an gá cainníochtúil le haghaidh forbairt den sórt sin.

Ba cheart raon na n-earraí a dhíoltar i bpáirceanna pleanáilte / aonaid

aonair a theorannú d'earraí toirtiúla mar a shainmhínítear in Iarscríbhinn 1 de Threoirínite Pleanála Miondíola 2012. Ina measc seo tá cairpéid, troscán (lena n-áirítear troscán paca comhréidh), fearais tí, earraí builc DIY, uirlisí agus trealamh don teach agus don ghairdín, táirgí peataí toirtiúla, siopaí catalóige, troscán naíolann toirtiúil, trealamh closamhairc, grianghrafadóireachta agus próiseála faisnéise agus earraí atá chomh mór sin go mbainfí iad de ghnáth i gcarr agus nach mbeadh siad inbhainistithe ag custaiméirí a bheadh ag taisteal ar shiúl a gcos, ar rothar nó ar bhus, nó a éilíonn achair mhóra urláir chun iad a thaispeáint. Mar a tugadh faoi deara sna Treoirínite, tá sé inghlactha go n-úsáidfear suas le 20% den ghlan-spás urláir chun táirgí coimhdeacha a bhaineann le earra builc a mhalairt a dhíol. Tá spás den sórt sin le leagan amach go soiléir ar líníochtaí iarratais phleanála chun monatóireacht agus forfheidhmiú sa todhchaí a éascú.

Níor chóir go mbeadh aonaid stórais miondíola aonair níos lú ná 700 méadar cearnach i méideanna lasmuigh d'ionaid. Cuireann na Treoirínite Miondíola teorainn ar aonaid stórais miondíola aonair ar mhórsála os cionn 6,000 méadar cearnach, comhlán (lena n-áirítear aon ionad garraíodóireachta coimhdeach). Ceanglóidh an tÚdarás Pleanála coinníollacha le ceadanna pleanála chun comhtháthú a chosc nó stórais a nascadh le chéile.

Féadfar cineálacha nuálacha stórais miondíola ar mhórsála a mheas ar fhiúntais na n-iarratas forbartha aonair sa chathair. Faoi réir na gcritéar atá leagtha amach sna treoirínite, tacaítear le forbairt oibreoirí stórais miondíola suaitheanta sa chathair in áiteanna iomchuí. Ba cheart go bhfreastalódh na seirbhísí iompair phoiblí atá ann cheana nó atá beartaithe ar fhorbairt den sórt sin agus caithfear a thaispeáint nach ndéanfadh togra den sórt sin drochthionchar ar éifeachtúlacht an ghréasáin náisiúnta bóithre. Ní mór measúnú mionsonraithe ar thionchar tráchta a bheith in éineacht le hiarratas ar fhorbairtí den sórt sin agus ba cheart go mbeadh measúnú tionchair miondíola ann freisin a mheasann go háirithe beogacht agus inmharthanacht lárionaid chathrach / KUV agus a thaispeánann nach mbeadh úsáidí agus gníomhaíochtaí atá níos oiriúnaí san áireamh san fhorbairt go suíomh lár na cathrach nó de Phríomh-Shráidbhailte Uirbeach.

De bharr nádúr na n-earraí a dhíoltar i bpáirceanna miondíola in áiteanna bruachbhailte, is gnách go mbíonn gá le páirceáil fhairsing. I gcás lár na cathrach / láithreán KUV ní thacófar le go leor páirceála. Ba cheart go mbeadh measúnú tráchta agus iompair in éineacht le gach iarratas pleanála ina leith seo chomh maith le straitéis bainistíochta soghluaisteachta agus straitéis seirbhísithe oibríochta chun gluaiseacht earraí agus seirbhísí sa cheantar a bhainistiú.

10.3 Siopaí Monarchan

Ba cheart aonaid den sórt sin, atá suite de ghnáth mar chuid den tsaoráid táirgthe nó in aice leis, a theorannú trí choinníoll le díol táirgí a tháirgeann an mhonarcha ábhartha. D'fhéadfadh go mbeadh tograí le haghaidh siopaí monarchan aonair oiriúnach, ar an gcoinníoll go bhfuil scála an tsiopa oiriúnach dá shuíomh agus nach n-ardaíonn sé aon cheisteanna maidir le beogacht agus inmharthanacht lár uirbeach in aice láimhe.

10.4 Ionad Asraonta

Is éard atá in ionaid asraonta grúpaí siopaí, go háirithe lipéid faisin dearthóra a dhéanann miondíol earraí deireadh an tséasúir nó scortha ar phraghsanna lascainithe, agus is minic a bhíonn siad lonnaithe in áiteanna lasmuigh den lár. Mar gheall ar an nideoige shonrach a bhfeidhmíonn ionaid asraonta laistigh de, ní mór d'iarratasóirí a thaispeáint nach mbeidh na táirgí a dhíolfar in iomaíocht leo siúd atá ar díol faoi láthair i gcroílár miondíola lár na cathrach. Ba cheart iarratais ar fhorbairt ionad asraon a mheas ag féachaint d'fhorálacha na Straitéise Miondíola agus iad a mheas de réir na tástála seicheamhaí. Is é an áit is fearr le haghaidh lárionaid asraonta ná lár na cathrach agus i bPríomh-Shráidbhailte Uirbeacha.

10.5 Margaí / Trádáil Ócáideach

Tacóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath le trádáil ócáideach agus margaí a sholáthar ar fud na cathrach. Tá an-tóir ar thrádáil ócáideach, m.sh. Margaí na Nollag agus Margaí na bhFeirmeoirí, agus is féidir léi beocht agus dath a chur le hionaid mhiondíola, go háirithe ag amanna féile na bliana. Rialáítear é leis an Acht um Thrádáil Ócáideach 1995, arna leasú.

Tacófar freisin le soláthar margaí buan faoi dhíon ina gcuimsítear raon gníomhaíochtaí amhail seirbhísí bia agus dí agus seirbhísí miondíola. Tacófar agus spreagfar margaí buana, margaí lasmuigh sealadacha / seachtainiúla in áiteanna áirithe, go háirithe i KUVanna agus i sráidbhailte uirbeacha.

Ceanglófar ar iarratais chun margaí a sholáthar a thaispeáint conas a oibreofar bainistíocht fhoriomlán na saoráide ó lá go lá agus faisnéis leordhóthanach a sholáthar maidir le tionchar torainn, boladh agus aeráil. Ba cheart bainistíocht soghluaisteachta agus na tionchair tráchta agus iompair a ghabhann leis a sholáthar freisin.

10.6 Siopaí Stáisiúin Líonadh Peitрил

De réir na dTreoirínte um Pleanáil Miondíola, níor chóir go mbeadh méid na n-aonad miondíola a bhaineann le stáisiúin líonta peitрил níos mó ná 100 méadar cearnach. I gcás go n-iarrtar cead le haghaidh siopa a bhaineann le stáisiún líonta le spás urláir os cionn 100 méadar cearnach, beidh feidhm ag an gcur chuige seicheamhach i leith forbairt miondíola.

10.7 Ionaid Siopadóireachta

Tabharfaidh tograí d'ionaid siopadóireachta, i gcás ina léirítear go bhfuil siad inghlactha i bprionsabal, aird ar bheartas foriomlán na cathrach chun sráideanna beoga a chur chun cinn agus freisin ar an Lámhleabhar um Dhearadh Miondíola a ghabhann leis na Treoirínte um Pleanáil Mhiondíola 2012. Caithfidh an dearadh a chinntiú go ndéanfar an t-ionad siopadóireachta beartaithe a chomhtháthú leis an sráid-dreach ina mbeidh sé suite agus go mbeidh sé comhlántach leis. I measc na ngnéithe ar leith a gcaithfear aghaidh a thabhairt orthu tá:

- Timpeallacht coisithe inléite agus tarraingteach a chruthú trí dhearadh iomchuí.
- Sráideanna agus naisc nua tarraingteacha agus sábháilte a chruthú, nuair is féidir.
- Troscán sráide ar ardchaighdeán a sholáthar agus a dhearadh, lena n-áirítear saoráidí poiblí agus áiseanna tacaíochta atá inrochtana go hiomlán do shiopadóirí, m.sh. leithris, limistéir chúram leanaí, saoráidí athraithe.
- Úsáid chónaithe a áireamh, nuair is iomchuí, mar chuid dhílis den ionad, d'fhonn gníomhaíocht tráthnóna agus slándáil an ionaid a mhéadú.
- Éascaíocht rochtana ar an ionad le haghaidh iompair phoiblí, rothaithe agus coisithe; ar mhaithe le héascaíocht rochtana agus imní maidir le dearadh cathartha, ba chóir go mbeadh éadan ar an tsráid ag an ionad agus níor chóir go mbeadh páirceáil timpeall air.
- De ghnáth léireoidh an straitéis fhoriomlán dearaidh éagsúlacht agus éagsúlacht (trí úsáid a bhaint as aghaidheanna siopaí, bacainní, comharthaí srl.) laistigh de dhearadh aontaithe atá sainiúil agus sainiúil dá shuíomh.
- Ba cheart ionaid siopadóireachta a dhearadh de réir phrionsabail dearaidh éighníomhacha agus tírdhreachú chun sábháilteacht a

chinntiú do chuariteoirí, le dea-mheascán úsáidí a spreagann úsáidí lae agus tráthnóna, agus is féidir le prionsabail dearaidh faireachais éighníomhaigh graifítí ócáideacha agus loitiméireacht a chosc. Ba cheart go mbeadh na hábhair a úsáidtear ina dtógáil láidir agus oiriúnach do dhálaí aeráide thar thréimhse fhada. Ba chóir go mbeadh limistéir seirbhíse srl. as radharc na gceantar cónaithe agus coisithe máguaird.

- Caithfidh plandáil agus tírdhreachú crann a bheith mar chuid de dheardh foriomlán an ionaid siopadóireachta.
- Dearadh uilíoch agus rochtain do chách a bheith lárnach in aon dearadh forbartha.

Nóta: Tá treoir maidir le dearadh aghaidhe agus comharthaíochta leagtha amach i gCaibidil 15.



AGUISÍN 3

Fás Dlúth Inbhuanaithe a Bhaint Amach Beartas maidir le Dlús agus Airde Tógála sa Chathair

1.0 Réamhrá

Glactar le beartas pleanála ar leibhéal náisiúnta agus réigiúnach chun fás dlúth a chur chun cinn agus chun soláthar a dhéanamh do dhlús agus airde méadaithe ar thailte tearcúsáidte laistigh de chroícheantair uirbeacha d'fhonn comhdhlúthú a chur chun cinn, sraoilleáil bhreise a chosc agus aghaidh a thabhairt ar athrú aeráide. Féadann dúshláin agus dearadh inbhuanaitheachta a bheith mar thoradh ar airde agus dlús a mhéadú, áfach.

Is é aidhm na hAguisíne seo treoir a leagan amach maidir le conas fás dlúth inbhuanaithe agus inbhuanaithe a bhaint amach sa chathair agus go sonrach, chun comhsheasmhacht leis na Treoirlínte um Fhorbairt Uirbeach agus Airde Tógála d'Údaráis Phleanála (Nollaig 2018) agus na SPPRanna atá ann a chinntiú. Tá treoir leagtha amach maidir le ceantair iomchuí le haghaidh dlús agus airde méadaithe. Sonraítear tacar cuimsitheach critéar bunaithe ar fheidhmíocht chun iarratais a mheasúnú ina moltar diansaothrú uirbeach suntasach. Is iad na critéir seo ná a chinntiú go mbaintear amach foirm agus déine na forbartha uirbí a chuireann le cuspóirí uileghabhálacha an phlean pobail inbhuanaithe agus áiteanna ar ardchaighdeán a chruthú do dhaoine le maireachtáil agus le bheith ag obair iontu. Is í an treoir ná an caighdeán is airde dearaidh a chinntiú, chomh maith le cosaint na n-áiseanna atá ann cheana agus sócmhainní nádúrtha agus stairiúla na cathrach. Tá treoir maidir le foirgnimh sainchomhartha leagtha amach freisin.

2.0 Comhthéacs Beartais

Mar a shonraítear i gCaibidil 1 den Phlean agus sa Chroí-Straitéis, sa **Chreat Pleanála Náisiúnta** agus sa **Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach** lena n-áirítear an **Plean Spásúil Limistéar Cathrach** cuirtear comhdhlúthú uirbeach agus seachadadh tithe nua agus deiseanna fostaíochta chun cinn laistigh de lorg tógtha na lonnáochtaí atá ann cheana. Cuirtear chun cinn forbairt tailte athfhorbraíochta, go háirithe iad siúd a bhfreastalaíonn iompar poiblí orthu go maith, do chomharsanachtaí tarraingteacha dea-dheartha agus inúsáidte. Aithníonn NPO 13 airde an fhoirgnimh mar bheart tábhachtach chun fás dlúth a bhaint amach agus luaitear:

“I gceantair uirbeacha, beidh caighdeáin phleanála agus ghaolmhara lena n-áirítear airde foirgneamh agus páirceáil go háirithe bunaithe ar chritéir feidhmíochta a fhéachann le torthaí ardchaighdeáin dea-dheartha a bhaint amach d’fhonn fás spriocdhírith a bhaint amach. Beidh na caighdeáin seo faoi

réir raon lamhátais a chuirfidh ar chumas réitigh mhalartacha a mholadh chun torthaí luaite a bhaint amach, ar choinníoll nach gcuirtear sábháilteacht an phobail i gcontúirt agus go ndéantar an timpeallacht a chosaint go hiomchuí ”.

I gCuspóir an Bheartais Náisiúnta 35 luaitear:

“dlús cónaithe i lonnaíochtaí a mhéadú, trí raon beart lena n-áirítear laghdúithe ar fholúntas, athúsáid na bhfoirgneamh atá ann cheana, scéimeanna forbartha inlíonta, athghiniúint limistéar nó láithreán-bhunaithe agus airde foirgneamh méadaithe.”.

I mí na Nollag 2018, foilsíodh **Treoirlínte um Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgníochta d’Údaráis Phleanála**. Leagtar amach sa doiciméad beartais seo cur chuige nua maidir le breithniú airde foirgneamh inár gceantair uirbeacha. Foilsítear na Treoirlínte faoi Alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000(arna leasú). Cuimsíonn siad roinnt Riachtanas Beartais Phleanála Sonraigh (SPPRanna) a gceanglaítear ar Údarás Pleanála aird a thabhairt orthu agus a chuirfidh siad i bhfeidhm agus a bhfeidhmeanna á gcomhlíonadh acu, lena n-áirítear an plean forbartha a ullmhú.

Aithníonn na treoirlínte an ról a imríonn airde i ngnóthachtáil dlúthchathracha agus dlúthaithe. Tugtar faoi deara go bhfuil airde méadaithe ina chomhpháirt shuntasach chun an úsáid is fearr a bhaint as suíomhanna i gceantair uirbeacha inar féidir le hiompar poiblí, fostaíocht, seirbhísí agus forbairt miondíola an leibhéal déine is gá a bhaint amach le haghaidh inbhuanaitheachta. Tugtar faoi deara freisin sna treoirlínte go bhfuil airde foirgneamh méadaithe ina fhachtóir chun cuidiú le forbairt áite nua-aimseartha agus cáilíocht fhoriomlán ár dtimpeallachtaí uirbeacha a fheabhsú.

Tá na treoirlínte follasach go bhfuil sé míchuí do Phlean Forbartha teorainneacha airde cineálacha a áireamh ar fud a limistéir fheidhme. Meastar go mbaineann an cur chuige seo an bonn de chuspóirí beartais náisiúnta níos leithne chun cineálacha níos dlúithe d’fhorbairt uirbeach a sholáthar. Meastar freisin go bhféadfadh teorainneacha blaincéad den sórt sin bac a chur ar nuálaíocht ailtireachta agus dearadh uirbeach.

Leagtar amach sna treoirlínte cur chuige bunaithe ar limistéar agus critéir feidhmíochta. Trí airde a bhaint amach cuirtear méadú ar dhlús, cé go n-aithnítear nach gá go mbeadh dlús níos airde i gceist le airde méadaithe.

I measc na bpríomhphointí ó na treoirlínte tá:

- Ba cheart go sainaitheodh pleananna forbartha suíomhanna ina bhfuil airde méadaithe oiriúnach / curtha chun cinn.
- Caithfidh oiriúnacht suíomhanna den sórt sin aon íogaireacht chomhshaoil ar leith a chur san áireamh.
- I measc na bpríomhionaid beidh deiseanna inlíonta athfhorbraíochta, seanlimistéir thionsclaíochta, dugaí, ionaid siopadóireachta bruachbhailte íseal-dlúis agus conairí iompair phoiblí.
- Maidir le suíomhanna níos mó ná 2ha - d’fhéadfadh go mbeadh gá le cleachtadh máistirphleanála maidir lena bhforbairt sa todhchaí.
- Caithfidh pleananna forbartha sraith critéar feidhmíochta a leagan amach chun ardfhoirgnimh a mheas. Leagtar amach sna treoirlínte roinnt critéar measúnaithe freisin.
- Ba cheart go mbeadh treoir shonrach i bPleananna Forbartha maidir le airde foirgneamh i suíomhanna stairiúla.
- Agus méaduithe ginearálta ar airde foirgneamh á spreagadh acu, cinnteoidh údaráis phleanála meascán iomchuí úsáidí.

Leagtar amach sna treoirlínte 4 SPPR. Is féidir sonraí iomlána na dTreoirlínte um Airde Foirgníochta a fháil ag an nasc seo a leanas: <https://www.gov.ie/en/publication/93d22-urban-development-and-building-height-guidelines-ud-bhg-2018/>

Is iad treoir ábhartha eile maidir le airde agus dlús foirgneamh:

- **Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d’Árasáin Nua - Treoirlínte d’Údaráis Phleanála 2018** ina leagtar amach sraith chuimsitheach de chaighdeán cháilíochtúla agus chainníochtúla chun forbairtí árasáin a mheas agus chun torthaí ardchaighdeán dea-dheartha a chinntiú.
- **Lámhleabhar Dearaidh do Bhóithre agus Sráideanna Uirbeacha (DMURS) 2019** a thugann faoi deara an tábhacht a bhaineann leis an ngaol idir airde an fhoirgnimh agus leithead na sráide, agus an ról atá aige seo maidir le imfhálú cuí sráideanna agus spásanna a sholáthar.
- **Forbairt Chónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha: Treoirlínte d’Údaráis Phleanála agus an Lámhleabhar um Dhearadh Uirbeach 2009** a ghabhann leis, a sholáthraíonn treoir maidir le pleanáil do chomharsanachtaí inbhuanaithe in áiteanna éagsúla agus dlús uirbeach.

3.0 Airde agus Dlús a Thuiscint - an Cur Chuige Straitéiseach

3.1 Airde

Réamhrá

Le hairde foirgnimh, sainmhínítear carachtar na gcathracha agus na gcomharsanacht go suntasach. De ghnáth cuirtear in iúl iad i dtéarmaí a n-airde foriomlán nó líon na stór. Is féidir cóimheas airde go leithead a úsáid freisin chun cabhrú le seangacht foirgnimh níos airde a shainiú. D'fhéadfadh an smaoineamh atá ar cad is foirgneamh ard ann bheith suibiachtúil agus braitheann sé ar chomhthéacs freisin. Mar shampla, ní féidir a mheas go bhfuil foirgneamh 6 stór i lár na cathrach ard, ach féadtar togra den sórt sin i mbuachbhaile ísealdlúis a fhorléiriú ar bhealach difriúil.

Comhthéacs Bhaile Átha Cliath

Meastar go bhfuil trí chatagóir airde ginearálta i gComhthéacs Bhaile Átha Cliath.

- **Airde atá i réim:** Is é seo an airde is minice a tharlaíonn in aon limistéar ar leith. Baineann sé le scála, carachtar agus patrún na forbartha atá ann cheana i gceantar. Laistigh de na ceantair sin, d'fhéadfadh go mbeadh airde méadaithe ann. Seo nuair a chlaonann na foirgnimh atá ann cheana ar an sráid-dreach ón gcomhthéacs airde atá i réim, cé nach bhfuil siad go pointe áirithe, amhail gnéithe preabtha áitiúla. Féadann airde aimplithe den sórt sin spéis amhairc a sholáthar, nuálaíocht ailtireachta a cheadú agus cur le hinléiteacht scéime.
- **Foirgnimh Áitiúla Níos Airde:** Is foirgnimh iad seo atá i bhfad níos airde ná a dtimpeallacht agus de ghnáth bíonn siad suas le 50 méadar ar airde. Is féidir le foirgnimh níos airde gníomhú mar shainchomharthaí áitiúla nó ceantair.
- **Foirgnimh Sainchomhartha/Arda:** Is sainchomhartha é foirgneamh sainchomhartha nó foirgneamh ard atá mar idirghabháil shuntasach sa chathairdhreach agus sa spéirlíne. Is gnách go mbíonn siad lonnaithe i gceantar a léiríonn feidhm shonrach mar acomhal iompair phoiblí nó príomhshuíomh ceathrú uirbeach / athghiniúna. De ghnáth bíonn foirgnimh sainchomhartha / arda os cionn 50 méadar ar airde, ar chaighdeán ailtireachta eisceachtúil, is féidir leo cabhrú le daoine nascleanúint tríd an gCathair agus pointí tagartha i gcuimhne a fhoirmiú.

Cur Chuige Straitéiseach

Is é an príomhfhachtóir cinnte chun airde iomchuí a mheas ná an gá le forbairt uirbeach eiseamláireach a chruthú le sráideanna, spásanna agus ceantair phoiblí tarraingteacha a chomhtháthaíonn go rathúil leis an gceantar máguaird. Is iad na príomhfhachtóirí a chinneadh airde an tionchar ar thaitneamhachtaí cónaithe in aice láimhe, cion na bhfoirgneamh i ndáil leis an tsráid, imfhálú agus faireachas iomchuí a chruthú, úsáidí gníomhacha ar an mbunurlár a sholáthar agus leagan amach inléite, tréscailteach agus inbhuanaithe. Ar leibhéal Eorpach, tugann samplaí dea-chleachtais le fios go mbaintear amach dlús agus leagan amach iomchuí a chruthaíonn scála sráide agus imfhálú iomchuí le tíopeolaíochtaí lár-ardú d'fhoirgnimh 4 go 8 stór ar airde. De ghnáth bíonn raon na bhfoirgneamh gné níos airde nó sainchomhartha teoranta do phríomhréimsí suntasacha a mharcáil.

Ar leibhéal straitéiseach, tá cáilíocht intreach ag Cathair Bhaile Átha Cliath mar chathair íseal den chuid is mó ó thaobh airde de. Tá gá aitheanta le ceantair chaomhnaithe agus carachtar ailtireachta na bhfoirgneamh, na sráideanna agus na spásanna atá ann cheana a bhfuil tábhacht ealaíonta, cathartha nó stairiúil leo a chosaint. Go háirithe, ní mór do thograí forbartha a bheith íogair do lár stairiúil na cathrach, Abhainn na Life agus na gcé, Coláiste na Tríonóide, Caisleán Bhaile Átha Cliath agus an cheathrú meánaoiseach, na cearnóga stairiúla agus na canálacha. Tá sé tábhachtach spéirlíne lár na cathrach a chosaint agus a chinntiú go gcuireann aon mholtaí le haghaidh foirgneamh ard go dearfach le carachtar uirbeach na cathrach agus go gcruthóidh siad deiseanna chun áiteanna agus féiniúlacht a chruthú. Cuirfear deiseanna airde chun cinn ar shuíomhanna a shainaithnítear i gcuid 4 thíos agus de réir na gcritéar feidhmíochta atá leagtha amach i dTáblaí 3 agus 4.

3.2 Dlús

Réamhrá

Sainmhínítear dlús mar dhéine na forbartha ar aon limistéar talún ar leith. Féadfaidh sé tionchar suntasach a imirt ar cháilíocht forbartha agus ar chur i bhfeidhm rathúil. Cuirtear dlúis chónaithe in iúl den chuid is mó mar theaghaisí in aghaidh an heicteáir. Tugann seomraí gnáthóige in aghaidh an heicteáir nó spásanna leapa in aghaidh an heicteáir léargas freisin ar dhéine na forbartha agus líon dóchúil na n-áititheoirí. Tá dlúis iomchuí riachtanach chun úsáid éifeachtach agus éifeachtúil talún a chinntiú. Tá sé tábhachtach an úsáid is fearr a bhaint as soláthar talún teoranta na cathrach d'fhonn freastal ar an ngá atá le tithe, poist agus bonneagar nua a theastaíonn ó dhaonra atá ag fás sa chathair. Tá

cineálacha forbartha níos dlúithe, ag cinntiú meascán d’úsáidí, coimeád ‘sraoilleáil uirbeach’ agus éagsúlacht agus beogacht shóisialta agus eacnamaíoch a bhaint amach ríthábhachtach do thodhchaí na cathrach agus chun aghaidh a thabhairt ar athrú aeráide.

Is féidir le dlús iomarcach a bheith ina fhadhb, áfach. Féadann scéimeanna dlúis atá i bhfad níos airde, go háirithe nuair atá siad in éineacht le foirgnimh arda, fadhbanna a chruthú maidir le pobail rathúla, dea-dheartha agus inbhuanaithe a chruthú. I roinnt cásanna, féadfaidh sé tionchar a bheith aige ar thaitneamhachtaí na bpobal cónaithe atá ann agus ar áititheoirí na scéimeanna sin sa todhchaí, chomh maith leis an gcaoi a gcomhtháthaíonn forbairtí den sórt sin leis an bhfabraic uirbeach atá ann. Is féidir inní a bheith ann freisin maidir le cumas an bhonneagair shóisialta agus fhisiciúil atá ann cheana forbairtí níos dlúithe a ionsú.

Meastar gur scéimeanna iomchuí dlúis níos airde iad na cinn a chomhcheanglaíonn tithe tionachta measctha, spás poiblí agus bonneagar pobail. Is féidir é seo a bhaint amach go minic trí fhoirmeacha tógála 4 go 8 stór a úsáid agus maidir leis seo, ní gá gurb ionann dlús níos airde agus foirgnimh ard-airde - féach léaráid 1 thíos. Is iad dearadh ardchaighdeán agus déanamh áiteanna na tosca criticiúla, áfach, agus forbairtí dlúis níos airde á bhforbairt.

Le blianta beaga anuas, rinneadh bogadh i dtreo dlúis níos airde ar fud na cathrach. I nDugthailte Bhaile Átha Cliath faoin Scéim Pleanála Dugaí Thuaidh agus Duga na Canálach Móire, baintear amach dlúis sa raon 200 go 250 aonad in aghaidh an heicteáir, ach faoin Scéim Pleanála an Phoill Bhig, moltar dlúis sa raon 300 aonad in aghaidh an heicteáir. Baintear é seo amach trí fhoirgnimh a fhorbairt de ghnáth 5 go 8 stór, le foirgnimh sainchomhartha a mheastar go cúramach, d’fhonn sráideanna le frámaí cuí agus comharsanachtaí inbhuanaithe a bhaint amach.

Cur Chuige Straitéiseach

Is é an cur chuige straitéiseach ná gur cheart na dlúis is airde a lonnú ag na suíomhanna is inrochtana agus inbhuanaithe. Tacófar le dlúis inbhuanaithe de réir na gcaighdeán atá leagtha amach sna Treoirínte ar Fhorbairt Chónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha 2009. Cuirfear cur chun cinn dearadh uirbeach agus cur chuige bunaithe ar cháilíocht i leith forbairt inbhuanaithe a chruthú. Ba cheart go ndíreofaí ní amháin ar an dlús a uasmhéadú chun an toradh a uasmhéadú ach ar raon critéar cáilíochtúil agus machnamh a dhéanamh ar raon leathan fachtóirí eile lena n-áirítear ailtireacht, dearadh uirbeach, saoráidí agus bonneagar pobail, bonneagar glas agus déanamh cáilíochta.

Lorgóidh an Chomhairle Cathrach dlúis inbhuanaithe a chuireann an dearadh uirbeach agus an spás oscailte den chaighdeán is airde chun cinn i ngach forbairt nua. Ba cheart go n-urramódh dlús an togra carachtar, comhthéacs agus foirm uirbeach ceantair atá ann cheana féin agus féachaint do Cónaithe thaitneamhacht atá ann cheana agus a bheidh ann amach anseo a chosaint. Cinnfidh inrochtaineacht agus acmhainn iompair phoiblí an dlús iomchuí is incheadaithe. Spreagfar tíopeolaíocht éagsúil aonad chun rogha éagsúil roghanna tithíochta a chinntiú i dtéarmaí tionachta, méid aonaid agus dearadh d’fhonn cothromaíocht dhéimeagrafach a chinntiú i bpobail chónaithe. Ní mór do gach togra le haghaidh dlúis níos airde a thaispeáint conas a chuireann an togra le comhfhorbairt shláintiúil áite agus le haitheantas ceantair, chomh maith le háiseanna pobail agus / nó bonneagar sóisialta a sholáthar chun cruthú comharsanachtaí inbhuanaithe a éascú.

Mar riail ghinearálta, tacófar leis na raonta dlúis seo a leanas sa chathair.

Tábla 1: Raonta Dlúis

Suíomh	Glan-Raon Dlúis (aonaid in aghaidh an heicteáir)
Lár na Cathrach agus Crios na Canálach	100-250
SDRA	100-250
SDZ / LAP	De réir na Scéime Pleanála SDZ/ LAP
Príomh-Shráidbhaile Uirbeach	60-150
Iar Z6	100-150
Bruachbhailte Seachtracha	60-120

Beidh toimhde ghinearálta ann i gcoinne scéimeanna os cionn 300 aonad in aghaidh an heicteáir. Tá sé léirithe i dtaighde le déanaí ⁵⁷ gur féidir le dlús an-ard dúshlán a thabhairt do fhreagairt dhearfach ar chomhthéacs, ar chur i bhfeidhm rathúil ar mhálaí agus ar inmharthanacht, agus forbairt ar droch-chaighdeán mar thoradh air uaireanta. Ní bhreithneofar scéimeanna a sháraíonn an dlús seo ach in imthosca eisceachtúla nuair a cuireadh réasúnaíocht láidir dearaidh ailtireachta agus uirbí i láthair.

Aithnítear go mbíonn scéimeanna le dlús méadaithe go minic in éineacht le foirgnimh ar airde agus ar scála méadaithe. I gcás ina molann scéim foirgnimh agus dlús atá i bhfad níos airde agus níos dlúithe ansin an comhthéacs atá i réim, beidh feidhm ag na critéir feidhmíochta a leagtar amach i dTábla 3.

⁵⁷ Superdensity The Sequel, HTA, PTE, 2015.

Cóimheas Plota agus Clúdach Láithreáin

Is féidir uirlisí ar nós cóimheas plota agus clúdach láithreáin a úsáid mar chuid de shraith beart chun a chinntiú go ndéantar scéimeanna dlúis níos airde a fhorbairt go cuí ar ardchaighdeán.

Cóimheas Plota: ollachar urláir ⁵⁸ an fhoirgnimh / na bhfoirgneamh arna roinnt ar limistéar an láithreáin.

Clúdach Suímh: céatadán an láithreáin a chumhdaítear le struchtúir thógála seachas bóithre poiblí agus cosáin.

Is féidir le cóimheas plota mórchuid agus mais na bhfoirgneamh a rialú. Cuireann sé in iúl an méid spáis urláir i ndáil (go comhréireach) le limistéar an láithreáin. Féadann cóimheasa plota an t-achar nó an t-achar urláir foirgnimh is mó a chinneadh ar shuíomh ar leith, ach ní fhéadfaidh siad leo féin an fhoirm thógtha a chinneadh. Is féidir an limistéar nó an méid céanna a dháileadh ar shuíomh ar bhealaí éagsúla chun timpeallachtaí éagsúla a ghiniúint. Ba cheart, dá bhrí sin, cóimheas plota a mheas i gcomhar le bearta rialaithe forbartha eile lena n-áirítear clúdach láithreáin, airde foirgneamh, spás oscailte poiblí agus príobháideach, soláthar páirceála srl.

Is éard atá i gclúdach láithreáin ná rialú chun éifeachtaí díobhálacha rófhorbartha a chosc, ar an gcaoi sin, solas na gréine agus solas an lae a chosaint laistigh de leagan amach beartaithe foirgneamh nó tadhach leis. Is uirlis í atá thar a bheith ábhartha in áiteanna uirbeacha ina bhféadtar caighdeán spáis oscailte agus páirceála a mhaolú.

Ba cheart go mbeadh ríomh dlúis ag gabháil le gach iarratas: aonaid in aghaidh an heicteáir agus spásanna leapa in aghaidh an heicteáir, cóimheas plota agus clúdach láithreáin. I dTábla 2 thíos leagtar amach cóimheas táscach plota agus caighdeán clúdach láithreáin do cheantair éagsúla sa chathair.

58 Is é an t-ollachar urláir suim an spáis urláir laistigh de bhalla seachtrach an fhoirgnimh / na bhfoirgneamh, gan íoslaigh a áireamh ach lena n-áirítear seomraí plandaí agus umair agus limistéir pháirceála os cionn leibhéal na talún. I gcás grúpa foirgneamh a bhfuil cúirtealáiste coiteann acu, déanfar an t-achar urláir a chomhiomlánú. Ní chuimsíonn limistéar an láithreáin ach cibé talamh atá laistigh de chúirtealáiste an fhoirgnimh ghaolmhar.

Tábla 2: Cóimheas Plota Táscach agus Clúdach Láithreáin

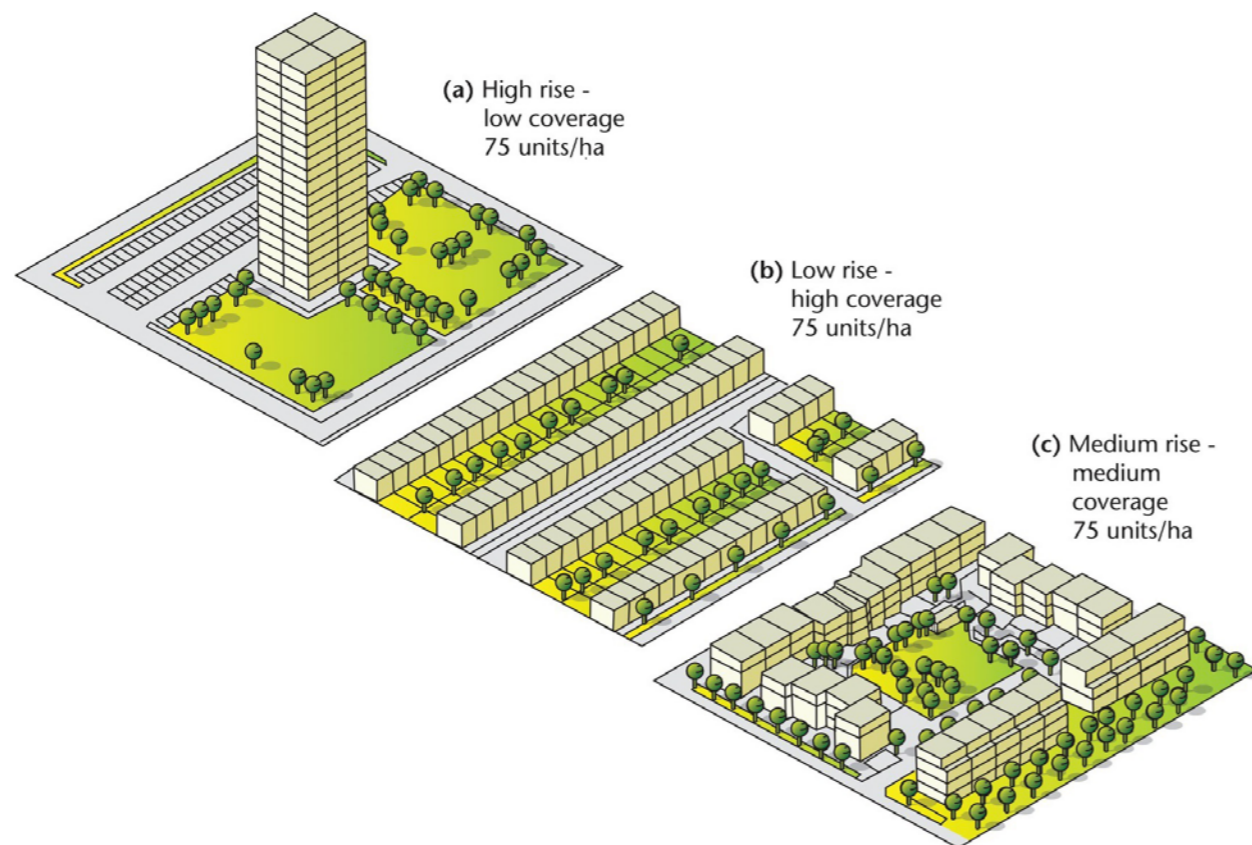
Ceantar	Cóimheas Plota Táscach	Clúdach Láithreáin Táscach
Lárcheantar	2.5-3.0	80-90%
Limistéir Athghiniúna	1.5-3.0	50-60%
Limistéir Chaomhantais	1.5-2.0	45-50%
Fostaíocht Sheachtrach agus Limistéar Cónaithe	1.0-2.5	45-60%

Féadfar cóimheas plota níos airde agus clúdach láithreáin a cheadú i gcúinsí áirithe mar:

- Conairí móra iompair phoiblí in aice láimhe, áit a moltar meascán iomchuí d'úsáidí cónaithe agus tráchtála.
- Athfhorbairt chuimsitheach a éascú i gceantair a bhfuil athnuachan uirbeach de dhíth orthu.
- Próifílí sráid-dreacha atá ann cheana a chothabháil.
- Sa chás go mbaineann cóimheas plota níos airde le suíomh cheana féin.
- Ról straitéiseach institiúidí / fostóirí suntasacha mar ospidéal a éascú.

Ní mór cás láidir a bheith in éineacht le haon fhorbairt a bhfuil cóimheas plota os cionn 3.0 aici.

Léaráid 1:



4.0 An Chathair Dlúth - Conas Airde agus Dlús Inbhuanaithe a Bhaint Amach?

4.1 Réamhrá

Sa chuid seo leagtar amach cur chuige beartais chun measúnú a dhéanamh ar fhorbairt airde, scála agus dlús méadaithe sa chathair atá ar aon dul le Treoirlínte Alt 28. De réir na treorach atá leagtha amach ann agus go sonrach SPPR 1, sainaitnítear ceantair ina dtacófar le airde mhéadaithe. De réir riachtanais SPPR 3, leagtar amach sraith critéir bainistíochta forbartha bunaithe ar fheidhmíocht chun cosaint áiseanna cónaithe, oidhreachta, sráid-dreach agus tírdhreacha a chinntiú. **Ní mór do gach togra a bhfuil airde agus dlús méadaithe suntasach aige thar an gcomhthéacs atá ann cheana comhlíonadh iomlán leis na critéir feidhmíochta atá leagtha amach i dTábla 3 a thaispeáint.**

Ceantair le haghaidh Airde agus Dlús Méadaithe a Shainaitin

Is é an prionsabal ginearálta tacú le scéimeanna airde méadaithe agus dlúis níos airde i lár na cathrach, Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí, príomhshráidbhailte uirbeacha, ceantair atá gar d’iompar poiblí ardmhínicíochta agus roinnt limistéar eile (mar a sainithníodh) a mheastar a bheith oiriúnach le haghaidh déine forbartha méadaithe.

Tugann na Treoirlínte um Airde Foirgníochta faoi deara go gcaithfear tacú i bprionsabal ar airde an phlean forbartha le hairde foirgneamh ginearálta trí nó ceithre stór ar a laghad, in éineacht le dlús iomchuí in áiteanna lasmuigh den cheantar a shainmhíntear mar lár na cathrach, agus a chuimseodh ceantair bruachbhailte. Luaitear sa treoir freisin go mbeadh sé oiriúnach laistigh de fháinne na canála i mBaile Átha Cliath tacú le breithniú airde tógála 6 stór ar a laghad ar leibhéal na sráide mar an cuspóir réamhshocraithe, faoi réir an scóip a choinneáil oscailte chun airde foirgneamh níos mó fós a mheas trí chritéir áirithe a chur i bhfeidhm.

Agus suíomhanna le hairde agus dlús níos mó á mbreithniú, caithfidh gach scéim aird a thabhairt ar an gcomhthéacs áitiúil atá ann. Tá sé seo tábhachtach go háirithe i gceantair bhruachbhailte ar scála níos ísle sa chathair ina gcaithfear machnamh níos leithne a dhéanamh ar thionchair fhéideartha ar nós róscáthú, agus breathnú amach chomh maith leis an tionchair amhairc, feidhmiúla, chomhshaoil agus charnacha ar airde méadaithe an fhoirgnimh.

Mar riail ghinearálta, cuirtear forbairt nuálaíoch, úsáide measctha a chuimsíonn foirgnimh eatarthu 5 agus 8 stór, lena n-áirítear árasáin teaghlaigh agus déphléacsanna chun cinn sna príomhcheantair a shainaitnítear thíos. Féadfar airde níos mó a mheas in imthosca áirithe ag brath ar shuíomh agus ar chomhthéacs an láithreáin agus faoi réir measúnaithe i gcoinne na gcritéir bunaithe ar fheidhmíocht atá leagtha amach i dTábla 3.

Príomhchritéir

Príomhchritéir nach mór a thaispeáint i ngach togra maidir le scála agus airde uirbeach méadaithe:

- An rannchuidiú féideartha le forbairt tithe nua, fás eacnamaíoch agus athghiniúint de réir na bprionsabal dlúthfháis uirbigh atá leagtha amach sa NPF agus i dTionscadal Éireann 2040.
- Cóngarach do nascacht iompair poiblí ar ardchaighdeán, lena n-áirítear príomh-acomhail nó nóid iompair poiblí.

- Cóngracht do raon fostaíochta, seirbhísí agus saoráidí.
- Bonneagar sóisialta agus pobail leordhóthanach a sholáthar.
- Deabhonneagar siúlóide, rothaíochta agus iompair phoiblí a bheith ar fáil.
- Meascán oiriúnach d'úsáidí, tíopeolaíochtaí tithíochta agus tionachtaí.
- Spás oscailte poiblí agus taitneamhachtaí poiblí ar ardchaighdeán a sholáthar.
- Athléimneacht an láithreáin ó thaobh dul amach agus isteach ag an bpobal i gcás adhaimsire nó éigeandála nó eachtraí eile.
- Go ndearnadh íogaireachtaí éiceolaíochta agus comhshaoil na dtimpeallachtaí glactha a mheas agus aghaidh a thabhairt orthu go leordhóthanach.
- Freagra dearaidh iomchuí a mheasann tréithe an láithreáin, aon srianta forbartha agus carachtar atá i réim.
- Cumas bonneagair leordhóthanach.

De réir SPPR 1, sainaithnítear na suíomhanna seo a leanas mar áiteanna atá oiriúnach go ginearálta agus oiriúnach chun freastal ar chineál forbartha níos déine, lena n-áirítear airde méadaithe.

Príomhshuíomhanna

Lár na Cathrach agus laistigh den Chuarchanáil (bruachbhailte istigh)

Go ginearálta, agus de réir na dTreoirínte, cuirfear suíomh réamhshocraithe 6 stór chun cinn i lár na cathrach agus laistigh den chuarchanáil faoi réir tréithe saineúla láithreán agus cúinsí oidhreacht / comhshaoil. Sa chás go bhfuil láithreán forbartha in aice le forbairt dlúis níos ísle, caithfear trasdul iomchuí scála agus achair idirscartha a sholáthar d'fhonn na concláistí atá ann a chosaint.

Caithfidh tograí le haghaidh airde méadaithe laistigh de phríomhlimistéir íogaire na cathrach lena n-áirítear lár na cathrach, Abhainn na Life agus na gcéanna, Coláiste na Tríonóide, Caisleán Bhaile Átha Cliath agus an ceathrú meánaoiseach, an croí Seoirseach stairiúil agus na cearnóga agus na canálacha srl. a thaispeáint nach bhfuil drochthionchar ar na timpeallachtaí íogaire seo agus go gcuireann sé go dearfach leis an gcomhthéacs stairiúil. Breithneofar airde níos mó ná 6 stór laistigh den

Chuarchanáil ar bhonn cás ar chás faoi réir na gcritéar feidhmíochta atá leagtha amach i dTábla 3.

Criosanna Forbartha Straitéisí (SDZ)

- Na Lotaí Thuaidh agus Duga na Canálach Móire
- An Poll Beag
- Gráinseach Ghormáin

Tá Scéimeanna Pleanála ann cheana do na ceantair seo lena n-áirítear creataí forbartha mionsonraithe a chuireann scála, foirm agus dlús forbartha iomchuí chun cinn. Tá mionsonraí leagtha amach maidir leis an áit oiriúnach le haghaidh sainchomharthaí áitiúla níos airde chomh maith le bloc-leagan amach chun scála forbartha iomchuí a chinntiú. Ní mór do thograí forbartha sna ceantair seo a bheith de réir na bhforálacha agus an chreata atá leagtha amach sa Scéim Pleanála ábhartha.

Pleananna Ceantair Áitiúil (LAPanna)

- Baile Munna
- An Pháirc Thiar / Gort na Síliní
- Baile an Ásaigh/Baile Pheiléid
- Cluain Ghrífin-Béal Maighne
- Bóthar an Náis

Ullmhaíodh Pleananna Ceantair Áitiúla do roinnt ceantair, agus cuireann gach ceann acu diansaothrú agus comhdhlúthú iomchuí na limistéar straitéiseach seo chun cinn. Sna réimsí seo, déanfar tograí a mheas de réir na gcuspóirí agus na mbeartas foriomlán atá leagtha amach sa LAP. Sainaithnítear Baile Munna, An Pháirc Thiar/ Gort na Síliní, Bóthar an Náis agus Cluain Ghrífin- Béal Maighne (Imeall Thuaidh) mar Cheantair Athghiniúna Forbartha Straitéisí, agus ba cheart go dtabharfadh tograí aird ar na treoirphrionsabail airde a leagtar amach i gcaibidil 13. Sa chás go rachaidh LAP in éag thar shaolré an Phlean Forbartha, breithneofar tograí de réir a bhfiúntais agus de réir na gcritéar feidhmíochta a leagtar amach i dTábla 3.

Ceantair Athghiniúna Forbartha Straitéisí

Tá roinnt Ceantar Athghiniúna Forbartha Straitéisí aitheanta sa chathair. Beidh na ceantair seo mar fhócas d'fhás dlúth thar thréimhse an phlean agus é mar aidhm diansaothrú, inlíonadh agus comhbhrú leanúnach a éascú. Tá sraith treoirphrionsabal leagtha amach do gach SDRÁ (Caibidil 13) a chuireann airde iomchuí agus sainchomharthaí áitiúla chun cinn ag brath ar shuíomh agus ar chomhthéacs an SDRÁ. Tacófar le tograí forbartha a ailíníonn leis na treoirphrionsabail seo. Ní mór do gach togra le haghaidh airde os cionn an chomhthéacs atá i réim agus diansaothrú i SDRÁanna comhlíonadh na gcritéar bunaithe ar fheidhmíocht a leagtar amach i dTábla 3 a thaispeáint.

Meastar go bhfuil na láithreacha SDRÁ seo a leanas an-oiriúnach d'fhoirgnimh agus do dhlús níos airde de réir na dtreoirphrionsabal agus an Chreatphlean a leagtar amach i gCaibidil 13 i ngach cás:

- Stáisiún Heuston agus a Phurláin
- Na Saoirsí lena n-áirítear An Margadh Nua agus an Mol Digiteach
- Gráinseach Ghormáin agus a Phurláin
- Campas Leighis Naomh Séamas agus a Phurláin
- An Imeall Thuaidh – Cluain Ghrífin agus Béal Maighne
- Bóthar an Náis
- Dugthailte
- Gairdíní San Treasa
- Fearann Séamais / Sráidbhaile Fhionnghlaise,
- NEIC // Sráid an Mhúraigh
- Bóthar Emmet

Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha

Aithnítear 12 Príomh-Shráidbhaile Uirbeach agus leagtar amach beartais agus cuspóirí maidir lena bhforbairt sa todhchaí i gCaibidil 7. Sráidbhailte uirbeacha i gcroílár na bpobal cónaithe. Feidhmíonn siad chun freastal ar riachtanais na bpobal áitiúil ag soláthar réimse úsáidí tráchtála agus pobail do chomharsanachtaí máguaird. Tá sé de chumas ag roinnt de na Príomh-Shráidbhailte Uirbeacha an ról den 'Chathair laistigh de 15 Nóiméad' a chomhlíonadh le forbairt dlúth uirbeach agus úsáide measctha; dlús uirbeacha níos airde; croíthe tráchtála inmharthana le raon cuimsitheach d'áiseanna pobail agus tráchtála ar ardchaighdeán;

timpeallachtaí uirbeacha ar ardchaighdeán; agus leibhéal arda rochtana ar iompar poiblí ar ardchaighdeán / forbairt modhanna iompair inbhuanaithe.

Tá go leor de shráidbhailte uirbeacha na cathrach tearcfhorbartha agus tá scóip acu le haghaidh diansaothraithe agus comhdhlúthaithe níos mó. Aithnítear, áfach, go bhfuil carachtar íseal-dlúis i réim i gcuid de na sráidbhailte uirbeacha agus caithfear aird a thabhairt ar aon mholadh maidir le hairde agus dlús méadaithe chun an patrún agus gnóthachan forbartha atá ann a chinntiú chun comhtháthú íogair agus rathúil leis an bhfabraic uirbeach atá ann a chinntiú.

Iar-Thailte Tionsclaíocha Z6

Tá pócaí suntasacha de thailte tionsclaíocha athfhorbraíochta íseal-déine sa chathair. Tá go leor de na láithreáin seo lonnaithe go straitéiseach sa chathair agus tá an cumas iontu diansaothrú suntasach a dhéanamh. Criosáíodh roinnt de na láithreáin seo d'fhorbairt chónaithe nó d'úsáid mheasctha agus soláthraíonn siad deiseanna chun comharsanachtaí úsáide measctha agus cónaithe nua suntasacha a fhorbairt a chuirfidh le fás inbhuanaithe foriomlán na cathrach. Tá sé de chumas ag ceantair den sórt sin tíopeolaíochtaí tithíochta éagsúla a sholáthar lena n-áirítear árasáin, tithe agus aonaid déphléacsacha chun comharsanachtaí inbhuanaithe a sholáthar.

Go ginearálta, tugtar tacaíocht d'airde 4-6 stór ar láithreáin den sórt sin, faoi réir chomhlíonadh na bpríomhchritéar a leagtar amach thuas agus na critéir feidhmíochta atá leagtha amach i dTábla 3. Sa chás go bhfuil suíomhanna den sórt sin in aice le ceantair chónaithe ísealdlúis, caithfear aistrithe iomchuí scála agus idirscartha a sholáthar d'fhonn na taitneamhachtaí atá ann a chosaint. Féadfar airde níos mó ná 6 stór a mheas ar bhonn cás ar chás i gcás go bhfuil réasúnaíocht láidir ann maidir le dearadh áite agus dearadh uirbeach.

Conairí Iompair Phoiblí

Tá scóip aitheanta ann le haghaidh diansaothrú airde agus dlús níos airde a sholáthar ag stáisiúin ainmnithe iompair poiblí agus laistigh de dhobharcheantair na gconairí móra iompair poiblí lena n-áirítear:

- Bus connects/QBCanna
- Luas
- Metrolink
- DART

Cinnfear tograí forbartha go príomha trí thagairt a dhéanamh do ghaireacht an bhonneagair nua iompair phoiblí agus do charachtar an cheantair. Ní mór do rochtain réasúnta a bheith ag suíomhanna le haghaidh diansaothraithe ar an stad iompair phoiblí is gaire. De réir na treorach náisiúnta, cuirfear dlúis níos airde chun cinn laistigh d'achar siúil 500 méadar ó stad bus, nó laistigh de 1km ó stad iarnróid éadroim nó stáisiún iarnróid sa phlean. Cuirfear na dlúis is airde chun cinn ag príomh-acomhail nó nóid iompair phoiblí.

Tabharfar aird freisin ar chumas an iompair phoiblí agus dlúis iomchuí á mbreithniú agus ní mór don iarratasóir é a thaispeáint, go háirithe sa chás go bhfuil an bonneagar iompair phoiblí sin sa phíblíne agus nach bhfuil sé forbartha fós.

Sa chás go bhfuil sé beartaithe togra le haghaidh airde agus dlúis mhéadaithe a phleanáil in aice leis an mbonneagar iompair phoiblí atá beartaithe, ní mór don iarratasóir machnamh a dhéanamh ar chéimniú agus seicheamhú cuí ar fhorbairt lena chinntiú go ndéantar scála agus déine iomchuí forbartha, in éineacht le bonneagar sóisialta agus fisiceach leordhóthanach, a sheachadadh i dteannta a chéile le bonneagar iompair phoiblí den sórt sin a sheachadadh.

Aithnítear gur láithreáin inlíonta níos lú iad go leor láithreáin feadh conairí iompair den sórt sin. Ní mór aird ar leith a thabhairt ar a chinntiú go bhfuil tograí ar scála comhleanúnach agus síneadh inbhuanaithe agus inmharthana a sholáthar don fhabraic uirbeach atá ann.

Cathair Sheachtrach (Bruachbhailte)

Lasmuigh den chuarachánáil, i gceantair bhruachbhailte na cathrach, de réir na dtreoirínte, cuirfear airde 3 go 4 stór chun cinn mar an íosmhéid. Breithneofar airde níos mó ar bhonn cás ar chás, ag féachaint go háirithe do chomhthéacs agus carachtar an láithreáin atá i réim, cumas bonneagair fhisiciúil agus shóisialta, acmhainn iompair phoiblí agus comhlíonadh na gcritéar feidhmíochta go léir a leagtar amach i dTábla 3.

Critéir le haghaidh Measúnaithe

Máistirphlean

Moltar cur chuige bunaithe ar dhearadh chun an dlús agus an airde a bharrfheabhsú agus ba cheart go mbeadh sé seo bunaithe ar mheastóireacht ar thréithe an láithreáin, a chomhthéacs máguaird agus

a chumas fáis agus an fhoirm fhorbartha is iomchuí. Agus tograí dlúis níos airde á mbreithniú lena n-áirítear foirgnimh ar airde feabhsaithe, léiríonn dea-chleachtas idirnáisiúnta go bhféadtar áiteanna rathúla a chruthú bunaithe ar shráideanna agus ar éagsúlacht tíopeolaíochtaí uirbeacha, lena n-áirítear tithe agus bloic árasáin meántéarmacha, chomh maith le roinnt foirgneamh níos airde atá comhtháite go cúramach. Féadann scéimeanna a úsáideann tíopeolaíochtaí uirbeacha 4 - 8 stór tithe agus comharsanachtaí níos fearr a chruthú ag dlúis arda, agus tá siad níos cost-éifeachtaí ná réitigh eile.

Beidh ceanglas ann go n-ullmhófar máistirphlean d'aon scéim shuntasach (ar láithreáin níos mó ná 0.5ha) atá ag iarraidh dlúis agus airde a mhéadú. Ba cheart go soláthródh an máistirphlean fíis d'fhorbairt limistéar iomlán an láithreáin, lena n-áirítear an chaoi a n-oirfidh foirgnimh nua, sráideanna, bloic, bealaí do choisithe agus rothair, páirceanna, agus spásanna oscailte príobháideacha inrochtana go poiblí laistigh den chomhthéacs atá ann cheana agus atá beartaithe. Ba cheart go gcuimseodh sé staidéir dearaidh uirbeacha chun bonn eolais a chur faoin gcur chuige ailtireachta agus chun tástáil luath a dhéanamh ar chainníochtaí spáis oscailte, solas na gréine, solas an lae, tionchar amhairc agus éifeachtaí gaoithe.

Caithfidh tograí atá ag iarraidh dlúis a bharrfheabhsú a thaispeáint conas a chuidíonn siad le comharsanacht bheoga chothromasach a sholáthar - insiúltacht, dlúth, glas, inrochtana, measctha agus cothrom - ag freagairt go dearfach don chomhthéacs atá ann nó atá ag teacht chun cinn. Sa chás go moltar forbairt fhorleathan, ba cheart céimniú agus seicheamh soiléir na forbartha a leagan amach chun seachadadh iomchuí an bhonneagair shóisialta agus fhisiciúil a chinntiú i dteannta leis an bhforbairt. Ba cheart go gcuimseodh máistirphleananna den sórt sin Straitéis Chomhtháite um Bainistíocht Uisce Dromchla chun a chinntiú go bhfuil an bonneagar riachtanach uisce dromchla poiblí agus na réitigh SUDS dúlrabhunaithe i bhfeidhm chun freastal ar fhorbairt nua - féach Aguisíní 11, 12 agus 13 den phlean.

Ba cheart go mbeadh measúnú tionchair tírdhreacha agus amhairc in éineacht le tograí dlúis níos airde lena n-áirítear airde foirgnimh fheabhsaithe le híomhánna cuí a ghineadh ar ríomhaire (CGIanna) agus fótamontáisi chun a thaispeáint conas a chomhshamhóidh an fhorbairt go cuí leis an gcomhthéacs uirbeach atá ann.

Critéir Bunaithe ar Feidhmíocht

Is éard atá i gceist le maireachtáil rathúil uirbeach agus cathair dhlúth a chruthú ná ceantair uirbeacha a fhoirmiú inar féidir le daoine maireachtáil, obair agus spraoi. Caithfear úsáid talún uirbeach a bharrfheabhsú i dtéarmaí dlúis inbhuanaithe. Ach, caithfear cothromaíocht a bhaint amach, áfach, le meascán oiriúnach agus raon úsáidí a sholáthar; scála agus comhtháthú leis na ceantair máguaird; bonneagar poiblí agus glas ar ardchaighdeán; naisc iomchuí do choisithe, do rothaithe agus d’iompar poiblí chomh maith le hinrochtaineacht ar áiseanna pobail agus ar bhonneagar sóisialta. Ba cheart glacadh le cur chuige ‘comhfhorbairt áite sláintiúil’ (féach Caibidil 5 freisin) mar phríomhfhócas gach togra dlúis níos airde.

Tá na critéir feidhmíochta atá le húsáid chun scéimeanna uirbeacha a bhfuil dlús agus scála feabhsaithe acu a mheas leagtha amach sa tábla thíos. Agus scála uirbeach agus airde foirgneamh á mholadh, ba cheart an caighdeán is airde de dheardh uirbeach, cáilíocht ailtireachta agus comhfhorbairt áite a bhaint amach. Tá critéir bhreise chun foirgnimh sainchomhartha a mheas leagtha amach ar leithligh thíos.



Tábla 3 Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheas maidir le hAirde, Dlús agus Scála Feabhsaithe

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheas maidir le hAirde, Dlús agus Scála Feabhsaithe
1. Forbairt a chur chun cinn le braistint áite agus carachtar	<p>Ba cheart go ndéanfaidh dlús agus scála feabhsaithe:</p> <ul style="list-style-type: none"> meas a thabhairt ar agus / nó comhlánú le struchtúr uirbeach, carachtar agus comhthéacs áitiúil, scála agus oidhreacht thógtha agus nádúrtha atá ann agus atá bunaithe agus aird a thabhairt ar aon srianta forbartha, tionchar dearfach a bheith acu ar an bpobal áitiúil agus ar an gcomhshaol agus cur le ‘comhfhorbairt áite shláintiúil’, deardh sainiúil a chruthú agus deardh cáilíochta an cheantair a fheabhsú, a bheith suite go cuí in áiteanna inrochtana le gníomhaíocht níos mó agus déine úsáide talún, éagsúlacht leordhóthanach a bheith acu ó thaobh scála agus foirme agus aistriú cuí a bheith acu sa scála go teorainneacha láithreáin / forbairt cóngarach i limistéar seanbhunaithe, gan a bheith monailiotach agus ba cheart go mbeadh freagra deardh dea-mheasta air a sheachnaíonn bloic leac fhada, a chinntiú go bhfuil na hurláir chúl suite de réir scála agus deardh go cuí.
2. Inléiteacht iomchuí a sholáthar	<p>Ba cheart go ndéanfaidh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> cur go deardh le hinléiteacht i réimse ar bhealach comhtháite, ról agus feidhm sráideanna agus áiteanna a léiriú agus a threisiú agus tréscailteacht a fheabhsú.

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheas maidir le hAirde, Dlús agus Scála Feabhsaithe
3. Leanúnachas agus imfhálú cuí de shráideanna agus spásanna a sholáthar	<p>Ba cheart go ndéanfaidh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> feabhas a chur ar chomhthéacs an dearaidh uirbigh do spásanna poiblí agus do phríomhbhealaí, leibhéal imfhálaithe iomchuí a sholáthar do shráideanna agus do spásanna, gan cainneoin a tháirgeadh ar scála iomarcach agus sáraitheach ar shráideanna agus spásanna, go ginearálta a bheith laistigh de scála daonna agus cóimheas leithead sráide go foirgneamh oiriúnach 1:1.5 - 1:3 a sholáthar, faireachas éighníomhach leordhóthanach a sholáthar agus dóthain doirse, bealaí isteach agus úsáidí gníomhacha chun gníomhaíocht, beochan agus spéis amhairc ar leibhéal na sráide a ghiniúint.

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheas maidir le hAirde, Dlús agus Scála Feabhsaithe
4. Spásanna poiblí agus comhchoiteanna gníomhacha dea-nasctha ar ardchaighdeán a sholáthar	<p>Ba cheart go ndéanfaidh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> comhtháthú leis an ríocht phoiblí agus í a fheabhsú agus tosaíocht a thabhairt do choisithe, rothaithe agus iompar poiblí, de réir scála agus faid cuí chun imfhálú / nochtadh iomchuí a sholáthar do spásanna poiblí agus comhchoiteanna, go háirithe do chlóis chónaithe, a chinntiú go bhfaightear solas leordhóthanach na gréine agus treá solas an lae i spásanna poiblí agus áiteanna pobail i rith na bliana lena chinntiú go bhfuil siad inúsáidte agus go bhféadann siad tacú le caitheamh aimsire lasmuigh, taitneamhacht agus gníomhaíochtaí eile - féach Aguisín 16, a chinntiú nach gcuirtear úsáid an bhloc imlíne i gcontúirt agus go n-úsáidtear é mar thíopeolaíocht thábhachtach a bhféadfadh clóis d'fhorbairt chónaithe a áireamh ann, a chinntiú go ndéantar éifeachtaí diúltacha féideartha micreaeráide (go háirithe tionchair ghaoithe) a sheachaint agus a mhaolú sráideanna agus spásanna a thacaíonn le daoine a sholáthar.

	Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheas maidir le hAirde, Dlús agus Scála Feabhsaithe
5.	Spásanna príobháideacha ar ardchaighdeán, atá tarraingteach agus inúsáidte a chur ar fáil	<p>Ba cheart go ndéanadh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> gan cur isteach ar sholáthar spáis allamuigh phríobháidigh d'ardchaighdeán, a chinntiú go bhfuil spás príobháideach inúsáidte, sábháilte, inrochtana agus fáilteach, a chinntiú go bhfaigheann fuinneoga na n-aonad cónaithe leibhéal réasúnta solais nádúrtha, go háirithe fuinneoga na n-aonad cónaithe laistigh de chlóis - féach Aguisín 16, na héifeachtaí miocraeraíde a mheas chun tionchair dhiúltacha a mhaolú agus a sheachaint. leibhéal réasúnta faireachais agus príobháideachta a choinneáil i bhforbairt chónaithe agus úsáid mheasctha.
6	Meascán úsáide agus éagsúlacht gníomhaíochtaí a chur chun cinn	<p>Ba cheart go ndéanadh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> seachadadh forbairt úsáide measctha a chur chun cinn lena n-áirítear tithíocht, forbairt tráchtála agus fostaíochta chomh maith le bonneagar sóisialta agus pobail, cur go dearfach le foirmiú 'comharsanachta uirbí inbhuanaithe', meascán de thíopeolaíochtaí tógála agus teaghaise a chur san áireamh sa chomharsanacht, soláthar a dhéanamh d'fhorbairt chónaithe, le raon tíopeolaíochtaí tithíochta a oireann do chéimeanna éagsúla den saolré.

	Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheas maidir le hAirde, Dlús agus Scála Feabhsaithe
7	Foirgnimh ar ardchaighdeán agus inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil de a chinntiú	<p>Ba cheart go ndéanadh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> a bheith modhnaithe agus treoshuite go cúramach chun an rochtain ar sholas lae nádúrtha, aerú, príobháideacht, torann agus radhairc a uasmhéadú chun róscáthú agus cailliúint solais a íoslaghdú - féach aguisín 16, gan cur isteach ar chumas foirgneamh atá ann cheana nó atá beartaithe agus foirgnimh in aice láimhe gnóthachan gréine éighníomhach a bhaint amach, méid inoiriúnaitheachta foirgnimh fhisiciúla a chinntiú chomh maith le solúbthacht inmheánach i ndearadh agus i leagan amach, a chinntiú go n-íoslaghdaítear scála an ghléasra ag leibhéal an dín agus go bhfuil bailchríoch nó scagadh oiriúnach air ionas go mbeidh sé neamhfheiceálach agus nach gcuireann sé isteach ar an timpeallacht, uasmhéadú a dhéanamh ar líon na dtithe a bhfuil déghné acu, gnóthachan gréine éighníomhach a bharrfheabhsú, tras-aerú a bhaint amach agus ar chúiseanna a bhaineann le dea-éadan sráide, a bheith tógtha as na hábhair den chaighdeán is airde agus modheolaíochtaí láidre tógála, teicneolaíochtaí inbhuanaithe oiriúnacha a ionchorprú, a bheith tíosach ar fhuinneamh agus athléimneach ó thaobh na haeraíde de, aird chuí agus réasúnach a thabhairt ar chur chuige cainníochtúla chun moltaí maidir le solas an lae agus soilsiú gréine a mheas. Nuair is iomchuí, ba cheart réitigh dearaidh chúitimh mhalartacha shásúla a sholáthar má mhainnítear forálacha réasúnta soilsithe lae a chomhlíonadh, i gcomhthéacs láithreán srianta nó chun cuspóirí níos leithne a bhaint amach amhail athghiniúint uirbeach chuimsitheach nó réiteach éifeachtach uirbeach agus sráid-dreach - féach Aguisín 16, Straitéis Chomhtháite um Bainistíocht Uisce Dromchla a ionchorprú chun a chinntiú go bhfuil an bonneagar riachtanach uisce dromchla poiblí agus na réitigh SUDS dúlra-bhunaithe i bhfeidhm - féach Aguisín 13, measúnú riosca tuile a bhaineann go sonrath le láithreán a chur san áireamh nuair is gá - féach Imleabhar 7 SFRA.

	Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheas maidir le hAirde, Dlús agus Scála Feabhsaithe
8	Dlús inbhuanaithe agus déine ag láithreacha ard-inrochtaineachta a chinntiú	<p>Ba cheart go ndéanfadh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> a bheith ag láithreacha ina bhfuil inrochtaineacht níos airde a bhfuil dea-fhreastal ag iompar poiblí orthu le seirbhís ardchumais go minic le naisc mhaithe le modhanna eile iompair phoiblí, féachaint lena lorg forbartha a bharrfheabhsú; freastal ar rochtain, seirbhísiú agus páirceáil ar na bealaí is éifeachtaí agus is féidir a chomhtháthú sa dearadh.
9	Timpeallachtaí stairiúla a chosaint ar fhorbairt neamhógair	<p>Ba cheart go ndéanfadh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> gan drochthionchar a bheith acu ar charachtar agus ar shuíomh na dtimpeallachtaí stairiúla atá ann cheana lena n-áirítear Limistéir Chaomhantais Ailtireachta, Struchtúir Chosanta agus a gcúirtealáiste agus Séadchomharthaí Náisiúnta - féach cuid 6 thíos. bheith in éineacht le measúnú mionsonraithe chun íogaireachtaí na timpeallachta atá ann a shuíomh agus a chumas méid na forbartha atá beartaithe a ionsú, tionchair fhéideartha ar phríomhradhairc a bhaineann leis an timpeallacht stairiúil a mheas.
10	Bainistíocht agus cothabháil chuí a chinntiú	<p>Ba cheart go ndéanfadh dlús agus scála feabhsaithe an méid seo a leanas</p> <ul style="list-style-type: none"> Plean bainistíochta iomchuí a chur san áireamh chun aghaidh a thabhairt ar ábhair slándála, bainistíocht limistéar poiblí / comhchoiteann, bainistíocht dramhaíola, seirbhísiú srl.

5.0 Foirgnimh Sainchomhartha / Arda

Réamhrá

Tá ról le himirt ag foirgnimh shuntasacha / arda i bhforbairt Bhaile Átha Cliath sa todhchaí mar dhlúthchathair. Is féidir buntáistí a bheith ag foirgnimh den sórt sin i dtéarmaí dlús a mhéadú, athghiniúint a chur chun cinn agus cabhrú le daoine nascleanúint a dhéanamh tríd agus timpeall na cathrach. Féadann foirgnimh sainchomhartha / arda atá suite go cuí cur le forbairt pobail agus comharsanachtaí inbhuanaithe go háirithe chun acmhainn na suíomhanna a bhfuil nasc maith acu le hiompar poiblí agus a bhfuil rochtain mhaith acu ar sheirbhísí agus ar thaitneamhachtaí a bharrfheabhsú. Má tá siad deartha go maith, féadfaidh siad cur go dearfach leis an tírdhreach cathrach.

Os a choinne sin is féidir le foirgnimh sainchomhartha / arda tionchar mór díobhálach a imirt ar charachtar áitiúil agus ar an gcathair i gcoitinne, mura bhfuil an suíomh nó an dearadh mí-oiriúnach. Is féidir leo drochthionchar eile a bheith acu freisin lena n-áirítear brúnna míchuí a chur ar bhonneagar sóisialta agus fisiceach, tionchar diúltach a imirt ar thaitneamhachtaí cónaithe atá ann cheana agus drochthionchar suntasach comhshaoil. Is féidir a mheas go bhfuil foirgnimh sainchomhartha / arda níos neamh-inbhuanaithe agus go mbeidh níos mó fuinnimh ionchorpraithe iontu le níos mó tomhaltais fuinnimh agus astaíochtaí carbóin. Tá sé riachtanach, dá bhrí sin, go dtreorófar foirgnimh sainchomhartha / arda den sórt sin chuig láithreacha ar féidir leo a bhfoirm thógtha a ionsú gan drochthionchar suntasach, ceantair a bhfuil carachtar uirbeach íogair acu a chosaint, go háirithe sócmhainní oidhreachta na cathrach agus cáilíocht den scoth a bhaint amach i dtéarmaí dearadh ailtireachta agus inbhuanaitheacht chomhshaoil.

Cé go bhfuil ról le himirt ag foirgnimh den sórt sin i bhfabraic agus in éabhlóid fhoirm uirbeach na cathrach, níor cheart go mbeadh a bhforbairt ach i gcásanna ina bhfuil réasúnaíocht láidir ailtireachta agus uirbeach ann dóibh agus nuair is féidir a thaispeáint go dtugann siad rannchuidiú suntasach le hathghiniúint agus le geilleagar, neart, feidhmíocht agus athléimneacht na cathrach. Tá ceantair theoranta sa chathair atá in ann tionchar eacnamaíoch agus comhshaoil na bhfoirgneamh sainchomhartha / arda sin a choinneáil

Ceantair a Aithint le haghaidh Foirgnimh Sainchomhartha / Arda

De ghnáth, meastar gurb iad foirgnimh sainchomhartha / arda foirgnimh atá i bhfad níos airde ná a dtimpeallacht agus a chuireann athrú suntasach ar an spéirlíne. De ghnáth is foirgnimh iad atá níos mó ná 50 méadar ar airde.

Maidir le suíomhanna oiriúnacha, meastar gurb iad tograí sainchomhartha / foirgneamh arda is iomchuí in áiteanna a shainaithnítear mar acomhal suntasach iompair phoiblí agus / nó i gceantair le haghaidh athghiniúna agus athfhorbartha ar mhórsála; is ionaid fostaíochta dea-nasctha iad; a bhfuil sé de chumas acu a gcarachtar agus a bhféiniúlacht féin a chruthú agus i gcás nach ndéanfadh scála, mais agus airde foirgneamh sainchomhartha / foirgnimh arda dochar do charachtar reatha an cheantair.

De ghnáth, is iad suíomhanna níos mó (2ha agus níos mó) a thairgeann an acmhainn is mó d’fhoirgnimh den sórt sin, toisc go bhfuil na suíomhanna seo níos ábalta a gcomhthéacs féin a shocrú ná suíomhanna níos lú. Sainaithníodh suíomhanna a mheastar a bheith oiriúnach d’fhoirgnimh sainchomhartha / arda ag leibhéal beartais áitiúil laistigh de LAPanna agus SDZanna atá ann cheana. Ina theannta sin, i roinnt de na Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí sainaithnítear láithreacha a mheastar a bheith oiriúnach d’fhorbairt foirgneamh / fhoirgnimh níos airde.

Tá sé de dhualgas ar an iarratasóir a thaispeáint ina dhoiciméadú iarratais go bhfuil an láithreán oiriúnach d’fhoirgneamh sainchomhartha / arda. Ní mór d’aon togra le haghaidh foirgnimh / foirgneamh sainchomhartha comhthéacs críochnúil agus anailís dearaidh uirbeach agus Measúnú Tírdhreacha a dhéanamh lena n-áirítear samhaltú mionsonraithe agus fótamontáisi. Ní mór a thaispeáint nach mbeidh drochthionchar ag an togra sainchomhartha / foirgneamh ard ar shuíomhanna íogaire lena n-áirítear limistéir chaomhantais agus struchtúir chosanta agus radhairc íogaire. Fiú nuair a sainaithníodh láithreán mar shuíomh oiriúnach d’fhoirgneamh sainchomhartha / ard, ní mór don togra na critéir mheasúnaithe bunaithe ar fheidhmíocht go léir a chomhlíonadh d’fhoirgnimh sainchomhartha / arda.

Critéir le haghaidh Measúnaithe

Caithfear gach togra le haghaidh foirgneamh sainchomhartha / arda a mheas de réir na gcritéir feidhmíochta leagtha amach i dTábla 4 thíos. Admhaítear gur aithníodh foirgnimh shuntasacha sna Scéimeanna Pleanála atá ann cheana. Ní gá go léireoidh tograí den sórt sin comhlíonadh na gcritéir thíos agus déanfar iad a mheas de réir an chreata agus na bhforálacha beartais atá leagtha amach sa Scéim Phleanála ábhartha.

Tábla 4: Critéir Feidhmíochta maidir le Tograí a Mheasúnú le haghaidh Foirgneamh / Foirgnimh Sainchomhartha

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheasúnú le haghaidh Foirgneamh / Foirgnimh Sainchomhartha
1 Ailtireacht Eiseamláireach	<ul style="list-style-type: none"> Ní mór ráiteas dearaidh mionsonraithe a bheith in éineacht le gach togra a léiríonn gnóthachtáil dearadh den scoth agus na caighdeáin is airde d’áititheoirí sa todhchaí. Ba cheart go gcuirfeadh an fhorbairt go mór le timpeallacht thógtha na cathrach. Caithfear machnamh mionsonraithe a dhéanamh ar scála, foirm, mais agus cion an fhoirgnimh. Tá cóimheas seangachta de 3:1 inmhianaithe. Caithfear na haghaidheanna a chur in iúl agus a bheochan go cúramach. Is féidir é seo a bhaint amach trí ábhair ar ardchaighdeán a úsáid, dath, fuinneoga, frithchaiteacht agus/nó doimhneacht a chur in iúl. Ba chóir beanna móra, bána nó neamhghníomhacha a sheachaint. Caithfidh foirm agus leagan amach an fhoirgnimh aird a thabhairt ar dhlús agus ar charachtar na forbartha mórthimpeall. Ceanglófar ar an iarratasóir gaol agus tionchair fhéideartha an togra leis an gcomhthéacs máguaird a thaispeáint, lena n-áirítear topagrafaíocht, foirm thógtha, scála, airde, gráin uirbeach, sráid-dreach, ríocht phoiblí, spásanna oscailte, aibhneacha agus uiscebhealaí, radhairc thábhachtacha, spéirlíne agus gur cuireadh na tosca seo san áireamh sa chur chuige dearaidh. Caithfear breithniú mionsonraithe a dhéanamh ar gach togra soilsithe lena chinntiú go bhfuil siad tíosach ar fhuinneamh, go gcuirfidh siad le dearadh agus cáilíocht an fhoirgnimh agus go laghdófar an acmhainneacht do dhoirteadh solais iomarcach, dalladh agus breo spéir. Caithfear tionchar an tírdhreacha dín (lena n-áirítear gaireas teileachumarsáide agus seomraí plandaí) a mheas agus ba cheart é a dhearadh chun rannchuidiú iomchuí a dhéanamh le spéirlíne na cathrach. Sa chás go sroicheann togra sainchomhartha / foirgneamh / foirgnimh arda ceantair le dlús níos ísle, ba cheart suíomhanna den sórt sin a phleanáil chun foirgnimh ar leibhéal níos ísle a sholáthar ag an imlíne ag cuidiú leis an aistriú ó scála ón sainchomhartha / foirgneamh ard / síos go dtí an comhthéacs máguaird. Sa chás go moltar togra ar airde suntasach, b’fhearr an próiseas roghnaithe dearaidh a dhéanamh trí chomórtas ailtireachta.

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheasúnú le haghaidh Foirgneamh / Foirgnimh Sainchomhartha
2 Dearadh Inbhuanaithe agus Dintiúir Ghlasa	<ul style="list-style-type: none"> Ba cheart go socródh foirgnimh sainchomhartha / arda caighdeán eiseamláireacha i dtéarmaí inbhuanaitheachta. Ba cheart go gcuimseofaí i dtógraí teicneolaíochtaí agus gnéithe dearaidh iomchuí chun an úsáid fuinnimh a íoslaghdú. Caithfidh an t-iarratasóir a thaispeáint go bhfuil an dearadh nuálach agus solúbtha agus go bhféadfar é a oiriúnú le himeacht ama.
3 Ríocht Phoiblí	<ul style="list-style-type: none"> Ba cheart go gcuirfeadh an fhorbairt go dearfach lena timpeallacht ar leibhéal na sráide, cuidiú le 'braistint áite' a chruthú, faireachas éighníomhach iomchuí agus úsáidí gníomhacha ar an mbunurlár a sholáthar. Caithfidh dearadh bhonn an fhoirgnimh / na bhfoirgneamh sainchomhartha a bheith de chion, comhdhéanamh agus scála a shainmhíníonn agus a fheabhsaíonn an ríocht poiblí ar bhealach cuí, agus a sholáthraíonn d'eispéireas sábháilte agus compordach do choisithe. Ní mór aird ar leith a thabhairt ar dhearadh agus ar shuíomh na mbealach isteach poiblí chun a chinntiú go bhfuil siad inléite agus inrochtana. Caithfear dearadh mionsonraithe agus bearta tírdhreacha crua agus bog a sholáthar maidir ke cóireáil na ríochta poiblí laistigh agus lasmuigh den fhorbairt. Ba cheart deiseanna chun tréscailteacht an láithreáin a fheabhsú agus chun an limistéir níos leithnea uasmhéadú, go háirithe i gcás ina mbeartaítear sreafaí méadaithe do choisithe agus do rothair.

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheasúnú le haghaidh Foirgneamh / Foirgnimh Sainchomhartha
4 Tionchair Chomhshaoil	<ul style="list-style-type: none"> Ní mór anailís theicniúil mhionsonraithe agus tuarascálacha tacaíochta a bheith ag gabháil le hiarratais chun a thaispeáint conas is féidir tionchair chomhshaoil ionchasacha a mhaolú agus a sheachaint go cuí. Ní mór a thaispeáint nach mbeidh drochthionchar ag an bhforbairt ar an timpeallacht mháguaird i dtéarmaí miocraeraíde, suaiteacht gaoithe, róscáthú, torann agus dalladh frithchaite. Ba cheart é seo a dhéanamh trí shamlacha cruinne fisiciúla agus tríthoiseacha a thástáil, staidéir ar tholláin ghaoithe a dhéanamh, staidéir ar chosáin na gréine, chomh maith le modhanna insamhalta tionchair oiriúnacha eile. Ba cheart tionchair ar mhaoin cóngarach a thástáil trí anailís mhionsonraithe ar chodanna agus trí shamlacha ríomhaireachta tríthoiseacha (3D). Ba cheart tionchair fhéideartha ar speicis íogaire éan nó ialtóg a mheas nuair is cuí. Sa chás go mbeadh tionchar suntasach comhshaoil ag an bhforbairt, beidh scagadh EIA ag teastáil agus d'fhéadfadh go mbeadh Ráiteas Tionchair Timpeallachta ag teastáil.
5 Sábháilteacht Phoiblí agus Tionchair Fheidhmiúla	<ul style="list-style-type: none"> Caithfidh tograí sainchomhartha / foirgneamh arda a thaispeáint go gcruthóidh an fhorbairt timpeallacht thaitneamhach, shábháilte agus shláintiúil dá háititheoirí sa todhchaí. Ba chóir go leanfadh dearadh an fhoirgnimh dea-chleachtas chun na bagairtí ó dhóiteán, ó thuilte agus ó ghuaiseacha eile a íoslaghdú. Ní mór measúnú a dhéanamh ar chur isteach féideartha ar eitlíocht, nascleanúint agus teileachumarsáid le gach iarratas. Ní mór a thaispeáint gur féidir foirgnimh a sheirbhísiú, a chothabháil agus a bhainistiú ar bhealach nach mbeidh sé mar chúis le suaithheadh nó míchaoithiúlacht ar an ríocht poiblí máguaird. Ba cheart bealaí isteach, bealaí rochtana agus úsáidí ar an mbunurlár a dhearadh agus a chur d'fhonn ligean d'úsáid buaic-ama agus chun a chinntiú nach mbeidh aon phlódú do-ghlactha sna ceantair máguaird. Caithfear gach togra tógála arda a chur isteach le measúnú iomlán acmhainne iompair. Ní bheidh déine na húsáide um foirgnimh arda oiriúnach ach amháin má tá leibhéal iomchuí cumais iompair ann chun dea-rochtain choisithe agus iompair poiblí a chinntiú.

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheasúnú le haghaidh Foirgneamh / Foirgnimh Sainchomhartha
6 Tionchar Amhairc agus Anailís ar Thírdhreach na Cathrach	<ul style="list-style-type: none"> Ní mór tionchar amhairc agus measúnú tírdhreacha cathrach a bheith in éineacht le gach iarratas chun an tionchar ar an gcomhthéacs a léiriú, go háirithe ar thaitneamhachtaí cónaithe, ceantair chaomhantais agus radhairc shuntasacha. Ba cheart go mbeadh measúnú mionsonraithe san áireamh san anailís ar thírdhreach na cathrach lena n-áirítear samhaltú cruinn amhairc ar shaintréithe reatha na foirme tógtha. Ba cheart go n-aithneofaí ann radhairc straitéiseacha agus go gcuirfeadh sé fótamontáisí infhóraithe mionsonraithe lán-infhóraithe (lá agus oíche) den fhoirgneamh ard atá beartaithe i gcomhthéacs an cheantair máguaird (reatha, beartaithe agus carnach). Ba chóir a thaispeáint go gcuireann an fhorbairt go dearfach le radhairc ó raon fada, meánach agus láithreach. Ní mór a thaispeáint go neartóidh an sainchomhartha / foirgneamh ard / ordlathas spásúil an chomhthéacs áitiúil agus níos leithne agus go gcabhróidh sé le hinléiteacht agus le bealaí a nascadh. Ba cheart go n-áireofaí sa staidéar ar thírdhreach cathrach insamhail den fhoirgneamh laistigh de shamhail dhigiteach 3D chun tionchar an togra a léiriú. Caithfear machnamh a dhéanamh ar thionchar carnach de thogra ina bhfuil foirgneamh ard i gcomhthéacs tograí tógála arda eile atá ann agus atá beartaithe. Caithfidh tograí sainchomhartha / foirgneamh arda na tionchair ar an gcomhthéacs stairiúil a léiriú, lena n-áirítear an gá lena chinntiú go gcaomhnóidh agus / nó go bhfeabhsóidh an togra foirgnimh, láithreáin, tírdhreacha agus spéirlínte stairiúla. Caithfidh tograí sainchomhartha / foirgneamh arda aghaidh a thabhairt ar a n-éifeacht ar leagan amach, agus radhairc chuig agus ó fhoirgnimh, láithreáin agus tírdhreacha stairiúla thar limistéar leathan. Ní mór a thaispeáint nach mbeidh aon drochthionchar ag an bhfoirgneamh ar oidhreacht chultúrtha nó stairiúil thógtha na cathrach lena n-áirítear Limistéir Chaomhantais Ailtireachta agus Déanmhais Chosanta agus a gcúirtealáiste agus Séadchomharthaí Náisiúnta.

Cuspóir	Critéir Feidhmíochta maidir le Moltaí a Mheasúnú le haghaidh Foirgneamh / Foirgnimh Sainchomhartha
7 Braislí d'Fhoirgnimh Arda	<ul style="list-style-type: none"> Go ginearálta, is dócha go mbeidh deiseanna teoranta d'fhoirgnimh uathúla sainchomhartha / arda sa chathair. Aithnítear ó pheirspictíocht ailtireachta agus úsáide talún gur fearr foirgnimh sainchomhartha / arda a bhraisliú agus tacaíonn an Chomhairle Cathrach leis an gcur chuige seo sna suíomhanna a shaináithnítear mar shuíomhanna atá oiriúnach d'fhoirgnimh níos airde. Trí ghrúpa comhtháite foirgneamh sainchomhartha / ard uasmhéadaítear a mbuntáistí eacnamaíocha agus inbhuanaithe. Sa chás go moltar braislí d'fhoirgnimh sainchomhartha / arda, caithfear aird chúramach a thabhairt ar phróifíl an dín i gcomhthéacs an bhraisle iomláin. Ba chóir braislí dá leithéid a chumadh leis an gceann is airde i lár an ghrúpa, ag titim amach go dtí na himill.

Tá toimhde ghinearálta ann i gcoinne foirgneamh sainchomhartha / ard taobh amuigh de na láithreacha a saináithníodh go sonrach a bheith oiriúnach chun iad a sholáthar sa phlean seo nó LAP / SDZ mura rud é in imthosca eisceachtúla agus nuair is féidir leis an iarratasóir a thaispeáint go bhfuil ailtireacht láidir ann agus réasúnaíocht dearaidh uirbigh d'fhorbairt den sórt sin. I gcásanna eisceachtúla den sórt sin, **ar fad** caithfear na critéir seo a leanas a thaispeáint:

- Go gcomhlíonann an foirgneamh sainchomhartha / ard na critéir feidhmíochta go léir a leagtar amach i dTábla 4.
- Cuirfidh an foirgneamh / na foirgnimh sainchomharthaí / arda béim ar phointe a bhfuil tábhacht shibhialta ar leith ag baint leis agus go gcuirfidh togra den sórt sin ar bhealach bríoch le hinléiteacht na cathrach agus go gcuirfidh sé go dearfach leis an spéirlíne. Ní mór anailís spásúil mhionsonraithe a thaispeáint go bhfuil dearadh agus suíomh an sainchomhartha / an fhoirgnimh ard oiriúnach agus optamach mar thaca le haon togra den sórt sin maidir le foirgneamh sainchomhartha / ard.
- Feidhmeoidh an foirgneamh sainchomhartha / ard mar idirghabháil straitéiseach, mar chatalaíoch don athghiniúint agus cuirfidh sé go mór le heacnamaíocht nó le cultúr. Caithfidh an togra sainchomhartha / foirgneamh ard a thaispeáint freisin go bhfuil sé inmharthana go heacnamaíoch agus infheidhmithe i saolré an phlean.

- Go bhfuil an foirgneamh sainchomhartha / ard suite i limistéar ina bhfuil inrochtaineacht iompair phoiblí ardmhnicíochta, ardchumais, agus bonneagar den scoth do choisithe agus rothaithe. Beidh sé de dhualgas ar an iarratasóir cumas an iompair phoiblí agus cáilíocht na nasc atá ann cheana idir iompar poiblí agus bonneagar siúlóide agus rothaíochta agus an láithreán a léiriú.
- Tabharfaidh an foirgneamh sainchomhartha / ard gnóthachan suntasach pleanála don phobal lena n-áirítear bearta ar nós:
 - uasghráduithe suntasacha ar an ríocht phoiblí;
 - feabhsuithe comhshaoil lena n-áirítear spás oscailte agus bonneagar glas le taitneamh a bhaint as cónaitheoirí agus an pobal i gcoitinne;
 - bonneagar suntasach sóisialta agus pobail nua ar mhaithe le leas an cheantair níos leithne;
 - áit a bhfuil an foirgneamh sainchomhartha / ard le haghaidh úsáide cónaithe, réimse leathan cóiríochta a sholáthar do dhaoine atá ina gcónaí i méideanna éagsúla teaghlaigh agus ar fud céimeanna éagsúla saolré.



6.0 Treoirínte maidir le Foirgnimh Níos Airde i Limistéir a bhfuil Íogaireacht Stairiúil ag baint leo

Luaitear sna Treoirínte um Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgníochta d'Údaráis Phleanála go gcaithfidh sainaitheint agus suíomh iomchuí limistéar atá oiriúnach le haghaidh dlúis agus airde méadaithe machnamh a dhéanamh ar íogaireachtaí comhshaoil na timpeallachta glactha mar is cuí ar fud an ordlathais phleanála.

Tá roinnt íogaireachtaí comhshaoil sa Chathair a chuireann le cáilíocht, uathúlacht agus féiniúlacht fhoriomlán na cathrach. De ghnáth ní mheastar go bhfuil forbairtí ar airde agus scála suntasach oiriúnach i suíomhanna stairiúla lena n-áirítear limistéir chaomhantais, limistéir chaomhantais ailtireachta, lár stairiúil na cathrach, Abhainn na Life agus na gcéanna, Coláiste na Tríonóide, na hArdeaglaisí, Caisleán Bhaile Átha Cliath agus an ceathrú meánaoiseach, croí Seoirseach agus cearnóga agus canálacha stairiúla nó i gcás ina ndéanfaidh suíomh míchuí togra den sórt sin dochar mór don suíomh nó do struchtúr réamh-mheasta.

Limistéir Chaomhantais Ailtireachta

Tá 24 Limistéir Caomhantais Ailtireachta ainmnithe sa chathair. Cé gurb é cuspóir ainmniúcháin carachtar speisialta ceantair a chosaint agus a fheabhsú, ní choisceann sé aon chineálacha iomchuí forbartha nua. Tá an tionchar féideartha ar ACAanna san áireamh sna critéir feidhmíochta i dTáblaí 3 agus 4 thuas.

Déanmhais Chosanta / Séadchomharthaí Náisiúnta

Tá raidhse oidhreachta tógtha sa chathair lena n-áirítear os cionn 8,000 struchtúr cosanta agus roinnt séadchomharthaí náisiúnta suntasacha (féach Imleabhar 4, Aguisín 6 agus Léarscáil L). Caithfear cothromaíocht a bhaint amach idir ár struchtúir chosanta / séadchomharthaí náisiúnta a chosaint agus forbairt iomchuí inbhuanaithe a chinntiú. Caithfidh forbairt nua freagairt do charachtar áitiúil agus an oidhrecht thógtha a chosaint agus a fheabhsú. Níor cheart go mbeadh drochthionchar ag forbairt nua ar struchtúr cosanta nó ar a chúirtealáiste nó ar shéadchomhartha náisiúnta i dtéarmaí scála, airde, mais, ailínithe agus ábhair. Tá an tionchar ar struchtúir chosanta / séadchomharthaí náisiúnta san áireamh sna critéir bunaithe ar fheidhmíocht a leagtar amach i dTáblaí 3 agus 4.

AGUISÍN 4

Ceanglais Éigeantacha an Phlean Forbartha

1.0 Ceanglais Éigeantacha an Phlean Forbartha

Áireofar na cuspóirí seo a leanas, mar atá leagtha amach in alt 10 (2) d'Acht 2000 (arna leasú), i bplean forbartha. Níl sa liosta seo ach achoimre ar an liosta atá sa reachtaíocht.

- Criosú talún.
- Soláthar de bhonneagar, lena n-áirítear iompar, fuinneamh, saoráidí cumarsáide, soláthairtí uisce agus seirbhísí fuíolluisce, saoráidí aisghabhála agus diúscartha dramhaíola agus aon saoráidí / seirbhísí coimhdeacha.
- Caomhnú agus cosaint an chomhshaoil, lena n-áirítear oidhreacht seandálaíochta agus nádúrtha agus caomhnú / cosaint láithreán Eorpach.
- Bainistíocht de ghnéithe den tírdhreach a spreagadh.
- Comhlíonadh le caighdeáin agus cuspóirí comhshaoil a chur chun cinn - uisce dromchla, screamhuisce, srl.
- Pleanáil agus forbairt inbhuanaithe an cheantair a chomhtháthú le riachtanais shóisialta, phobail agus chultúrtha an cheantair agus a dhaonra.
- Carachtar an tírdhreacha a chaomhnú.
- Struchtúir a bhfuil spéis speisialta ailtireachta, stairiúil, seandálaíochta, ealaíne, cultúrtha, eolaíochta, sóisialta nó teicniúil acu a chosaint.
- Carachtar na limistéar caomhantais ailtireachta a chaomhnú.
- Forbairt agus athnuachan limistéar a bhfuil athghiniúint de dhíth orthu.
- Cóiríocht a sholáthar don Lucht Siúil.
- Taitneamhachtaí agus taitneamhachtaí áineasa a chaomhnú, a fheabhsú agus a leathnú;
- Rialú bunaíochtaí faoi Threoir Mhórghuaiseacha Timpiste an Aontais Eorpaigh.

- Soláthar seirbhísí pobail lena n-áirítear scoileanna, naíolanna agus áiseanna oideachais agus cúraim leanaí eile.
- Cosaint oidhreachta teanga agus cultúrtha aon Ghaeltacht sa cheantar.
- Straitéisí lonnaithe agus iompair inbhuanaithe a chur chun cinn lena n-áirítear bearta a chur chun cinn chun éileamh ar fhuinneamh a laghdú, astaíochtaí gás ceaptha teasa antrapaigineacha a laghdú, agus aghaidh a thabhairt ar oiriúnú don athrú aeráide ag féachaint do shuíomh, leagan amach agus dearadh na forbartha nua.
- Caomhnú ceart slí poiblí sonraithe, a léireofar ar mhapa amháin ar a laghad agus a liostaítear freisin.
- Tírdhreach: ceanglais de réir bheartais nó chuspóirí an rialtais a bhaineann le cosaint, bainistíocht agus pleanáil tírdhreacha, ag féachaint do Choinbhinsiún Fhlórans 2000.

De bhreis ar an méid thuas, ceanglaítear san Acht Pleanála go mbeadh ‘croístraitéis’ sa ráiteas i scríbhinn chun ceanglais Alt 10 (2A) den Acht Pleanála agus Forbartha arna leasú a áireamh. Go hachomair, áirítear ar na ceanglais seo:

- Faisnéis ábhartha chun a thaispeáint go bhfuil an plean forbartha agus an straitéis tithíochta comhsheasmhach leis an gCreat Pleanála Náisiúnta, leis an Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach agus le sainriachtanais bheartais phleanála a shonraítear in alt 28 treoirlínte aireachta.
- Faisnéis a léiríonn comhsheasmhacht leis an gcreat pleanála náisiúnta / straitéis spásúlachta agus eacnamaíoch réigiúnach.
- Aitheantas do bheartais an Aire maidir le spriocanna daonra náisiúnta / réigiúnacha agus spriocanna soláthair tithíochta.
- Na sonraí seo a leanas faoi thailte cónaithe nó úsáidí cónaithe measctha: an t-achar i heicteáir agus líon na n-aonad tithíochta atá le háireamh.
- Maidir le tailte cónaithe beartaithe nó úsáidí cónaithe measctha: líon na heicteáir, agus léiriú de réir an bheartais náisiúnta maidir le céimniú.

Maidir le treoirlínte reachtúla miondíola:

- Sonraí faoi lár na cathrach, na ceantair atá ainmnithe le haghaidh forbartha suntasaí agus athghiniúna agus / nó pleananna ceantair áitiúla, infhaighteacht iompair phoiblí, ionaid mhiondíola sa chathair (san áireamh anseo beidh léarscáil léaráideach curtha ar fáil sa chroístraitéis).

Ina theannta sin, leagtar amach sa chéad sceideal den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (arna leasú) raon leathan cuspóirí eile a d’fhéadfaí a léiriú i bplean forbartha. Baineann na cuspóirí seo leis na limistéar seo a leanas a ndírítear orthu i gCuid I go Chuid V (agus an dhá chuid sin san áireamh) den sceideal sin:

- Suíomh agus patrún na forbartha
- Rialú limistéar agus struchtúr
- Áiseanna pobail
- Comhshaol agus taitneamhachtaí
- Bonneagar agus iompar

Tabhair faoi deara le do thoil: Ní sholáthraíonn an liosta thuas ach faisnéis achomair agus ní thugtar le fios gur léiriú dlíthiúil é. Le haghaidh sonraí iomlána, féach Alt 10 agus an chéad sceideal den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (arna leasú).

AGUISÍN 5

Iompar agus Soghluaisteacht: Ceanglais Theicniúla

1.0 Réamhrá

Ba chóir an tAguisín seo a thugann aghaidh ar riachtanais theicniúla iompair agus soghluaisteachta a léamh i dteannta le Caibidil 8 den Phlean, Gluaiseacht Inbhuanaithe agus Iompar.

2.0 Bainistíocht Forbartha

2.1 Leagan Amach agus Rochtain

Féachfaidh leagan amach na bhforbairtí go léir do thréscailteacht coisithe laistigh den fhorbairt a uasmhéadú agus naisc coisithe agus rothair leis an líonra bóithre níos leithne a fheabhsú, a mhéid is féidir. D'fhéadfadh go mbeadh gá le hiniúchtaí insiúltachta agus / nó in-rothaíochta ag brath ar shuíomh na forbartha agus na soláthairtí atá ann cheana laistigh den líonra bóithre áitiúil.

Léireoidh gach forbairt, ó thithíocht aonuaire go forbairt úsáide measctha ar mhórsála, rochtain shábháilte feithiclí agus socruithe chun teacht amach astu. Breithneofar gach rochtain d'fheithiclí lena n-áirítear carr príobháideach chuig feithiclí seirbhíse agus seachadta chuig feithiclí éigeandála agus aon riachtanais rochtana feithicle is infheidhme. Nuair is féidir, cuirfear limistéir seirbhíse ar fáil laistigh de chúirtealáiste an láithreáin chun an tionchar ar an ngréasán bóithre áitiúil a íoslaghdú.

Tógfar gach forbairt de réir na treorach agus na gceanglas dearaidh atá leagtha amach i DMURS. Tá an leagan is déanaí ar fáil le híoslódáil ar www.dmurs.ie.

All planning applications for retail / commercial developments are to include the following:

- A place to park adjacent to the building or complex for passengers with disabilities / mobility issues as well as for drivers with disabilities / mobility issues.
- Dished or level crossings at all traffic junctions and the use of tactile paving and audible signals, where appropriate.
- Parking bays which are sufficiently wide to allow access for wheelchairs.
- A route from a parking place to the building that is level or ramped and unimpeded by steps.

- A visible, accessible entrance-way and door to the building – not a separate ‘disabled’ entrance – which is easy to distinguish and must be under cover (revolving doors and frame-less glass doors are considered to be hazardous).
- Sign-posting for the buildings which is legible and well-illuminated, with lettering and numerals on doors at eye level.
- Pedestrian routes in open spaces or between buildings which are free from obstructions, pathways which are wide enough for people who use wheelchairs i.e. 2000mm /Irish Wheelchair Association Best Practice Guidelines, and surfaces which are slip resistant.
- In the case of changes in level, shallow ramps in addition to steps and stairways which are clearly marked and equipped with handrails.
- The careful siting of bollards, gully gratings and signposts to avoid hazards.
- Public toilets for people with disabilities which are sited so that they are accessible and usable. Large scale developments are required to install ‘Changing Places’ toilets.
- Floor surfaces inside the building which are slip-resistant, and where there are changes in level, ramps as well as steps or stairways which are clearly marked.
- Where a building is multi-storey, a lift large enough for a wheelchair and a minimum of one other person with controls that are usable from a seated position to serve all main circulation areas which provide facilities.
- Clear sign-posting and usability of amenities e.g. lavatories and telephone.
- The improvement of access to existing buildings and their surroundings as opportunities arise, through alterations, extensions and changes of use.
- An explanation of how surrounding roads, footpaths and sight-lines will be linked.
- Illustrations of access to and access within the building itself.
- Diagrams showing how people can move to and through the place – including vehicles, bikes and pedestrians.

- Description of how levels change within the public spaces, including pavement and dropped kerbs.
- Specifications to show that disabled people will not be segregated but will be able to move around within a building at all levels and use the same entrances, corridors and rooms as everyone else without a detour.
- - Details of how access for the emergency services will be provided.
- Where appropriate with a building, sign-posting, illustrations and diagrams to inform the public in accessible formats for people with impaired vision.
- Landscape design which takes into account the needs of people with disabilities i.e. pathways should not be encroached upon and the future possibility of low overhanging branches should be avoided. All specimen trees should be selected with consideration for people with disabilities e.g. root damage to surfaces and over-hanging branches etc.

2.2 Measúnuithe Iompair

Is í feidhm thraidisiúnta an Mheasúnaithe Tionchair Tráchtá ná cineál agus méid thionchar aon fhorbairt shubstaintiúil ar an ngréasán bóithre díreach agus máguaird a mheas agus, má mheastar go bhfuil gá leis, ar an gcóras iompair níos leithne.

Ceanglófar ar Mheasúnuithe Tionchair Tráchtá a thaispeáint go ndéanfar soláthar ar leibhéal leordhóthanacha, réalaíocha agus infhíoraíthe d’acmhainn bóthair, ar bhealach inbhuanaithe, céimnithe, chun freastal ar gach turas nua a ghinfidh an fhorbairt. Ceanglófar ar Mheasúnuithe Tionchair Tráchtá suirbhéanna tráchtá cothrom le dáta agus an chandamach carnach tráchtá atá le giniúint a chur san áireamh mar thoradh ar fhorbairtí pleanáilte (atá faoi réir iarratais phleanála reatha nó ar tugadh cead dóibh agus nár forbraíodh fós nó a d’fhéadfaí a cheadú de réir plean ceadaíthe) a d’fhágfadh go mbeadh trácht ag baint úsáide as an líonra bóithre agus aomhail láithreach céanna leis an bhforbairt atá faoi réir an Mheasúnaithe Tionchair Tráchtá. Sa chás go mbíonn tionchar ag taisteal chun na scoile ar thrácht, ba cheart measúnuithe a dhéanamh i rith an téarma scoile nuair a bhíonn gluaiseachtaí ag an mbuaicphointe.

Tá Measúnuithe Iompair, cé go bhfuil Measúnuithe Tionchair Tráchtá iontu, níos leithne. Socraíonn siad an fhorbairt i gcomhthéacs an iompair phoiblí atá ann agus atá beartaithe agus féachann siad le siúlóid agus rothaíocht a chur chun cinn agus d’fhéadfadh siad, mar thoradh air sin, a

aithint cá bhféadfaí feabhsúcháin a dhéanamh sna líonraí coisithe agus rothaíochta.

Beidh Measúnuithe Tráchta agus Iompair (TTA) agus Iniúchtaí Sábháilteachta ar Bhóithre ag teastáil le haghaidh mórfhorbairtí, de réir Threoirlínte Measúnachta Tráchta agus Iompair an Údaráis Náisiúnta Bóithre (NRA) (Bonneagar Iompair Éireann anois (TII) (2014) agus aon athbhreithniú ina dhiaidh sin, chuig na tionchair tráchta ar an ngréasán bóithre máguaird a mheas agus bearta a sholáthar chun aon iarmhairtí díobhálacha a mhaolú. Ba cheart na ceanglais maidir le TTA a fhionnadh ag an gcéim réamhphleanála.

Beidh Iniúchadh Sábháilteachta ar Bhóithre agus Iniúchadh Cáilíochta ag gabháil le hiarratais ina gcuimsítear, ach gan a bheith teoranta dóibh, tógáil bóithre nua, leasuithe ar bhóithre atá ann cheana, aon tionscadal a théann i bhfeidhm go hábhartha ar úsáideoirí soghonta bóithre, nó aon fhorbairt a ghineann gluaiseachtaí suntasacha bóithre, d'fhonn an líonra bóithre atá ann a mheas agus an straitéis bainistíochta tráchta iomchuí a leagan amach don fhorbairt nua.

Réamh-mheastar sna Measúnuithe Tráchta agus Iompair 5 bliana agus 15 bliana tar éis dáta oscailte de réir Threoirlínte Measúnaithe Tráchta agus Iompair an TII agus Institution of Highways and Transportation Guidelines na Ríochta Aontaithe, agus breithneoidh siad Measúnú Tráchta agus Iompair n-anailís, gach mórscéim bóithre agus tráchta agus forbairtí atá ann cheana agus atá beartaithe i gceantar.

2.3 Bainistíocht Soghluaisteachta agus Pleanáil Taistil

Measann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath go bhfuil bainistíocht soghluaisteachta mar ghné thábhachtach i gcur chun cinn na hinbhuanaitheachta agus i méadú suntasach a bhaint amach sa sciar módúil d'iompar poiblí, de shiúlóid agus de rothaíocht le linn buaicuaireanta taistil agus lasmuigh de na buaicuaireanta. Is cur chuige réamhghníomhach é bainistíocht soghluaisteachta chun tionchar a imirt ar an mbealach a thaistealaíonn daoine. Cé go bhfuil ról tábhachtach aige ar leibhéal straitéiseach, is féidir go mbeidh tionchar mór ag glacadh an chur chuige seo ar leibhéal láithreáin nó gnó chun patrúin taistil inbhuanaithe a bhaint amach.

Is uirlis í pleanáil taistil chun bainistíocht soghluaisteachta a chur i bhfeidhm i gcásanna agus i dtimpeallachtaí ar leith ar nós ionaid oibre, scoileanna / coláistí agus forbairtí úsáide measctha trí thaisteal

inbhuanaithe a spreagadh go forghníomhach. Is éard atá i bPlean Taistil ná pacáiste beart, tionscnamh agus dreasachtaí atá dírithe ar spriocghrúpa daoine a spreagadh chun aistriú ó thaisteal ina n-aonar i gcarr príobháideach go siúlóid, rothaíocht, iompar poiblí agus comhroinnt gluaisteán. Ba cheart machnamh a dhéanamh freisin ar thograí ar nós páirceáil tiomnaithe tosaíochta do roinnteoírí gluaisteán, uaireanta oibre solúbtha, obair aistrithe lasmuigh de na buaicuaireanta, obair chianda ón mbaile, rothair saor in aisce / fóirdheonaithe agus cur chun cinn iompair phoiblí.

Beidh gá le Bainistíocht Soghluaisteachta agus pleananna Taistil chun forbairtí de chineálacha agus scálaí éagsúla a chinneadh ag an gcéim réamhiarratais i gcomhairle le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Sna pleananna, leagfar amach spriocanna céatadáin do scoilteanna módúla atá le baint amach thar thréimhse ama shonraithe agus leagfaidh siad amach an raon beart comhtháite a chuirfear i bhfeidhm chun tacú le hathrú cora iompair. Nuair is iomchuí, féadfaidh na pleananna feabhsuithe ar an timpeallacht áitiúil a shainiú chun tacú le bhfeidhm i dteannta leis an bhforbairt chun tacú le taisteal inbhuanaithe ag úsáideoirí agus cuairteoirí na forbartha. Teastaíonn monatóireacht agus nuashonrú rialta ar an bplean toisc gur próiseas leanúnach é pleanáil taistil.

Mar threoirlíne ghinearálta, féadfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath Plean Taistil a iarraidh má tá an cumas ag forbairt tráchtála atá ann cheana nó atá beartaithe breis agus 100 oibrí a fhostú. D'fhéadfadh go mbeadh foirgnimh oifige agus tráchtála, trádstóráil agus mórdhíol, agus ionaid chomhtháite siopadóireachta il-áitíochta san áireamh i bhforbairtí den sórt sin.

Sa chás go moltar cainníochtú nialasach nó laghdaithe de pháirceáil do fhorbairt chónaithe, tá straitéis réamhghníomhach bainistíochta soghluaisteachta riachtanach ag céimeanna an dearaidh luath chun bearta a shainiú chun tacú le húsáid modhanna inbhuanaithe leis an bhforbairt chun cinn agus a chinnteoidh gur féidir aon bhonneagar gaolmhar a ionchorprú isteach sa dearadh. Teastóidh Plean Taistil Chónaithe chun tacú le soláthar nialas / laghdaithe páirceála chun freastal ar fhorbairt.

Tá go leor forbairtí faoi bhun na scála tairsí a bhainfeadh leas as pleanáil taistil agus a d'fhéadfadh cur go dearfach le hinbhuanaitheacht. Is féidir an poitéinseal de Phlean Taistil a ullmhú mar chuid d'fhorbairt a phlé ag an gcéim réamhiarratais.

Déanfar an riachtanas maidir le Plean Taistil a thíolacadh a mheas ar bhonn cás ar chás. Tabharfar aird ar shuíomh, scála na forbartha, nádúr

beacht na n-úsáidí atá beartaithe agus an tionchar a bhfuil súil leis ar an gceantar máguaird, i dtéarmaí plódaithe agus an líonra iompair atá ann agus atá beartaithe.

Tá treoir maidir le Pleananna Taistil a ullmhú d'ionaid oibre agus do scoileanna araon ar fáil ar shuíomh gréasáin an Údaráis Náisiúnta Iompair (www.nationaltransport.ie).

Is féidir treoir maidir le Pleananna Taistil Chónaithe a ullmhú ón Roinn Iompair, RA (2007) Making Residential Travel Plans Work.

2.4 Straitéis Seachadta Seirbhíse agus Rochtana

Mar a leagtar amach i gCaibidil 8 Gluaiseacht agus Iompar Inbhuanaithe, tá cumas teoranta ag Lár na Cathrach agus na sráidbhailte uirbeacha ar na sráideanna chun freastal ar an raon leathan gníomhaíochtaí a ghineann forbairtí atá ann cheana agus a bheidh ann. Ag féachaint don acmhainn theoranta seo, cuirfear limistéir seirbhíse ar fáil laistigh de chúirtealáiste an láithreáin nuair is féidir. Tá na ceantair seo le húsáid go heisiach le haghaidh feithiclí seirbhíse agus seachadta, a gcinnfidh an tÚdarás Pleanála mionsonraí fúthu. Ba cheart na riachtanais seirbhísithe d'aon fhorbairt a bhunú go luath sa phróiseas réamhphleanála. Cuirfear anailís chosáin scuabtha isteach freisin a thaispeánfaidh inlámhsitheacht shábháilte na bhfeithiclí uile a fhreastalaíonn ar an láithreán.

I gcás nach féidir aon seirbhís eas-sráide nó stóráil ar an tsráid a sholáthar, beidh sé de cheangal ar gach forbairt nua sonraí iomlána gach seachadta nua, lena n-áirítear a gcuid ama, minicíochta agus modh, a chur faoi bhráid an údaráis phleanála.

Maidir le forbairtí chónaithe, breithneofar mionsonraí rochtana ar fheithiclí seirbhíse go luath sa phróiseas dearaidh. Taispeánfar go leordhóthanach rochtain ar fheithiclí éigeandála, bailiúcháin bruscair agus riachtanais ghinearálta seirbhísithe (i.e. seachadtaí baile / tí). Breithneofar go luath sa phróiseas dearaidh suíomh na limistéar fágála / bailithe le haghaidh seachadtaí, go háirithe le haghaidh forbairtí saor ó ghluaisteáin a d'fhéadfadh a bheith ag brath ar sheirbhísí tríú páirtí chun a gcuid riachtanas teaghlaigh a chomhlíonadh.

Maidir le cóiríocht do mhic léinn agus cóiríocht chomhchónaithe / chomhroinnte, cuirfear sonraí faoin gcaoi a mbainisteofar teachta / imeachta isteach mar chuid d'iaratas pleanála, chomh maith le mionsonrú ar an gcaoi a ndéanfar bainistíocht ar riachtanais fhoriomlána

seirbhísithe agus seachadta na n-ilchónaitheoirí don fhorbairt.

Maidir le forbairtí níos mó (cónaithe agus neamhchónaithe), beidh an fhaisnéis seo a leanas i bPlean Bainistíochta Seachadta agus Seirbhíse: ach níl sé teoranta dóibh:

- Sonraí maidir le conas a dhéanfaidh seachadtaí, lena n-áirítear feithiclí bruscair agus feithiclí éigeandála, rochtain agus freastal ar an bhforbairt a bheartaítear;
- Líon, cineál agus minicíocht na bhfeithiclí seirbhíse atá beartaithe don fhorbairt a dheimhniú agus sonraí maidir leis na láithreacha óna dtarlóidh seirbhísiú agus conas a bhainisteofar í;
- Anailís críochnúil ina dtaispeántar inúsáidteacht shábháilte na bhfeithiclí uile a fhreastalaíonn ar an láithreán.

I gcás ina mbeidh forbairt suite cóngarach do líne Luas, cinnfear breithniú ar thionchar seachadtaí agus seirbhísí le linn oibriú na forbartha ar líne Luas agus leagfar amach bearta maolaithe gaolmhara (Féach freisin cuid 9.2 thíos).

2.5 Páirceáil Ghluaisteán agus Bainistíocht Rothaíochta

Cuid dhílis de bhainistíocht an tsoláthair páirceála laistigh d'fhorbairt lena chinntiú go bhfuil tionchar teoranta nó sceitheadh tráchta ar an líonra bóithre tadhlaigh. I gcás go soláthraítear carrchlós d'fhorbairtí cónaithe nó neamhchónaithe, cuirfear Plean Bainistíochta Páirceála ar fáil maidir le bainistíocht leanúnach agus sannadh spásanna d'úsáidí agus do chónaitheoirí le himeacht ama.

De ghnáth ní dhíolfar spásanna páirceála le haonaid ach sannfar agus bainisteofar iad i gcáil ar leithligh trí shocruithe léasaithe nó ceada. Cuirfear scéim bhainistíochta ar bun d'aon pháirceáil do chuairoteoirí. I gcás go soláthraítear spásanna do chlubanna carr laistigh d'fhorbairt, áireofar litir dhearbhaithe ón soláthraí ábhartha le hiarratas agus cuirfear sonraí isteach maidir le hoibriú na seirbhíse laistigh d'fhorbairt.

Tá na huaschaighdeáin maidir le soláthar páirceála leagtha amach i dTábla 2. Oibríonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath go forghníomhach le forbróirí chun straitéisí soghluaisteachta iomchuí a fhorbairt d'fhorbairtí nua, lena n-áirítear cóimheasa páirceála iomchuí. Tá cóimheasa páirceála d'fhorbairtí nua ag brath ar roinnt fachtóirí d'fhonn pobal inbhuanaithe a sholáthar. In áiteanna ar leith, tá bonneagar agus

forálacha taistil ghníomhaigh (siúlóid agus rothaíocht) chun tacú le modhanna taistil gníomhacha agus rochtain ar chonairí iompair phoiblí ardmhíochta laistigh de 10 nóiméad siúil ina gcomhphárteanna lárnacha go léir le haghaidh soláthar páirceála laghdaithe. I measc na bhfachtóirí infheidhme eile tá rochtain ar sheirbhísí agus ar thaitneamhachtaí atá suite laistigh d'achar siúil, soláthar soghluaisteachta roinnte ar ardchaighdeán, agus rochtain feithiclí seirbhíse agus straitéis a fhéachann don tionchar ar na conairí iompair phoiblí agus ar úsáideoirí eile an líonra bóithre máguaird a íoslaghdú.

I gcás go soláthraítear carrchlós d'fhorbairt chónaithe, soláthrófar réasúnaíocht maidir leis an chandam páirceála atá beartaithe. Ba cheart go n-áireofaí leis seo anailís ar shonraí daonáirimh maidir le leibhéal úinéireachta gluaisteán ag áititheoirí ar fhorbairt chomhchosúil (i.e. tithe nó árasáin) sa limistéar toghcháin ábhartha agus an scoilt cora iompair atá ann cheana. Áireofar tagairt freisin do chandam na páirceála sa cheantar díreach mar thoradh ar fhorbairtí pleanáilte (atá faoi réir iarratais phleanála reatha nó ar tugadh cead dóibh agus nár forbraíodh fós).

Tá na caighdeáin maidir le páirceáil rothar leagtha amach i dTábla 1 thíos. Féach cuid 3.0 le haghaidh treorach faoi pháirceáil rothar.

Sa chás go bhfuil roinnt siopaí rothar clúdaithe agus sábháilte le soláthar, breithneofar an chaoi a mbainistíofar rochtain ar na siopaí seo d'úsáideoirí trí Phlean Bainistíochta Páirceála Rothar a thíolacadh. Beidh siopaí rothair inrochtana go hiomlán d'úsáideoirí le cumas éagsúil i.e. éascófar úsáid rampaí / rochtain ardaitheora nuair is féidir. Níl an spleáchas ar rampaí rotha atá suite ar staighre chun rochtain a fháil ar pháirceáil rothair, go háirithe d'fhorbairtí móra cónaithe agus tráchtála le soláthar páirceála nialas nó laghdaithe, fabhrach do pháirceáil rothair atá inrochtana go hiomlán agus tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath i gcoinne é.

I gcás go moltar siopaí móra rothair i.e. níos mó ná 100 spás in aon siopa amháin, caithfear machnamh a dhéanamh ag céim dhearaidh luath ar bhearta breise a sholáthar sna siopaí seo ina bhféadfadh deighilt bhreise a dhéanamh ar stóráil rothair m.sh. soláthar de chléibh rothair ina mbeadh líon níos lú rothair agus d'fhéadfaí iad a uimhriú / a lipéadú go héifeachtach ionas go n-úsáidfí go héasca iad. Ba cheart go mbeadh mionsonraí freisin sa bhainistíocht páirceála rothair faoin gcaoi a n-éascófar rochtain ar shiopaí do rothair lasta agus do rothair oiriúnaithe.

3.0 Caighdeáin um Pháirceáil Rothar

Is rogha iompair solúbtha, éifeachtúil agus tarraingteach í an rothaíocht do mhaireachtáil uirbeach de réir phrionsabail na forbartha inbhuanaithe agus an chathair laistigh de 15 nóiméad a chur chun cinn. Le líon méadaitheach daoine ar rothar agus líon méadaitheach roghanna maidir le soghluaisteacht rothar, lena n-áirítear rothair lasta, rothair oiriúnaithe, leantóirí rothair agus rothair leictreacha, a mhéadaíonn gach ceann acu an raon úsáidí agus riachtanas, trína bhféadfaidh rothaíocht freagairt dóibh, tá sé riachtanach go soláthraítear páirceáil rothar atá comhtháite, inrochtana agus slán, chun freastal ar gach cineál rothair, laistigh d'fhorbairtí nua. Cabhróidh sé seo le húsáid réitigh nua soghluaisteachta rothaíochta a spreagadh le haghaidh riachtanais soghluaisteachta laethúla mar shiopadóireacht, seachadadh agus cúram leanaí / fágáil / bailiú scoile.

Ceanglaítear ar gach forbairt nua saoráidí rothaíochta a chomhtháthú go hiomlán i ndearadh agus i bhfeidhmiú na scéimeanna, de réir Tábla 1.

Ag féachaint don Fhorbairt Uirbeach Inbhuanaithe: Treoirínite d'Árasáin Nua (2020), soláthrófar páirceáil rothar d'aonaid árasáin chónaithe ag ráta de spás páirceála rothar sábháilte amháin in aghaidh gach seomra leapa cónaithe agus 1 spás páirceála do chuirteoirí do gach dhá aonad. Féadfar maolú an chaighdeáin seo a mheas i gcásanna áirithe nuair is féidir leis an iarratasóir údar a thabhairt don chandam atá beartaithe maidir le suíomh, cáilíocht na saoráidí, solúbthacht maidir le feabhsú / méadú sa todhchaí agus infhaighteacht saoráidí iompair malartacha.

Soláthrófar stáisiúin / saoráidí páirceála rothar sábháilte in acomhail nua iompair phoiblí, stadanna Luas (i gcomhar le TII), saoráidí Páirceála agus Taistil, bloic oifige, bloic árasáin, ionaid siopadóireachta, ospidéal, srl., de réir na gcaighdeán atá leagtha amach i dTábla 1, mura gcomhaontaítear a mhalairt leis an Údarás Pleanála.

Soláthrófar seastáin pháirceála rothar shlána i ngach cás ina measann an tÚdarás Pleanála go bhfuil gá le páirceáil rothair. Beidh seastáin rothaíochta den sórt sin laistigh de 25 m ó cheann scríbe le haghaidh páirceála gearrthearmaí (siopaí) agus laistigh de 50 m le haghaidh páirceála fadtearmaí (scoil, coláiste, oifig). Cosnófar gach seastán rothair fadtéarmach (níos mó ná trí huair an chloig) ón aimsir. Beidh rothaithe in ann fráma agus rothaí a dhaingniú chuig an seastán páirceála rothar.

Beidh gach seastán rothair ar an tsráid in ann na bunfeidhmeanna a chomhlíonadh um thacaíocht a thabhairt don rothar agus é a chosaint ar ghoid nó loitiméireacht. Soláthróidh saoráidí stórála / páirceála eas-

sráide foscadh, soilsiú, sábháilteacht agus slándáil leordhóthanach, éascaíocht chun teacht isteach agus amach, agus leibhéal cuí maoirseachta. Mar sin, beidh páirceáil rothar inrochtana go poiblí de chineál seastán Sheffield; ní ghlactar le racaí tóstaeir nó a leithéid le haghaidh páirceála rothar atá inrochtana go poiblí. Sa chás go gcuirtear páirceáil rothar ard-dlúis ar fáil i suíomh slán, d'fhéadfadh go mbeadh páirceáil cruachta / shrathach inghlactha ar choinníoll go bhféadtar é a úsáid go héasca agus go bhfuil sé slán. Soláthrófar campúin rothar shábháilte nuair is indéanta agus, go háirithe, i bhforbairtí móra oifige, carrchlóis ilstóir agus stáisiúin iarnróid.

Tá treoir maidir leis an gcineál saoráide páirceála rothair is oiriúnaí a roghnú ag brath ar shuíomh agus riachtanais úsáideoirí leagtha amach sa Lámhleabhar Rothaíochta Náisiúnta, 'Áiseanna Páirceála Rothar'. Tabharfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath aird ar an doiciméad seo agus iarratais á mbreithniú ina bhfuil gá le páirceáil rothair. Léireoidh iarratais phleanála go soiléir cumas páirceála rothar agus inrochtaineacht úsáideoira. Tá sé mar chuspóir ag an bPlean seo thar a shaolré (Cuspóir SMT09) doiciméad treorach a fhorbairt chun páirceáil rothar a dhearadh agus a sholáthar. Caithfidh gach forbairt imlíne a thabhairt ar an gcaoi a gcomhlíonann siad an treoir sin nuair a bheidh sí críochnaithe.

3.1 Caighdeáin Pháirceála Rothar le haghaidh Úsáidí Talún Éagsúla

Tá páirceáil rothair roinnte ina dhá chatagóir - Tá spásanna fadtéarmacha deartha le húsáid ag cónaitheoirí agus fostaithe agus beidh siad lonnaithe i limistéar slán dea-shoilsithe. Dearadh spásanna gearrfhanachta / cuairteoirí le húsáid ag an bpobal i gcoitinne agus beidh siad lonnaithe i gceantair an-infheicthe ionas go mbeidh sé éasca rochtain a fháil orthu.

Tábla 1: Caighdeáin Pháirceála Rothar le haghaidh Úsáidí Talún Éagsúla

Catagóir	Úsáid Talún	Comp-oird	Fadtéarmach	Fanacht Ghearr / Cuairteoir
Cóiríocht	Óstán ¹	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Le cinneadh ag an Údarás Pleanála ar bhonn cás ar chás
	Teach Altranais Cóiríocht do Dhaoine Scothaosta / Tithíocht Dhídeanach ²	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne Spás amháin in aghaidh gach 5 chónaitheoir	Spás amháin in aghaidh gach 10 chónaitheoir
	Árasán Cónaithe ³	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach seomra leapa	Spás amháin in aghaidh gach dá árasán
	Áitreabh Cónaithe	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach aonaid	Spás amháin in aghaidh gach 5 áitreabh
	Cóiríocht do Mhic Léinn	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach seomra leapa	Spás amháin in aghaidh gach 5 sheomra leapa
Cathartha, Pobail agus Reiligiúnach	Banc Leabharlann Ionad Pobail Institiúid Phoiblí	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach d'Oll-Achar Urláir (GFA)
	Áit Adhartha	Gach Crios	-	Spás amháin in aghaidh gach 20 suíochán
	Tithe Tórraimh	Gach Crios	-	Le cinneadh ag an Údarás Pleanála ar bhonn cás ar chás

Catagóir	Úsáid Talún	Comp-oird	Fadtéar-mach	Fanacht Ghearr / Cuirteoir
Oideachas	Coláiste Ardoideachais	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne Spás amháin in aghaidh gach 2 mhac léinn	
	Seirbhísí Crèche / Cúram Leanaí ⁴	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 10 leanbh
	Bunscoileanna	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	
	Iar-bhunscoileanna	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne Spás amháin in aghaidh gach 5 mhac léinn	
	Míochaine	Clinicí agus Cleachtais Ghrúpa	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne
Ospidéal		Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 10 leaba

Catagóir	Úsáid Talún	Comp-oird	Fadtéar-mach	Fanacht Ghearr / Cuirteoir
Miondíol agus Seirbhís Mhiondíola	Bialann Caifé	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 10 suíochán
	Tithe Tábhairne	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 150 méadar cearnach GFA
	Miondíol	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach GFA
	Trádstóráil Mhiondíola	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach GFA
Fiontar agus Fostaíocht	Oifigí ⁵	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 75 méadar cearnach GFA	Le cinneadh ag an Údarás Pleanála ar bhonn cás ar chás
	Déantúsaíocht / Trádstóráil	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 200 méadar cearnach	-
	Clubtheach Giomnásiam ⁶	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Le cinneadh ag an Údarás Pleanála ar bhonn cás ar chás
	Cúirteanna	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 50 méadar cearnach GFA
Ionad	Hallaí Éisteachta Pictiúrlann Ionad Comhdhála Amharclann Staideanna	Gach Crios	Spás amháin in aghaidh gach 5 bhall foirne	Spás amháin in aghaidh gach 20 suíochán

- 1 San áireamh tá Teach Aíochta, Leaba agus Bricfeasta, Cóiríocht Bhrú.
- 2 San áireamh tá Rothair Oiriúnaithe / Scútair Soghluaisteachta
- 3 San áireamh tá soláthar le haghaidh rothar leictreach/rothair lasta/leantóirí rothar/rothair oiriúnaithe
- 4 San áireamh tá soláthar le haghaidh páirceála scútar / rothair lasta / leantóirí rothair
- 5 San áireamh tá Gnó / Gairmiúil, Tionscal Oifigbhunaithe, Fiontar Eolaíochta agus Teicneolaíochta-Bhunaithe, Páirc Ghnó. Deiseanna a ionchorprú le haghaidh leathnú amach anseo má thagann éileamh chun cinn.
- 6 Cuimsítear Ionaid Fóillíochta agus Áineasa.

D'fhéadfadh sé go mbeadh sé inghlactha imeacht ó na caighdeáin a leagtar amach i dTábla 1 in imthosca teoranta ar bhonn cás ar chás de réir rogha Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Ní mór don iarratasóir teagmháil iomlán a dhéanamh le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ag an gcéim réamharratais chun aon chlaonadh ó na caighdeáin thuas a aimsiú. Maidir le haon úsáid talún nach bhfuil leagtha amach i dTábla 1, ríomhfar an ráta páirceála réamhshocraithe bunaithe ar rátaí úsáide inchomparáide agus / nó cinnfear iad mar chuid de Mheasúnú Iompair agus Tráchtá agus / nó Straitéis Bainistíochta Soghluaisteachta.

3.2 Saoráidí Cithfholcadáin / Feistis

Cuirfear saoráidí oiriúnacha cithfholcadáin agus feistis ar fáil i bhforbairtí ina gcuimsítear páirceáil rothair foirne. Beidh áiseanna slán, inghlásáilte agus suite in áiteanna dea-soilsithe.

Cloífear leis na caighdeáin seo a leanas:

- Cithfholcadán amháin in aghaidh na forbartha tráchtála os cionn 75 méadar cearnach.
- 2 cithfholcadán ar a laghad le haghaidh forbairtí tráchtála os cionn 500 méadar cearnach.
- Cithfholcadán amháin in aghaidh gach 1,000 méadar cearnach ina dhiaidh sin

Ba chóir limistéir feistis/athraithe, leithris agus taisceadáin a sholáthar i gcomhar le saoráidí cithfholcadáin. Bainfidh líon na dtaisceadán a sholáthraítear le líon na spásanna páirceála rothar. Beidh taisceadáin dea-aeráilte, slán agus inghlásáilte. Moltar taisceadáin a éascaíonn ilúsáideoirí gearrthéarmacha.

4.0 Caighdeáin Pháirceála

Is gné dhílis í an pháirceáil den bheartas foriomlán úsáide talún agus iompair sa Chathair, agus is é cuspóir na gcaighdeán páirceála a leagtar amach i dTábla 2 a chinntiú go soláthraítear leibhéal cuí páirceála chun freastal ar gach forbairt nua. Tá limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath roinnte ina thrí limistéar chun críche páirceála, mar a thaispeántar ar Léarscáil J.

- De ghnáth bíonn Crios Páirceála 1 laistigh de Chord na Canálach agus laistigh den Chuarbhóthar Thuaidh mar aitheantas ar bhonneagar agus ar dheiseanna taistil gníomhacha agus ina dtrasnaíonn mórchonairí iompair phoiblí;
- Tá Crios Páirceála 2 le fáil taobh le príomhchonairí iompair phoiblí agus;
- Tagann an chuid eile den Chathair faoi Chrios Páirceála 3.

Sa chás go dtagann láithreán forbartha féideartha ar theorainn dhá chrios páirceála nó níos mó, is faoi rogha an Údaráis Phleanála cinneadh a dhéanamh ar an leibhéal cuí páirceála chun freastal ar an bhforbairt ag féachaint do shuíomh an láithreáin agus a inrochtaineacht don áit atá ann agus saoráidí beartaithe iompair phoiblí.

Sonraítear i dTábla 2 an leibhéal riachtanach páirceála ar an láthair atá le soláthar d'áitritheoirí, d'fhoireann agus do chuartheoirí le haghaidh cineálacha éagsúla forbartha. Go ginearálta, féachfar ar na caighdeáin pháirceála seo mar an soláthar páirceála uasta agus ní cheadófar an soláthar páirceála is mó ná na huaschaighdeáin seo ach in imthosca eisceachtúla eg ceantair teorann, nó nuair is gá sin d'fhorbairt inbhuanaithe limistéar athghiniúna (féach Caibidil 13).

Breithneofar maolú ar uaschaighdeáin pháirceála i gCrios 1 agus i gCrios 2 d'aon láithreán atá suite laistigh de shuíomh an-inrochtana. Ní mór d'iarratasóirí cás soiléir a leagan amach go sásúil ag taispeáint laghdú ar riachtanas páirceála don fhorbairt bunaithe ar na critéir seo a leanas:

- Oiriúnacht suímh agus buntáistí an láithreáin.
- Cóngaracht do sheirbhísí Iompair Phoiblí Ard-Minicíochta (siúlóid 10 nóiméad).
- Inrochtaineacht / tréscailteacht siúil agus rothaíochta agus aon fheabhsú air.
- An raon seirbhísí agus foinsí fostaíochta atá ar fáil laistigh d'achar siúil ón bhforbairt.

- Infhaighteacht soghluaisteachta roinnte.
- Tionchar ar thaitneamhachtaí na maoine nó na gceantar máguaird lena n-áirítear páirceáil do sceitheadh tráchta.
- Tionchar ar shábháilteacht tráchta lena n-áirítear cosc ar úsáideoirí eile bóithre.
- Láidreacht an Phlean Bainistíochta Soghluaisteachta chun tacú leis an bhforbairt.

Tá claonadh ann páirceáil chónaithe lasmuigh den tsráid a mheas, faoi réir critéar dearaidh agus sábháilteachta, go háirithe feadh Chonairí Bus Ardchaighdeáin (QBCanna) agus chun moltaí bainistíochta tráchta a éascú. Mar sin féin, ní cheadófar tograí maidir le páirceáil eas-sráide i ngairdíní tosaigh áitribh aonair i gceantair chónaithe den chuid is mó i gcás go bhfuil cónaitheoirí ag brath den chuid is mó ar charrchlós ar an tsráid agus go bhfuil éileamh mór ar pháirceáil den sórt sin.

Is éard atá i spásanna páirceála cónaithe den chuid is mó ná soláthar do stóráil carranna chun tacú le beartais maireachtála a thacaíonn le teaghlaigh sa Chathair. Níl sé i gceist úsáid an ghluaisteáin a chur chun cinn sa Chathair. Mura n-éilítear spás an ghluaisteáin sa ghearrthearma, ba chóir é a thabhairt suas d'úsáidí stórála cónaithe nó fónais eile. Is féidir páirceáil do fhorbairtí tithíochta a sholáthar i bhfoirm páirceála ar an tsráid nó i gcúirtealáiste. Ní féidir páirceáil atá suite ar an tsráid a bheartaítear a bheith i gceannas air amach anseo a leithdháileadh ar aon úsáid shonrach agus meastar gur spásanna páirceála poiblí iad.

I ngach forbairt nua, i gcás ina gcuirtear páirceáil ar fáil laistigh de chúirtealáiste teaghaise, níor cheart go mbeadh an carrchlós chun tosaigh sa ghairdín tosaigh agus ba chóir go mbeadh sé scoite, suite laistigh de na gnéithe tírdhreachaithe. Tá tuilleadh sonraí maidir le páirceáil i ngairdíní tosaigh le fáil i gCuid 4.3 thíos.

Féachfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath le páirceáil comaitéirí a dhíspreagadh agus leanfaidh sí ag soláthar dóthain páirceála d'úsáid siopadóireachta, gnó agus fóillíochta sa chathair trí bheartais réamhghníomhacha páirceála a chur i bhfeidhm.

Tábla 2: Uaschaighdeáin Pháirceála d'Úsáidí Éagsúla Talún

Catagóir	Úsáid Talún	Crios 1	Crios 2	Crios 3
Cóiríocht	Óstán ¹	Dada	Spás amháin in aghaidh gach 3 sheomra	Spás amháin in aghaidh gach seomra
	Teach Altranais Áras Seanóirí	Spás amháin in aghaidh gach 3 chónaitheoir	Spás amháin in aghaidh gach 2 chónaitheoir	Spás amháin in aghaidh gach 2 chónaitheoir
	Tithíocht do Dhaoine Scothaosta Sciath-thithíocht	Spás amháin in aghaidh gach 4 áitreabh	Spás amháin in aghaidh gach 2 áitreabh	Spás amháin in aghaidh gach 2 áitreabh
	Cóiríocht do Mhic Léinn	Dada ²	Spás amháin in aghaidh gach 20 spás leapa	Spás amháin in aghaidh gach 10 spás leapa
	Tithe Árasáin / Árasáin Dhá Urláir	Spás amháin in aghaidh gach áitribh	Spás amháin in aghaidh gach áitribh	Spás amháin in aghaidh gach áitribh
Cathartha, Pobail agus Reiligiúnach	Banc Ionad Pobail Leabharlann Institiúid Phoiblí	Spás amháin in aghaidh gach 350 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 275 méadar cearnach GFA (Oll-Achar Urláir)	Spás amháin in aghaidh gach 75 méadar cearnach GFA
	Áit Adhartha	Spás amháin in aghaidh gach 100 suíochán	Spás amháin in aghaidh gach 25 suíochán	Spás amháin in aghaidh gach 10 suíochán
	Teach Tórraimh	4 spás páirceála eas-sráide	4 spás páirceála eas-sráide	4 spás páirceála eas-sráide

Catagóir	Úsáid Talún	Crios 1	Crios 2	Crios 3
Oideachas	Coláiste Ardoideachais	Dada	Spás amháin in aghaidh gach seomra ranga móide Spás amháin in aghaidh gach 30 mhac léinn	Spás amháin in aghaidh gach seomra ranga móide Spás amháin in aghaidh gach 30 mhac léinn
	Crèche/ Seirbhísí Cúraim Leana ³	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach. GFA	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach GFA
	Scoil ⁴	Dada	Spás amháin in aghaidh gach seomra ranga	Spás amháin in aghaidh gach seomra ranga
Míochaine	Clinicí agus Cleachtais Ghrúpa	Spás amháin in aghaidh gach seomra comhairliúcháin	2 spás in aghaidh gach seomra comhairliúcháin	2 spás in aghaidh an tseomra comhairliúcháin
	Ospidéal	Spás amháin in aghaidh gach 150 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 60 méadar cearnach GFA

Catagóir	Úsáid Talún	Crios 1	Crios 2	Crios 3
Miondíol agus Seirbhís Mhiondíola	Bialann Caifé agus Beir Leat	Dada	1 spás in aghaidh gach 150 méadar cearnach limistéar suíocháin	1 spás in aghaidh gach 150 méadar cearnach. limistéar suíocháin
	Tithe Tábhairne	Dada	Spás amháin in aghaidh gach 300 méadar cearnach NFA (glanachar urláir)	Spás amháin in aghaidh gach 50 méadar cearnach NFA
	Club ⁵	Dada	Spás amháin in aghaidh gach 10 méadar cearnach d'achar urláir	Spás amháin in aghaidh gach 3 méadar cearnach d'achar urláir
	Ollmhargaí Miondíola atá níos mó ná 1,000 méadar cearnach. GFA	Dada	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach GFA *	Spás amháin in aghaidh gach 30 méadar cearnach GFA *
	Miondíol Eile agus an Phríomhshráid	Spás amháin in aghaidh gach 350 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 275 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 75 méadar cearnach GFA
	Trádstóráil Mhiondíola (neamhbhia)	Spás amháin in aghaidh gach 300 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 200 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 35 méadar cearnach GFA

Catagóir	Úsáid Talún	Crios 1	Crios 2	Crios 3
Fiontar agus Fostaíocht	Oifigí ⁶	Dada ⁷	Spás amháin in aghaidh gach 200 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 100 méadar cearnach GFA
	Déantúsaíocht / Trádstóráil	Spás amháin in aghaidh gach 450 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 450 méadar cearnach GFA	Spás amháin in aghaidh gach 200 méadar cearnach GFA
Spórt agus Áineas	Clubtheach Giomnásiam ⁸ Cúirteanna Páirceanna Imeartha		Ag brath ar nádúr agus suíomh na húsáide	
Ionad	Hallaí Éisteachta Pictiúrlann Ionad Comhdhála Staideanna ⁹ Amharclann	Spás amháin in aghaidh gach 100 suíochán	Spás amháin in aghaidh gach 25 suíochán	Spás amháin in aghaidh gach 10 suíochán

- San áireamh tá Teach Aíochta, Leaba agus Bricfeasta, Cóiríocht Bhrú.
- San áireamh tá Plean Bainistíochta Soghluaisteachta ina leagtar amach conas a bhainisteofar teacht / imeacht.
- San áireamh tá Plean Bainistíochta Soghluaisteachta ina dtugtar breac-chuntas ar an gcaoi a mbainisteofar fágáil/ bailiú.
- San áireamh tá Bunscoil agus Iar-Bhunscoil
- San áireamh tá Hallaí Damhsa, Seomra Ócáide, Tolglann, Clubanna Damhsa Príobháideacha agus Club Oíche.
- San áireamh tá Fiontar Gnó / Gairmiúil, Tionscal Oifig-Bhunaithe, Eolaíocht agus Teicneolaíocht-Bhunaithe.
- Páirceáil le haghaidh Comhroinnt Gluaisteán agus Páirceáil Inrochtana amháin. Cainníocht le socrú i gcomhairle le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.
- Cuimsítear Ionaid Fóillíochta agus Áineasa.
- Spás cóiste amháin in aghaidh gach 500 lucht féachana san áireamh

* D'fhéadfadh sé go mbeadh glacadh le páirceáil os cionn na n-uaschaighdeán ceadaithe in imthosca an-teoranta de réir rogha Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. D'fhéadfadh go n-áireofaí in imthosca den sórt sin tograí ina bhféadfadh páirceáil do sceitheadh tráchta teacht chun cinn, i gcás ina n-aithneofar an gá le tosaíocht na Cathrach a chosaint san ordlathas miondíola réigiúnach, nó nuair is léir go bhfuil gá le freastal ar pháirceáil mar chuid de scéim níos mó a bhfuil tábhacht shibhialta ag baint léi. I ngach cás, ní mór don iarratasóir teagmháil iomlán a dhéanamh le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ag an gcéim réamharratais maidir le hinghlacthacht imeacht ó na caighdeáin uasta.

Maidir le haon úsáid talún nach bhfuil leagtha amach i dTábla 2, ríomhfar an ráta páirceála réamhshocraithe bunaithe ar rátaí úsáide inchomparáide agus / nó cinnfear iad mar chuid de Mheasúnú Iompair agus Tráchta agus / nó Straitéis Bainistíochta Soghluaisteachta.

4.1 Páirceáil ar Shráid

Is áis riachtanach é páirceáil phoiblí ar an tsráid do shiopadóirí agus d'áitribh ghnó agus tá sé riachtanach d'fheidhmiú laethúil na cathrach. Caomhnóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath an pháirceáil atá ar fáil ar an tsráid, nuair is cuí. Mar sin féin, d'fhéadfadh go mbeadh gá leis an spás atá á úsáid faoi láthair ag páirceáil ar an tsráid sa todhchaí do thionscadail straitéiseacha iompair nó do bhonneagar taistil ghníomhaigh.

Beidh toimhde ann i gcoinne spásanna páirceála ar an tsráid a bhaint chun soláthar bealaí isteach feithiclí d'áitribh aonair i gceantair chónaithe den chuid is mó a éascú ina mbíonn cónaitheoirí ag brath den chuid is mó ar spásanna páirceála ar an tsráid nó i gcás go bhfuil éileamh ar pháirceáil phoiblí freastal ar úsáidí eile sa cheantar. Nuair a bhaintear spásanna páirceála ar an tsráid as forbairtí cónaithe nua nó nuair nach gcuirtear aon pháirceáil ar fáil d'fhorbairtí cónaithe nua, ní bheidh cónaitheoirí na n-áitreabh seo i dteideal cead páirceála go huathoibríoch. Sa chás seo, beidh eisiúint cead páirceála bunaithe ar acmhainn reatha na scéime páirceála ceadanna atá i gceist.

4.2 Páirceáil Inrochtana

Sa chás go gcuirtear páirceáil ar fáil, cibé acu do chónaitheoirí, d'fhostaithe, do chuirteoirí nó do dhaoine eile, soláthrófar roinnt spásanna páirceála do dhaoine a bheidh riachtanais inrochtaineachta acu ar bhonn comhréireach. Beidh 5% ar a laghad de líon iomlán na spásanna ina spásanna páirceála ainmnithe, le soláthar íosta de spás amháin den sórt sin ar a laghad, cibé acu is mó riamh. In imthosca

ar leith, d'fhéadfadh go mbeadh ábhar páirceála inrochtana níos airde ag teastáil ón údarás pleanála ag brath ar chineál na forbartha. Leithdháilfear gach páirceáil inrochtana agus beidh comharthaíocht oiriúnach air le haghaidh rochtana áisiúla.

4.3 Páirceáil i nGairdíní Tosaigh

Teastaíonn cead pleanála chun gairdín tosaigh a athrú d'fhonn páirceáil a sholáthar trí rochtain nua a chruthú, nó trí rochtain atá ann cheana a leathnú. Ní cheadaítear tograí le haghaidh páirceála eas-sráide i ngairdíní tosaigh áitribh aonair i gceantair chónaithe den chuid is mó i gcás ina mbíonn cónaitheoirí ag brath ar charrchlós ar an tsráid agus go bhfuil éileamh mór ar pháirceáil den sórt sin.

4.3.1 Toisí agus Dromchla

Déanfar bealaí isteach feithiclí a dhearadh chun guais tráchta e trácht a théann thairis a sheachaint chomh maith le coinbhleacht le coisithe a sheachaint. Sa chás go moltar bealach isteach nua ar bhóthar poiblí, tabharfaidh an Chomhairle aird ar leagan amach an bhóthair agus an chosáin, an tionchar ar sholáthar páirceála ar an tsráid (foirmiúil nó neamhfhoirmiúil), na dálaí tráchta ar an mbóthar agus na línte radhairc atá ar fáil.

Maidir le teaghais chónaithe aonair, beidh an oscailt feithicle atá beartaithe 2.5 méadar ar a laghad nó 3 mhéadar ar a mhéad agus ní bheidh geataí oscailte amach ann. Sa chás go moltar bealach isteach roinnte do dhá theaghais chónaithe, féadfaidh an leithead seo a mhéadú go 4 mhéadar ar a mhéad.

Tá riachtanais mhionsonraithe maidir le páirceáil i gcúirtealáiste na Struchtúr Cosanta agus i Limistéir Chaomhantais leagtha amach thíos i gcuid 4.3.7.

Is iad na toisí bunúsacha chun freastal ar lorg cairr laistigh de ghairdín tosaigh ná 3 mhéadar agus 5 mhéadar. Tá sé riachtanach go bhfuil i ndóthain spáis ann freisin chun go bhféadfar gluaiseacht agus cúrsaíocht a dhéanamh idir an teorainn tosaigh agus tosach an fhoirgnimh. Ní mheasfar go bhfuil togra inghlactha i gcás nach bhfuil go leor limistéar ann chun freastal ar an gcarr go sábháilte sa ghairdín gan dul thar an gcosán poiblí, nó nuair nach féidir rochtain agus bealach amach sábháilte ón spás páirceála beartaithe a sholáthar, mar shampla ar bhóthar an-ghnóthach, os coinne oileán tráchta nó in aice le crosaire coisithe nó acomhal tráchta nó i gcás nach leor an infheictheacht chuig an rochtain beartaithe agus uaidh. In imthosca áirithe, d'fhéadfadh

sé go n-iarrfaí ar iarratasóirí a thaispeáint gur féidir le feithiclí casadh timpeall laistigh den láithreán agus é a fhágáil i dtreo chun tosaigh.

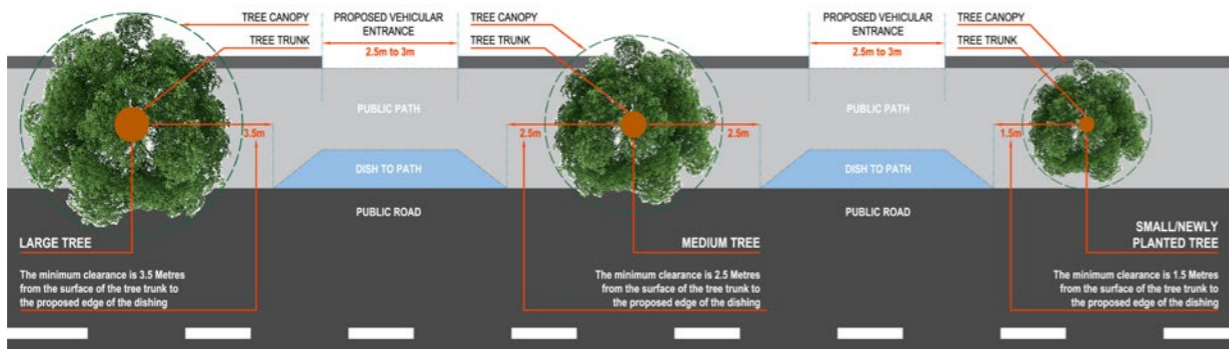
Déantar aon obair ar an mbóthar poiblí chun soláthar bealach isteach a éascú lena n-áirítear cuaillí / boscaí fóntais agus soilsíú poiblí a bhaint nó a athlonnú ar chostas an iarratasóra / na bhforbróirí féin ar riachtanais an tsoláthraí fóntais ábhartha agus Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Léireoidh iarratais ar bhealaí isteach nó oibreacha nua chuig bealaí isteach atá ann cheana go soiléir sna líníochtaí a cuireadh isteach an suíomh d'aon chrann sráide, boscaí / cuaillí fóntais, soilsíú poiblí agus bonneagar ábhartha eile atá suite i ngarchoimharsanacht an bhealaigh isteach.

4.3.2 Tionchar ar Chrann Sráide

I ngach cás, ní bheidh an bealach isteach feithicle atá beartaithe ag cur isteach ar aon chrann sráide. De ghnáth ní cheadófar tograí chun bealach isteach nua a sholáthar nó bealach isteach feithicle atá ann cheana a leathnú a d'fhágfadh go mbainfí, nó go ndéanfaí damáiste do, crann sráide agus má cheadaítear é in imthosca eisceachtúla, caithfear iad a mhaolú. Sa chás go bhfuil crann sráide suite cóngarach do bhealach isteach d'fheithicil, cuirfear bearta cosanta i bhfeidhm le linn na tógála chun cosaint a dhéanamh ar aon damáiste a dhéantar agus slándáil airgeadais a theastaíonn chun aon damáiste a rinneadh a chlúdach (féach Caibidil 15 le haghaidh tuilleadh sonraí).

Ní bheidh tionchar diúltach ag méid an soláthair ghaolmhar de chosán agus colbha do bhealach isteach feithicle ar chrann sráide agus ar fhréamhchrios na gcrann. Beidh glanspás íosta ag teastáil ó dhromchla stoc an chrainn go dtí imeall beartaithe an leacaithe. Léiríonn Figiúr 1 na faid íosta imréitigh éagsúla a theastaíonn, bunaithe ar aibíocht an chrainn sráide. Sa chás nach féidir an t-íos-ghlanspás a bhaint amach, beidh gá le comhairliúchán leis an Roinn Páirceanna, Bithéagsúlachta agus Seirbhísí Tírdhreacha chun inghlacthacht an chaillteanais fhéideartha a d'fhéadfadh a bheith ar chrann sráide a fháil mar thoradh ar an bhforbairt atá beartaithe agus an leacú gaolmhar.

Figiúr 1: Crainn Sráide agus Iontrálacha Feithicle



4.3.3 Tionchar ar Bhonneagar Iompair Phoiblí

Sa chás go bhfuil bealach isteach d’fheithicil suite cóngarach do stad bus nó foscadh, breithneoidh an Chomhairle tionchar aon choimhlinte idir feithicil agus coisithe ag an láthair seo. B’fhéidir nach mbeadh sé indéanta stad bus nó foscadh bus a bhaint nó a athlonnú chun freastal ar bhealach isteach d’fheithicil ag féachaint don tionchar ar bhealach iomlán an bhus agus breithneofar é ar bhonn cás ar chás, i gcomhairle más gá, le Bus Bhaile Átha Cliath agus an tÚdarás Náisiúnta Iompair (NTA). Tabharfar aird freisin ar thionchar an bhealaigh isteach feithicle atá beartaithe nó leathnú an bhealaigh isteach atá ann cheana ar Cholbhaí Kassel atá ann cheana, a sholáthraíonn rochtain fheabhsaithe ar bhusanna do dhaoine le lagú soghluaisteachta agus / nó faoi míchumas, agus cinnfear é ar bhonn cás ar chás.

4.3.4 Draenáil Uirbeach Inbhuanaithe

Méadaíonn an éifeacht chomhcheangailte atá ag pábháil roinnt gairdíní i sráid nó i limistéar atá i mbaol tuilte agus truailithe (ola, deannach coscáin, srl.). Is féidir le húsáid na gCóras Draenála Inbhuanaithe (SuDS) cuidiú le truailleáin a bhaint ó rith chun srutha uisce dromchla agus an riosca tuile foriomlán sa chathair a laghdú agus taitneamhacht agus bithéagsúlacht a fheabhsú.

De réir Bheartas SI22, ba cheart go léireodh tograí an chaoi a bhfuil sé mar aidhm ag an dearadh rith chun srutha uisce dromchla a rialú ar bhealach inbhuanaithe trí úsáid a bhaint as dromchlaí tréscailte nó scagacha mar gairbhéal agus limistéir ghlasa srl. seachas dromchla crua iomarcach (le haghaidh tuilleadh teorach dearaidh féach le do thoil ar Doiciméad Teorach Dearaidh Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath um Réitigh SuDS (2021) a Chur i bhFeidhm a bhfuil achoimre déanta air in Aguisín 12. Ní mheasfar go bhfuil glacadh le limistéir mhóra neamhghéillte pábhála nó cóireálacha dromchla neamh-thréscailteacha eile. B’fhearr leaca réamhtheilgthe nó nádúrtha,

seiteanna, doirneoige nó ábhair eile den sórt sin a úsáid ná coincreít nó tarmacadam a úsáid don limistéar pábháilte. Íoslghdaíonn sé seo an tionchar amhairc nuair nach bhfuil an carr páirceáilte sa ghairdín. I gcás go moltar ábhar neamhcheangailte do cabhsa, do pháirceáil agus do limistéir de dhromchla chrúa, beidh sé ann ar bhealach lena chinntiú nach n-aistroidh sé ar an mbóthar poiblí nó ar an gcosán ar fhorais sábháilteachta ar bhóithre

4.3.5 Cóireáil Teorainneacha Tosaigh

Tá go leor cineálacha éagsúla cóireála teorann ann. Agus aon athruithe á mbreithniú, tá idirghabhálacha íosta inmhianaithe agus ba cheart go mbeadh sé mar aidhm ag tograí a bheith comhlántach nó comhsheasmhach le daoine eile sa limistéar atá ar ardchaighdeán agus ag teacht leis an gcarachtar foriomlán agus an sráid-dreach. De ghnáth ní cheadófar bealaí isteach feithicil le ballaí iontrála spréite nó fála. Tabharfaidh gach cóireáil teorann aird ar an ngá le hinfheictheacht leordhóthanach a sholáthar.

1. Fála sceach le fál nó gan é

Is féidir le fála sceach, dealga, Griselinia, srl. teorainneacha an-tarraingteacha a chruthú. Agus geata iontrála á leathnú ba chóir a bheith cúramach chun a chinntiú nach gcuirtear isteach ar fhréamhacha an fhálaithe atá ann níos mó ná an méid atá riachtanach chun an geata níos leithne a chur isteach. Ansin is féidir leis an bhfálú atá ann cheana cuma an bhealaigh isteach nua a fhás agus a fheabhsú.

2. Ballaí teorann aolchloiche, eibhir nó spallaí, plástráilte nó neamhplástráilte.

D’fhéadfadh go mbeadh colúin eibhir iontu seo. Ba cheart an bealach isteach a leathnú go cúramach chun ceann de na colúin atá ann a aistriú go suíomh nua, le dearadh geata athbhreithnithe cosúil leis an gceann atá ann cheana. Is féidir roinnt geataí atá ann a leathnú chun leithead méadaithe a sholáthar trí tháthú ar chodanna breise.

3. Ráille iarainn le nó gan plionta

Uaireanta ionchorpraítear sa chineál teorann seo cuaille geata iarainn nó cé cloiche. Ba chóir an bealach isteach a leathnú ar thaobh amháin tríd an gcuaille geata nó an colún cloiche a bhogadh agus cuid amháin den gheata a leathnú. Tá éifeacht an-suaiteach mar thoradh ar chineál geata agus colún geata atá go hiomlán difriúil a chur isteach. Tá idirghabháil íosta inmhianaithe sa chás go bhfuil dearadh ornáideach iarainn saoirsithe ar cholún an gheata.

4. Ballaí ísle (gan ráillí)

De ghnáth bíonn dhá cholún geata ann, ceann is féidir a bhogadh ar ais chun soláthar a dhéanamh don leithead iontrála breise agus bearradh fála nó tor dá réir.

5. Plean oscailte le plionta nó colbha íseal

Faightear é seo go hiondúil in eastáit tithíochta agus b'fhearr nár cheart aon athrú a dhéanamh. Tá sé an-neamh-inmhianaithe geataí, colúin gheataí agus ballaí imfhálaithe a chur suas i gcúinsí a chuireann isteach ar charachtar an eastáit.

6. Ballaí coincréite brící nó plástráilte

Ba cheart na céanna geata atá ann a mhacasamhlú, agus ba cheart go n-athrófaí plástair agus brící leis na cinn atá ann cheana.

7. Fálú adhmaid

Níl sé seo an-choitianta agus tá saol teoranta aige in aeráid na hÉireann. Agus fálú adhmaid lofa á athsholáthar, ba cheart cur chuige comhsheasmhach le teorainneacha comharsanacha a mheas. B'fhéidir go mbeadh sé fiúntach cur chuige coiteann a chomhaontú le comharsana.

4.3.6 Cóireáil Tírdhreacha de Ghairdíní Tosaigh

Tríd an limistéar pábháilte go dtí an gairdín tosaigh a laghdú chomh híseal agus is féidir, is féidir spás a fhágáil chun toir agus clúdach talún a phlandáil. Ba chóir scáileán de chrainn bheaga ornáideacha nó fálaithe a sholáthar i gcónaí don bhalla teorann tosaigh nó don fhál chun sainmhíniú amhairc a thabhairt ar mhéid an ghairdín tosaigh agus cuma an ghluaisteáin pháirceáilte a mhaolú. Rud atá tábhachtach, níor cheart go gcuirfeadh aon phlandáil a ionchorpraítear sa ghairdín isteach ar an infheictheacht do thiománaithe agus iad ag teacht amach ón cabhsa.

4.3.7 Páirceáil i gCúirtealáiste de Struchtúir Chosanta, Limistéir Chaomhantais Ailtireachta agus Limistéir Chaomhantais

De réir Alt 13.4.3 de Threoirlínte um Chosaint Oidhreachta Ailtireachta 2011, "d'fhéadfadh moltaí chun gnéithe teorann a bhaint nó a athrú drochthionchar a imirt ar charachtar an Struchtúir Chosanta agus an tírdhreacha deartha timpeall air. Athróidh bealach isteach nó ráillí a athrú scála agus tionchar amhairc na ngeataí agus colúin an gheata. D'fhéadfadh geata a athlonnú gaol atá deartha go cúramach idir an bealach isteach agus an príomhfhoirgneamh a scriosadh."

Cuireann gnéithe lena n-áirítear ballaí teorann, ráillí agus gairdíní go mór le carachtar agus suíomh na struchtúr cosanta, ACAanna agus na limistéar caomhantais. Dá bhrí sin, is féidir le páirceáil droch-dheartha laistigh de chúirtealáiste agus de ghairdíní tosaigh na struchtúr faoi chosaint agus i limistéir chaomhantais tionchar diúltach a imirt ar spéis agus carachtar speisialta na bhfoirgneamh agus na limistéar íogair seo. Ar an gcúis seo, de ghnáth ní ghlacfar le tograí le haghaidh páirceála laistigh de chúirtealáiste agus gairdíní tosaigh foirgneamh den sórt sin i gcás go bhfuil dálaí míchuí láithreáin ann, go háirithe i gcás gairdíní níos lú ina bhfuil scála na hidirghabhála níos suntasaí, agus ina bhféadfadh creimeadh carachtar agus taitneamhacht an cheantair agus an áit a bhfuil na pliontaí stairiúla, na ráillí maisiúla agus na geataí, na colúin gheataí stairiúla agus na dromchlaí stairiúla talún fós slán.

Sa chás go bhfuil dálaí láithreáin ann a fhéadann freastal ar sholáthar páirceála gan aon chaillteanas amhairc agus / nó creatlach stairiúil a chailleadh go suntasach, breithneofar tograí le haghaidh páirceála teoranta lasmuigh den tsráid nuair is féidir na critéir seo a leanas a chomhlíonadh:

- Beifear ag súil go ndéanfaidh dearadh agus leagan amach ar ardchaighdeán an togra a chomhtháthú sa chomhthéacs íogair, úsáid ábhair nádúrtha a chomhlánódh carachtar speisialta an Struchtúir Chosanta i.e. gairbhéil, eibhir srl.
- Féachfar leis an gcuid is mó den bhalla teorann bunaidh agus / nó ráillí agus balla plionta a choinneáil agus na ráillí a bhaintear a athúsáid do gheataí rochtana nua;
- Níor cheart go gcuirfí bac ar radharc amach as na seomraí ó thaobh solais de, lena n-áirítear seomraí íoslaigh;
- Díspreagfar saothair a mbeadh crainn aibí agus eiseamláireacha mar thoradh orthu (iad siúd i dea-riocht) a chuireann le carachtar

struchtúir chosanta nó limistéar caomhantais, laistigh den fhearann príobháideach agus poiblí;

- Lorgófar cóireáil dromchla oiriúnach ar ardchaighdeán, ar cheart go mbeadh tionchar ag an gcomhthéacs agus na foirgnimh máguaird air, go háirithe ábhair thraidisiúnta cosúil le gairbhéal nó ábhair thréscailteacha eile. Ní ghlactar le dromchla biotúmanach nó coincréite;
- Déantar gach iarracht réasúnach sláine an struchtúir chosanta agus / nó an limistéir chaomhantais a chosaint;
- Tá go leor doimhneachta ar fáil sa ghairdín chun freastal ar charr príobháideach páirceáilte;
- Ní bheidh guais tráchta mar thoradh ar rochtain isteach ar an spás páirceála beartaithe ná amach as;
- Ba cheart go mbeadh an limistéar bog tírdhreachaithe atá os comhair na struchtúr de ghnáth níos mó ná leath d'achar iomlán spás an ghairdín tosaigh, gan limistéar páirceála, cosáin agus dromchla crua a áireamh. Ba cheart gnéithe SuDS a ionchorprú de réir mar is cuí (féach Aguisín 12 freisin);
- Déanfar carrchlós a dhearadh sa chaoi is go mbeidh sé suite siar ón teach agus ón mballa teorann tosaigh chun tionchar iomarcach ar an struchtúr cosanta a sheachaint;
- Ní bheidh bána páirceála níos mó ná 5 m x 3 m méadar ar leithead;
- Ba chóir an bealach isteach feithicle atá beartaithe a chomhcheangal, nuair is féidir, leis an mbealach isteach do choisithe atá ann ionas nach mbeidh bealach isteach níos mó ná 2.6 m ann agus níor chóir go mbeadh an bealach isteach comhcheangailte seo níos mó ná leath leithead iomlán an ghairdín ag teorainn an bhóthair. Ní chasfaidh na geataí sa treo amach ionas nach gcuirfidh siad bac ar an gcosán poiblí;
- Sa chás go bhfuil iarann teilgthe nó saoirsithe nó ráillí stairiúla eile ann agus ballaí teorann brící agus cloiche stairiúla, a chuireann le carachtar speisialta an déanmhais, déanfar gach iarracht an t-uasmhéid foirme agus tógála bunaidh a chaomhnú agus a choinneáil trí idirghabháil íosta. Déanfar aon gheata, colún agus iarann teilgthe nó ráillí eile atá ann a éilíonn athruithe a athúsáid agus a chomhtháthú le gach togra páirceála nua. Déanfar úsáid geataí uathoibríocha a dhíspreagadh toisc go bhféadfadh tionchar suntasach a bheith ag na meicníochtaí a theastaíonn chun iad a oibriú ar inléiteacht na ngeataí stairiúla.

- Tabharfar aird ar leith ar imthosca ina gcuirtear srian ar shaoráidí páirceála ar an tsráid mar thoradh ar bhearta tosaíochta bus nó athruithe bainistíochta tráchta eile a thabhairt isteach. I gcásanna den sórt sin, déanfar gach iarracht réasúnach tograí le haghaidh páirceála eas-sráide i ngairdíní tosaigh struchtúir chosanta agus i limistéir chaomhantais faoi réir na gcritéar thuas a chomhlíonadh.

4.3.8 Páirceáil Eachlainne

Beidh gach soláthar páirceála i lánaí eachlainne, nuair a sholáthraítear é, i ngaráistí lasmuigh den tsráid, i gclóis réamhchúirte nó i gclóis, faoi réir critéar caomhnaithe agus rochtana. Féadfar forbairtí eachlainne saor ó ghluaisteáin a cheadú i gcúinsí áirithe ina bhfuil srianta sonracha ar láithreáin agus ina bhfuil modhanna malartacha iompair ar fáil. Déanfar gach forbairt a mheas ar bhonn cás ar chás. Mar sin féin, dá mbeadh tionchar ag tabhairt isteach spásanna páirceála laistigh d'fhorbairt na heachlainne ar mhéid an togra agus d'fhágfadh sé go mbeadh sé ar neamhréir leis an ardán stairiúil, ansin d'fhonn inléiteacht an ardáin stairiúil teach cóiste a chosaint, díspreagfar carrchlós a chur ann.

Caithfidh lánaí féideartha eachlainne inrochtaineacht leordhóthanach a sholáthar i dtéarmaí gluaiseachtaí príobháideacha feithiclí, feithiclí éigeandála agus feithiclí bruscair. Teastaíonn íosbhealach 4.8m ar leithead (5.5m i gcás nach soláthraítear ciumhaiseanna ná cosáin). In imthosca nach féidir na leitheadanna sin a sholáthar, caithfear rochtain shábháilte agus bealach amach do gach feithicil agus coisithe a thaispeáint.

Measfar gur dromchlaí roinnte iad gach lána eachlainne, agus ní gá go soláthrófar cosáin, ach amháin i gcás lánaí ina bhfuil na cosáin atá ann cheana. Sa chás go bhfuil ábhair stairiúla ann, ba cheart ábhair dín, cloch, dromchlaí pábhála, fuinneoga, siúinéireacht, earraí iarainn srl. a choinneáil d'fhonn carachtar speisialta na lánaí eachlainne bunaidh a chosaint.

4.3.9 Páirceáil Neamhchónaitheach agus Comaitéireachta Lasmuigh den tSráid i gCúirtealáiste na Struchtúr Cosanta agus i Limistéir Chaomhantais

I gcodanna de lár na cathrach, baineann an soláthar ar mhórsála de pháirceáil lasmuigh den tsráid tráchtála agus comaitéireachta i gcúirtealáiste struchtúir chosanta agus limistéar caomhantais go mór ó spéis speisialta agus carachtar amhairc na struchtúr cosanta agus na

limistéar íogair agus rinne sé díobháil thromchúiseach do charachtar speisialta a chúirtealáiste.

Agus measúnú á dhéanamh ar scéimeanna forbartha ina moltar páirceáil eas-sráide, nó i gcás ina bhfuil a leithéid de pháirceáil ann agus a bheartaítear a choinneáil mar chuid den scéim fhoriomlán, déanfar measúnú criticiúil ar an tionchar ar shláine, suíomh, carachtar agus taitneamhachtaí an struchtúir chosanta agus / nó an limistéir chaomhantais. I ngach cás, féachfar leis an gcuaspóir deireadh a chur le páirceáil eas-sráide neamhúdraithe agus iomarcach.

5.0 Feithiclí Leictreacha (EV)

De réir Bheartas SMT27, tacófar sa Phlean seo le stáisiúin luchtaithe EV a shuiteáil ar thalamh poiblí agus príobháideach.

Caithfear gach forbairt nua a chosaint sa todhchaí chun pointí luchtaithe agus bonneagar EV a áireamh. I ngach forbairt nua, beidh Pointe(i) luchtaithe EV lánfheidhmiúil ar a laghad 20% de na spásanna páirceála go léir. Dearfar na spásanna atá fágtha chun an bonneagar ábhartha a éascú chun freastal ar luchtú EV sa todhchaí. Beidh an spás le haghaidh bonneagair luchtaithe EV mionsonraithe go soiléir in iarratais phleanála.

I spásanna atá inrochtana go poiblí, tógfar comharthaíocht chuí a thaispeánann an áit a gcuirfear Pointe nó Pointí Luchtaithe ann. Beidh gach Pointe Luchtaithe atá feistithe i gceantair atá inrochtana go poiblí in ann sonraí úsáide / praghsála a chur in iúl leis an gCóras Náisiúnta um Bainistíocht Pointe Luchtaithe agus an leagan is déanaí den Phrótaic Pointe Luchtaithe Oscailte (OCCP) a úsáid. Ba cheart dóibh tacú le córas aitheantais úsáideora 0073uch mar Aitheantas Minicíocht Raidió (RFID).

Ligfidh láithreacha luchtaithe EV atá inrochtana go poiblí modhanna íocaíochta ad-hoc d'úsáideoirí. Áireofar oibreacha cumasúcháin luchtaithe EV do spásanna páirceála inrochtana agus spásanna forchoimeáda eile san forbairt ina bhfuil siad.

Ceanglófar ar gach forbairt páirceála nua nó uasghrádaithe a oibrítear go tráchtála soláthar do 50% ar a laghad de spásanna le saoráidí luchtaithe EV.

Beidh gach pointe luchtaithe EV nua-shuiteáilte agus an bonneagar gaolmhar ag cloí le gach Acht, Ionstraim Reachtúil agus rialachán ábhartha.

Nuair a bheidh Treoir mhionsonraithe maidir le pointí luchtaithe EV, atá á hullmhú faoi láthair ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath i gcomhar le húdaráis áitiúla eile Bhaile Átha Cliath, an SEAI agus an Roinn Iompair ar fáil, cuirfear iad in ionad na gcaighdeán thuas.

6.0 Páirceáil Ghluaisrothar

Áireofar ar fhorbairtí nua soláthar do pháirceáil ghluaisrothair i limistéir ainmnithe, chomharthaithe ag ráta 5% de líon na spásanna páirceála a sholáthraítear. Beidh grádáin theoranta ag limistéir páirceála gluaisrothair chun inúsáidteacht agus páirceáil éasca a chumasú. Ba cheart gnéithe seasta agus láidre mar ráillí, fonsaí nó cuailí a sholáthar chun gluaisrothar a dhaingniú ag úsáid slabhra nó feiste dá leithéid.

7.0 Soghluaisteacht Roinnte

De réir Bheartas SMT22, tacóidh an Chomhairle le húsáid agus leathnú seirbhísí soghluaisteachta roinnte ar fud gach limistéar den Chathair.

Tacófar le spásanna páirceála do chlubanna a sholáthar i ngach forbairt. Sa chás go bhféachann forbairt, bíodh sí ina forbairt ceónaithe agus / nó thráchtála, le seirbhísí comhroinnte gluaisteán a áireamh mar chuid den soláthar páirceála ar an láithreán, caithfear sonraí faoi bhainistíocht oibríochtúil charr an club a sholáthar. Beidh gach spás charr club feistithe go hiomlán le bonneagar EV.

8.0 Caighdeáin agus Próisis Dearaidh agus Tógála do Bhóithre agus do Chosáin

8.1 Critéir Dearaidh do Pháirceáil

Caithfear na caighdeáin páirceála i dTábla 2 agus an spás cúrsaíochta agus gluaiseachta gaolmhar a sholáthar laistigh de chúirtealáiste an fhoirgnimh, glan ó na carrbhealaí agus na cosáin, cibé acu poiblí nó príobháideach, a thugann rochtain ar an áitreabh.

Beidh na toisí bunúsacha a theastaíonn le haghaidh leagan amach na páirceála tráchtála 2.5m ar leithead agus 4.75m ar fhad.

Beidh leithead bá páirceála do dhaoine a bhfuil riachtanais inrochtaineachta acu de réir na gceanglas faoi Chuid M de na Rialacháin Foirgníochta (2010) agus aon athbhreithniú ina dhiaidh sin.

8.2 Caighdeáin Bhóthair agus Chosáin

Soláthraíonn an Lámhleabhar Dearaidh do Bhóithre agus Sráideanna Uirbeacha (DMURS) treoir maidir le dearadh bóithre agus sráideanna uirbeacha, ag spreagadh cur chuige dearaidh comhtháite a bhreathnaíonn ar an tsráid mar spás ilfheidhmeach agus a dhíríonn ar riachtanais gach úsáideoir bóthair.

Tógfar gach forbairt de réir na teorach agus na gceanglas dearaidh atá leagtha amach i DMURS. Tá an leagan is déanaí ar fáil le híoslódáil ar www.dmurs.ie

Tógfar gach bóthar agus cosán laistigh d'fhorbairtí de réir na gcaighdeán Glacadh ar Láimh. Leagann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath amach caighdeáin agus sonraíochtaí teicniúla tógála i Caighdeáin Tógála d'Oibreacha Bóthair agus Sráide i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2020) agus aon athbhreithniú ina dhiaidh sin.

Is féidir sonraí iomlána na riachtanas tógála seo a fheiceáil ar www.dublincity.ie.

Caithfear aon oibreacha a mholtar chun cosáin / bóithre poiblí atá ann cheana a athrú nó a leasú a chomhaontú leis an Údarás Pleanála ag céim luath sa phróiseas réamharratais. D'fhéadfadh go mbeadh litir toilithe ag teastáil ón Roinn Comhshaoil agus Iompair le haghaidh na n-oibreacha seo agus í a chur isteach leis an iarratas pleanála ina sonraítear na leasuithe atá beartaithe ar an gcosán poiblí nó ar an mbóthar.

8.3 Glacadh ar láimh

Foráiltear le halt 180 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 arna leasú, go nglacfaidh údarás áitiúla forbairtí cónaithe ar láimh. Foráiltear leis an alt seo, nuair a bheidh forbairt curtha i gcrích de réir cead pleanála, go dtionscnóidh an tÚdarás Pleanála nósanna imeachta faoi Alt 11 d'Acht na mBóithre 1993, arna leasú, chun é a ghlacadh ar láimh, má iarrann an forbróir nó tromlach úinéirí na dtithe atá i gceist air nó uirthi é a dhéanamh. Féadfar sainordú a fháil ó úinéirí nó féadfar pobalbhreith úinéirí a shealbhú chun a n-intinn a dhearbhu.

Coinneofar gach limistéar atá le glacadh ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath saor ó fhorbairt thuas agus thíos. Ní rachaidh aon chuid d'fhorbairt i léig agus níor chóir go mbeadh aon íoslaigh ag síneadh faoi chosáin, bhóithre agus limistéir den ríocht phoiblí má tá sé beartaithe go mbeidh na limistéir seo glactha ar láimh ag Rannóg na Seirbhísí Cothabhála Bóthair de Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. I gcás go gceadaítear forluí atá ann

cheana, déanfar an fhorbairt a mheas ar a fiúntais ar bhonn cás ar chás.

Beidh plean leagan amach láithreáin um ghlacadh ar láimh de scála 1:500 ag gabháil le hiarratais phleanála ina mbeidh limistéir le glacadh ar láimh a léiríonn an limistéar den láithreán a bhfuiltear ag iarraidh glacadh ar láimh. Ba cheart mionsonraí agus sonraíocht leagan amach bóthair agus cosán na gceantar seo a leagan amach mar chuid den iarratas pleanála.

Is féidir sonraí iomlána ar an Nós Imeachta um Ghlacadh ar Láimh don Fhorbróir nó Úinéir Tí agus na riachtanais riachtanacha a fheiceáil ar www.dublincity.ie.

8.4 Ceadúnas Oscailte Bóthair

Is ceadúnas é Ceadúnas Oscailte Bóthair (ROL) a ligeann don sealbhóir cuid shonraithe den bhóthar poiblí a thochailt, (cuimsíonn an bóthar poiblí carrbhealach / cosán agus an imeall féir gaolmhar), agus athshuiteáil a dhéanamh (a d'fhéadfadh a bheith buan nó sealadach) . Féadfar ROL a eisiúint chun críocha naisc seirbhíse le forbairt nua a shuiteáil, agus chun cuid den bhóthar poiblí a athchruthú má dhéantar damáiste di le linn forbartha, nó mar a éilíonn an Cead Pleanála.

Caithfidh an t-iarratasóir / forbróir bheith ar an eolas faoi Threoirlínte na Roinne Iompair, Turasóireachta agus Spóirt chun Oscailtí a Bhainistiú ar Bhóithre Poiblí (2017) agus aon athbhreithniú ina dhiaidh sin.

Moltar don iarratasóir / forbróir dul i mbun oibre go luath tar éis cead pleanála a dheonú leis na ranna ábhartha i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun a chinntiú go gcuirtear na comhaontuithe riachtanacha go léir a theastaíonn trí chomhlíonadh i gcrích sula ndéantar iarratas ar ROL.

Tá sonraí maidir le conas iarratas a dhéanamh ar Cheadúnas Oscailte Bóthair ar fáil ar www.dublincity.ie.

9.0 Ceanglais Theicniúla do Thollán Bhaile Átha Cliath agus LUAS

9.1 Sábháilteacht Struchtúrtha Thollán Bhaile Átha Cliath

Tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tiomanta do shláine struchtúrach Thollán Bhaile Átha Cliath a chaomhnú agus baineann riachtanais speisialta le hinnealtóireacht struchtúrtha aon fhorbairt bheartaithe atá suite thar limistéar chonair an tolláin.

Buaileann Tollán Bhaile Átha Cliath le teorainn na Cathrach ag Acomhal na Cúlóige agus leanann an bealach treo soir ó dheas go Bóthar an Bhalla Thoir. Caithfidh innealtóir struchtúrtha atá cáilithe go cuí Measúnú Forbartha a ullmhú. Má tá an togra laistigh de 6 mhéadar ó imill sheachtracha an tolláin, caithfidh innealtóir tolláin atá cáilithe go cuí an measúnú a ullmhú.

Déanann Bonneagar Iompair Éireann (TII) measúnú ar oiriúnacht struchtúrach tograí agus iarratais a cuireadh isteach faoi láthair, ag gníomhú dó thar ceann na Roinne Comhshaoil agus Iompair de Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

Le cuidiú le forbróirí ionchasacha tailte feadh bhealach an tolláin, is féidir Nótaí Treorach Tollán Bhaile Átha Cliath, Measúnú forbairtí dromchla agus fo-dhromchla i gcomharsanacht Thollán Chalafort Bhaile Átha Cliath (Márta 2009), a íoslódáil ó www.dublincity.ie nó ar www.dublintonnel.ie.

9.2 LUAS

Is é Luas córas Iarnród Éadrom Iompar Bhaile Átha Cliath, ar a dtugtar an líonra tram freisin. Tá líonra Luas comhdhéanta de 2 líne tram, Líne Dhearg Luas agus Líne Ghlas Luas a mhalartaíonn i lár chathair Bhaile Átha Cliath.

Le cuidiú le forbróirí ionchasacha tailte i gcomharsanacht an iarnróid, tá treoirlínte forbartha ag Transport Infrastructure Ireland (TII) a sholáthraíonn faisnéis thábhachtach chun forbairtí agus oibreacha gaolmhara a dhearadh agus a chur i gcrích. Is féidir na treoirlínte seo, Timpeallacht Iarnróid Éadroim - Treoirlínte Teicniúla d'Fhorbairtí (Nollaig 2020) a íoslódáil ó www.tiipublications.ie.

I gcás go bhfuil forbairt bheartaithe cóngarach do líne Luas, cinnteoidh an forbróir nach mbeidh aon drochthionchar ar oibriú agus sábháilteacht Luas le linn tógála agus oibríochta na forbartha. Comhlíonfaidh an fhorbairt an Cód cleachtais innealtóireachta d'oibreacha ar chóras iarnróid éadroim Luas (2016), gar dó nó in aice leis, arna fhoilsiú ag Bonneagar Iompar Éireann (TII).

).

AGUISÍN 6

Conservation

1.0 Dromchlaí Sráide Stairiúla (1)

1.1 Seiteanna Cloiche agus Gnéithe Gaolmhara atá le Cosaint, le Caomhnú nó le Tabhairt Isteach arís

De réir Bheartas BHA 18 (a), tá seiteanna chloiche stairiúla agus traidisiúnta a chuirtear ar na sráideanna atá liostaithe sa sceideal thíos le cosaint, le caomhnú agus le tabhairt isteach arís; mar aon le haon ghaolmhar:

- rae(raenna) gáitéir de sheiteanna; bratacha gáitéir nó gáitéir diorite cothrom; stiall diorite idir pábháil lárnach agus taoibh, agus
- clasáin thraidisiúnta, gratálacha agus clúdaigh

Abbey Cottages
Rae Anglesea
Sráid Anglesea
Sráid Árann Thoir (lána ag an Margadh)
Sráid Árann Thiar (Lána na Stáblaí)
Rae Asdill
Plás Aston
Rae Bedford
Bellevue / Sráid na Craenach Theas
Sráid Bowes
Bóthar Chaisleán Foirbis
Sráid Shisile
Clós Chlann Bhreasail
Sráid Cope
Cnoc Chorcaí
Lána na Craenach
Sráid na Craenach
Sráid Crow
Scabhat na Corónach
Lána na Cuaiche
Lána Digges
Geata Essex
Sráid Essex Thoir
Sráid Essex Thiar
Sráid an Iústásaigh
Sráid an Mhalartáin Uachtarach
Sráid na Toinne
Sráid Uí Fhoghlú

Plás Foster (Theas)
Sráid Fownes Íochtarach
Sráid Fownes Uachtarach
Scabhat an Lámhainneora
Duga na Canálach Móire / Dugaí na Life
Sráid na Faiche Thoir
Sráid Halston
Cé Hanover
Margadh an Fhéir
Plás Hendrick
Sráid Henrietta / Óstaí an Rí
Lána Jervis Uachtarach
Lána Eoin Thoir
Lána Eoin Thiar
Rae Uí Cheallaigh (Bruach na Canálach Ríoga)
Óstaí an Rí
Lána Litton
Plás Mhic Aonghasa
Teach an Ard-Mhéara
Sráid na hEaglaise Nua
Na Lotaí Thuaidh
Sráid Portland Thiar (Guinness)
Lána an Phrísigh
Sráid Rainsford
Lána na Bó Deirge
Sráid an Riobardaigh Theas (Guinness)

Sráid San Agaistín	Lána na Stáblaí
Lána San Cairtóna Thiar	Sráid Stanley
Sráid an tSirriam Íochtarach	Sráid an tSeiceamair
Sráid na gCaorach Bheag	Barra an Teampaill
Sráid na gCaorach Mhór	Lána Temple Theas
Cé Sir John Rogerson (campshires)	Cnoc na mBardaí
Margadh na Feirme	Sráid Wolfe Tone

Tá an sceideal seo bunaithe ar an Suirbhé ar Shráideanna Socraithe Stairiúla (Meitheamh 2010) arna dtiomsú ag Lotts Architecture d'Oifig Oidhreacht Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath agus an Fardal Dromchla Stairiúil a cuireadh ar fáil sa Dréacht-Lámhleabhar um Obair le Dromchlaí Stairiúla (Nollaig 2014) a d'ullmhaigh Rannóg Comhshaoil agus Iompair Chomhairle na Cathrach.

Déanfar athbhreithniú ar an sceideal le linn thréimhse an phlean seo.

Leanfaidh gach saothar ar dhromchlaí stairiúla forálacha Dromchlaí Sráide Stairiúla na Comhairle Cathrach i mBaile Átha Cliath: Lámhleabhar um Staidéar agus Treoir ar Chaomhnú (2009), agus an Sraith Chomhairle ar Phábháil - Caomhnú Struchtúir Talún Stairiúla (2015).

Tá stoic d'ábhair stairiúla talún / dromchla sráide atá á stóráil, lena n-áirítear seiteanna agus eibhir, le cur in áirithe le húsáid ar na sráideanna agus sna spásanna atá liostaithe in Aguisín 6, cuid 1.0 agus 2.0.

2.0 Dromchlaí Sráide Stairiúla (2)

2.1 Colbha Eibhir Stairiúil, Pábháil Eibhir / Leacha agus Gnéithe Gaolmhara atá le Cosaint, le Caomhnú agus le tabhairt isteach arís

De réir Bheartas BHA 18 (a), na limistéir pábháilte agus na sráideanna pábháilte seo a leanas le cuilteáil eibhir stairiúil (seandachtaí) agus cosáin / bratacha le cosaint, le caomhnú agus le tabhairt isteach arís faoin gclár do cheantair le dromchlaí stairiúla talún / sráide, mar aon le haon ghaolmhar gnéithe stairiúla:

- garspriocanna stairiúla, marcóirí teorann, mullaird, scríobairí tosaithe, umair, clocha garda nó creatha, soilse íoslaigh iarann teilgthe, spéirléasacha sráide agus priosma, agus
- gratálacha stairiúla agus traidisiúnta, seiteanna gáitéir stairiúla, dúnphoill mhaisiúla, poll guail agus clúdaigh eile.

Is minic a bhíonn clúdaigh poill guail agus scríobairí tosaithe mar chuid den fhoirgneamh lena bhfuil baint acu. Sa chás gur struchtúr cosanta é an foirgneamh, cosnaítear an clúdach poll guail agus / nó an scríobaire tosaithe freisin. Mar sin féin, teastaíonn cosaint agus caomhnú ó na gnéithe stairiúla seo nuair a dhéantar oibreacha sráide agus pábhála sa cheantar. .

Sráid Anglesea	Sráid Fownes Uachtarach
Sráid Bhaile Coimín (Sráid Berkeley thiar)	Sráid Fhreidric Theas
Sráid Chéipil	Sráid na Faiche (i dTeach na Cúirte)
Sráid an Chaisleáin	Sráid Halston (i dTeach na Cúirte)
Sráid Shisile	Sráid Fhearchair
Plás na Seansaireachta (ag na Ceithre Cúirteanna)	Sráid Henrietta
Sráid na Seansaireachta (ag Bridewell)	Droichead Huband
Sráid Shéarlais Mhór Thuaidh (ag an Eaglais Shaor)	Cé na n-Óstaí (ag na Ceithre Cúirteanna)
Plás Theampall Chríost (ag an Ardeaglais)	Lána Eoin Thiar
Halla na Cathrach	Sráid an Tiarna Éadbhard
Faiche an Choláiste (Banc na hÉireann agus Coláiste na Tríonóide)	Sráid Mhuirfean Íochtarach (ag Foirgnimh an Rialtais)
Cé Theach an Chustaim (i dTeach an Chustaim)	Sráid Mhuirfean Uachtarach
Sráid Dhoiminic Íochtarach (ag an Eaglais)	Sráid an Mhúraigh
Ardán Phort an Iarla (sa Cheoláras)	Sráid Sheoirse Mhór Thuaidh
Geata Essex	Droichead Uí Chonaill
Sráid Essex Thoir	Sráid Uí Chonaill Íochtarach (ag GPO)
Sráid an Iústásaigh	Sráid an Pháláis
Cúirt an Mhalartáin	Sráid na Parlaiminte
Sráid an Mhalartáin Íochtarach	Sráid an Phiarsaigh (ag Séipéal San Marc)
Sráid an Mhalartáin Uachtarach	Sráid Pheambróg Íochtarach
Cearnóg Mhic Liam	Sráid Pheambróg Uachtarach
Sráid Mhic Liam Íochtarach	Clós Phádraig
Sráid Mhic Liam Uachtarach	Sráid Stiabhna Uachtarach
Sráid na Toinne (an taobh theas, soir ó Shráid Westmoreland)	Sráid an tSeiceamair
Plás Foster Theas	Barra an Teampaill
Sráid Fownes Íochtarach	Lána Temple Theas
	Sráid San Werburgh (ag Teach an Easpaig)
	Sráid an Fhíona (ag na hOifigí Cathartha)
	Cé Adhmaid (ag na hOifigí Cathartha)

Tá an sceideal seo bunaithe ar an Fardal Dromchla Stairiúil a cuireadh ar fáil sa Dréacht-Lámhleabhar um Obair le Dromchlaí Stairiúla (Nollaig 2014) a d’ullmhaigh Roinn Comhshaoil agus Iompair na Comhairle Cathrach; nuashonraithe ag suirbhé tagartha GIS ar cholbhaí seandachtaí ag Seirbhísí Cothabhála Bóithre (2019).

Déanfar athbhreithniú ar an sceideal seo le linn shaolré an phlean seo.

Leanfaidh gach saothar ar dhromchlaí stairiúla forálacha Dromchlaí Sráide Stairiúla na Comhairle Cathrach i mBaile Átha Cliath: Lámhleabhar um Staidéar agus Treoir ar Chaomhnú (2009), agus an Sraith Chomhairle ar Phábháil - Caomhnú Struchtúir Talún Stairiúla (2015).

Coimeádfar stoic d’ábhair stairiúla talún / dromchla sráide atá á stóráil, lena n-áirítear seiteanna agus eibhir, le húsáid ar na sráideanna agus sna spásanna atá liostaithe in Aguisín 6, cuid 1 agus 2.

2.2 Gnéithe Stairiúla Eibhear agus Gnéithe Gaolmhara atá le Cosaint, le Caomhnú agus le tabhairt isteach arís

De réir Bheartas BHA 18(a), tá na ceantair pábháilte agus na sráideanna seo a leanas le cuilteáil eibhir stairiúil (seandachtaí) le cosaint, le caomhnú agus le tabhairt isteach arís faoin gclár do cheantair le dromchlaí stairiúla talún / sráide, mar aon le haon ghnéithe stairiúla gaolmhara:

- gratálacha stairiúla agus traidisiúnta, seiteanna gaitéir stairiúla, dúnphoill mhaisiúla agus clúdaigh eile.

Sráid na Mainistreach Íochtarach	Ardán Alexandra
Bóthar Obar Chúirnigh	Ardán Alma
Sráid Obar Dheathain	Ascaill Almeida
Bóthar Acla	Sráid Amiens
Bóthar Addison	Bóthar Anglesea
Bóthar Adelaide	Rae Anglesea
Céide Ailesbury	Sráid Anglesea
Gairdíní Ailesbury	Anna Villa
Garrán Ailesbury	Paráid Annamoe
Páirc Ailesbury	Bóthar Áth na mBó
Bóthar Ailesbury	Sráid Anna Thuaidh
Bóthar Alban	Sráid Anna Theas
Cúirt Ailbhe Thoir	Páirc Annesley
Plás Ailbhe Thoir	Cnoc an Arbhair
Ardán Ailbhe	Plás an Arbhair
Paráid Aldborough	Plás na Caithne
Plás Aldborough	Plás Ard Rí

Bóthar Ard Rí
 Garrán Bhaile Átha Fhirdhia
 Bóthar Bhaile Átha Fhirdhia
 Sráid Bhaile Átha Fhirdhia
 Ascaill an Aird Mhóir
 Bóthar Earra Ghaidheal
 Sráid an Inbhir Mhóir
 Sráid Armstrong
 Cé Árann
 Ardán Ché Árann
 Bóthar Árann
 Sráid Árann Thoir
 Sráid Árann Thiar
 Bóthar Árainn Mhór
 Rae Asdill
 Garrán na Fuinseoige
 Sráid na Fuinseoige
 Bóthar Ghleanntán na Fuinseoige
 Ascaill Ghort na Fuinseoige
 Páirc Ghort na Fuinseoige
 Bóthar Ghort na Fuinseoige
 Sráid Áth na Fuinseoige
 Plás Ashworth
 Cé Aston
 Ascaill Achadh na Gréine
 Bóthar Achadh na Gréine
 Sráid Achadh na Gréine
 Bailtíní Achadh na Gréine
 Lána Eachroma
 Plás Eachroma
 Sráid Eachroma
 Sráid Aungier
 Ascaill Avondale
 Bóthar Avondale
 Siúlán Bhaitsiléir
 Cúirt Bhagóid
 Lána Bhagóid
 Sráid Bhagóid Íochtarach
 Sráid Bhagóid Uachtarach
 Áit Ráth Bhagóid
 Sráid an Bhailfigh
 Balls Lane
 Ascaill Dhroichead na Dothra
 Ardán Dhroichead na Dothra
 Lána an Bhaile Bhoicht
 Bóthar an Bhaile Bhoicht
 Bóthar Bhaile Formaid

Bóthar Bhaile Gall Thiar (Nw)
 Bóthar Bhaile Munna
 Bannaville
 Bóthar Bheantraí
 Lána na Beairice
 Sráid na Bearú
 Sráid an Taiscumair Íochtarach
 Radharc an Taiscumair
 Ascaill na bhFolcadán
 Gairdíní Ascaill na bhFolcadán
 Plás Ascaill na bhFolcadán
 Ascaill Radharc an Chuain
 Bóthar an Chladaigh
 Rae na mBéabhar
 Sráid na mBéabhar
 Ascaill Choill na Feá Íochtarach
 Ascaill Choill na Feá Uachtarach
 Bóthar Choill na Feá
 Bóthar Belgrave
 Cearnóg Belgrave Thuaidh
 Cearnóg Belgrave Theas
 Cearnóg Belgrave Thiar
 Bóthar Belgrove
 Ascaill Belmont
 Páirc Belmont
 Cúirt Belvedere
 Plás Belvedere
 Bóthar Bhinn Éadair
 Plás Beresford
 Ascaill Berkeley
 Plás Berkeley
 Bóthar Berkeley
 Sráid Berkeley
 Ascaill Bessborough
 Sráid an Easpaig
 Sráid Uí Dhuibh
 Lána na Sméar
 Plás Blackhall
 Ascaill an Chiardhuibh
 Na Cuithí Dubha
 Sráid Bhaile Coimín
 Páirc Bhaile Coimín
 Sráid Bonham
 Ascaill Gharraithe na Lus
 Bóthar Gharraithe na Lus
 Bailtíní Gharraithe na Lus
 Lána na hUillinne Thiar

Sráid Bowes	Rae Camden
Sráid na Bóinne	Sráid Camden Íochtarach
Cearnóg Brabazon	Sráid Camden Uachtarach
Sráid Brabazon	Sráid Chamshróine
Ardán Brainboro	Rae Mhic Ailín
Branavilla	Sráid Chéipil
Bóthar Bhreandáin	Ascaill Carlisle
Ascaill Bhriain	Halla na gCarraeirí
Ascaill Bhriain Bhóru	Sráid Charn an Bhua
Bóthar Bhriain	Rae Caroline
Sráid Bhríde	Ardán na Carraige
Sráid an Droichid Íochtarach	Ascaill Casimir
Sráid Bhun Droichid	Bóthar Casimir
Ascaill Brighton	Sráid an Chaisleáin
Gairdíní Brighton	Radharc an Chaisleáin
Bóthar Brighton	Ascaill Fhiodh an Chaisleáin
Cearnóg Brighton Thoir	Páirc Fhiodh an Chaisleáin
Cearnóg Brighton Theas	Ardán Fhiodh an Chaisleáin
Cearnóg Brighton Thiar	Sráid Chathail Brugha
Cearnóg Brighton E, S & W.	Sráid na hArdeaglaise
Ascaill na Cloiche Leithne	Sráid San Caitriona
Bóthar Ghort an tSrutháin	Rae Cavendish
Sráid Ghort an tSrutháin	Ceannt Fort
Bóthar Ghleanntán an tSrutháin	Ascaill Shisil
Garrán Choill an tSrutháin	Sráid Shisile
Plás Brunswick	Sráid an tSeomraigh
Sráid Brunswick Thuaidh	Plás na Seansaieachta
Bailtíní Brunswick	Ascaill an tSéipéil
Sráid Buckingham Íochtarach	Bóthar Shéipéal Iosóid
Sráid Buckingham Uachtarach	Bóthar Charlemont
Bóthar Bulfin	Sráid Charlemont
Sráid Scabhat na dTarbh	Sráid Shéarlais Mhór Thuaidh
Cé an Bhúrcaigh	Sráid Shéarlais Mhór Thiar
Bóthar Burlington	Ascaill Charleston
Ardán Ghort na dTor	Bóthar Charleston
Bóthar Pháirc na dTor	Ascaill Charleville
Droichead na Comhdhála	Meal Charleville
Lána Uí Bhroin	Bóthar Charleville
Bóthar na Cabraí	Bealach Charlotte
Cúirt Cadogan	Sráid Chatham
Bóthar Cadogan	Ascaill Ghort na Silíní Íochtarach
Bóthar Cheann Aird	Ascaill Chesterfield
Clós na Camóige	Plás Theampall Chríost
Ascaill Cambridge	Plás Theampall Chríost
Bóthar Cambridge	Ascaill an Teampaill
Ardán Cambridge	Ascaill an Teampaill Theas
Bailtíní Cambridge	Gairdíní an Teampaill

Lána an Teampaill	Bóthar Chúil Aoibhinn
Lána an Teampaill Theas	Sráid Cope
Bóthar an Teampaill	Cnoc Chorcaí
Cearnóg an Teampaill	Parlús na mBó
Sráid an Teampaill	Gairdíní Cowper
Sráid an Teampaill Thoir	Bóthar Cowper
Sráid an Teampaill Nua	Sráid Cowper
Ardán Churchill	Lána na mBó
Balla na Cathrach	Cé Crampton
Sráid Chlann Bhreasail Íochtarach	Lána na Craenach
Sráid Chlann Bhreasail Uachtarach	Sráid na Craenach
Ardán Chlann Bhreasail	Plás Cranfield
Plás Chlann Liam	Ascaill Crawford
Cearnóg Chlann Liam	Plás an Chorráin
Bailtíní Pháirc Chliara	Cross Lane South
Bóthar Chliara	Scabhat an Trasnáin
Sráid an Chláraighe	Sráid Crow
Ascaill Claremont	Scabhat na Corónach
Bóthar Claremont	Ascaill Pháirc Croydon
Bóthar Uí Mhongáin	Bóthar Chromghlinne
Sráid Clarence Mór Thuaidh	Lána na Cuaiche
Sráid Clarendon	Sráid Cuffe
Bóthar Clareville	Bóthar Fhiodh Cuillinn
Droichead an Chléirigh	Bóthar Cumberland
Bóthar Claude	Sráid Cumberland Thuaidh
Clifton Mews	Sráid Cumberland Theas
Bóthar Cliftonville	Cé Theach an Chustaim
Cúirt an Chlinsigh	Lána Chnocán Uí Dhálaigh
Bóthar an Chlochair	Cúirt an Dáma
Bóthar Chluain Ioraird	Lána an Dáma
Ascaill Chluain Life	Sráid an Dáma
Bóthar Chluain Life	Sráid Mhic Dhónaill
Sráid Chluain Meala	Bóthar na Deargaile
Bóthar Chluain Mhór	Sráid Darley
Bóthar Chluain Sceach	Lána Dartmouth
Páirc Chluain Torc	Plás Dartmouth
Sráid Chúil Raithin	Bóthar Dartmouth
Faiche an Choláiste	Cearnóg Dartmouth Thoir
Sráid an Choláiste	Cearnóg Dartmouth Thuaidh
Paráid Chonnacht	Cearnóg Dartmouth Theas
Sráid Chonnacht	Cearnóg Dartmouth Thiar
Ascaill Uí Chonghaile	Ardán Dartmouth
Bóthar Chnoc an Bhua	Siúlán Dartmouth
Cnoc an Bhunreachta	Teachíní Dhartraí
Ascaill an Chlochair	Páirc Dhartraí
Clós an Chlochair	Bóthar Dhartraí
Sráid na gCócáirí	Bóthar Dháibhí

Plás an Dáibhisigh
 Sráid Dhásain
 Bóthar an Bhúrcaigh
 Cearnóg De Courcey
 Cearnóg an an Déin Swift
 Lána Denzille
 Ascaill Dhiarmada Uí Urthaile
 Sráid Dheasumhan
 Lána Digges
 Sráid Digges Uachtarach
 Plás an Díolúnaigh Theas
 Bóthar na Drioglainne
 Sráid D'Olier
 An Carnán
 Lána Dhoimnic
 Sráid Dhoimnic Íochtarach
 Bóthar Dhomhnach Broc
 Ascaill Dhún Uabhair
 Lána Uí Dhonnabháin
 Ascaill an Dúin
 Sráid Uí Dhúrais
 Lána Dorset
 Sráid Dorset Uachtarach
 Ardán Dromard
 Páirc Dhroim Conrach
 Bóthar Dhroim Conrach Uachtarach
 Plás Dhroim Conrach
 An Bóthar Beag
 Sráid an Diúic
 Sráid Uí Dhoinn
 Ascaill Dunville
 Bóthar Durham
 Plás an Iarla
 Ardán Phort an Iarla
 Plás Eastmoreland
 Bóthar Eaton
 Cearnóg Eaton
 Ardán Ebenezer
 Plás Eccles
 Sráid Eccles
 Sráid Echlin
 Cé Éidin
 Bóthar Edenvale
 Bóthar Eglinton
 Ardán Eglinton
 Bóthar Elgin
 Sráid Eilíse

Ascaill Ellesmere
 Cé Ellis
 Ascaill Pháirc an Leamháin
 Ascaill Choill an Leamháin
 Íochtarach
 Ascaill Choill an Leamháin
 Uachtarach
 Plás Íle
 Plás Íle Uachtarach
 Iostáin Iathghlasa
 Plás Iathghlas
 Cearnóg Iathghlas
 Sráid Iathghlas
 Bóthar Emmet
 Sráid Emmet
 Sráid Eimhire
 Ascaill Enaville
 Bóthar Enaville
 Bóthar Áth na Sceire
 Plás na hÉirne
 Plás na hÉirne Bige
 Sráid na hÉirne Íochtarach
 Sráid na hÉirne Uachtarach
 Ardán na hÉirne chun tosaigh
 Ardán na hÉirne ar chúl
 Cé Essex
 Sráid Essex Thoir
 Droichead an Iústásaigh
 Sráid an Iústásaigh
 Ascaill Everton
 Cúirt an Mhalartáin
 Sráid an Mhalartáin Íochtarach
 Sráid Mhic Pháid
 Ascaill Pháirc an Aonaigh
 Páirc an Aonaigh
 Bóthar an Ghoirt Aoibhinn
 Fionnradharc
 Ascaill Fhionnradhairc Íochtarach
 Clós Fhionnradhairc
 Pasáiste Fhionnradharc
 Ardán Fionnradhairc
 Droichead an Athar Maitiú
 Sráid na bhFíníní
 Bóthar Mhic Fhearghais
 Sráid Findlater
 Plás Fhine Gall
 Bóthar Fhionnghlaise

Seanbhóthar Fhionnghlaise
 Sráid Uí Fhinn
 Ascaill a hAon
 Sráid Sheamlas an Éisc
 Sráid Mhic Gearailt
 Sráid Mhic Giobúin
 Ascaill Fitzroy
 Lána Mhic Liam
 Plás Mhic Liam
 Plás Mhic Liam Thuaidh
 Cearnóg Mhic Liam Thoir
 Cearnóg Mhic Liam Thuaidh
 Cearnóg Mhic Liam Theas
 Cearnóg Mhic Liam Thiar
 Sráid Mhic Liam
 Sráid Mhic Liam Íochtarach
 Sráid Mhic Liam Uachtarach
 Sráid na Toinne
 Plás an Phléimeannaigh
 Sráid Florence
 Sráid Fontenoy
 Bóthar Ghort an Dúin
 Ardán Ghort an Dúin
 Plás Foster
 Plás Foster Thuaidh
 Ardán Foster
 Sráid Fownes Íochtarach
 Sráid Fownes Uachtarach
 Bóthar an Fheabhail
 Sráid San Proinsias
 Ascaill Frankfort
 Teachíní Frankfort
 Lána Fhraidric Thuaidh
 Sráid Fhraidric Thuaidh
 Sráid Fhraidric Theas
 Lána an Fhrancaigh
 Lána Fumbally
 Sráid na Gaeilge
 Ardán an Ghairdín
 Plás Ghairdinéir
 Rae Ghairdinéir
 Sráid Ghairdinéir Íochtarach
 Sráid Ghairdinéir
 Sráid Ghairdinéir Uachtarach
 Ascaill Ghartáin
 Ascaill Garville
 Ascaill Garville Uachtarach

Lána Garville
 Bóthar Garville
 Bóthar Sheathrúin Céitinn
 Plás Sheoirse
 Cé Sheoirse
 Sráid Ghearailt
 Sráid na nGearaltach
 Ascaill Gilford
 Páirc Gilford
 Bóthar Gilford
 Ardán Gilford
 Ascaill Ghleann Ard
 Ascaill Ghleann Arma
 Paráid an Ghleanna Ghairbh
 Gloucester Place Lower
 Sráid Gloucester Theas
 Plás Godfrey
 Lána an Óir
 Sráid Goldsmith
 Sráid Gordon
 Ascaill Pháirc na nGrás
 Gairdíní Pháirc na nGrás
 Bóthar Pháirc na nGrás
 Ardán Pháirc na nGrás
 Sráid Grafton
 Rae Granby
 Plás na Canálach Móire
 Cé na Canálach Móire
 Sráid na Canálach Móire Uachtarach
 An Pharáid Mhór
 Gráinseach Ghormáin Íochtarach
 Gráinseach Ghormáin Uachtarach
 Plás Grantham
 Rae an Ghróntaigh
 Cúirt Grattan Thoir
 Sráid Grattan
 Cearnóg Iarnród an Iarthair Thoir
 Cearnóg Iarnród an Iarthair Thuaidh
 Cearnóg Iarnród an Iarthair Theas
 Bailtíní Iarnród an Iarthair
 Sráid na Gréigise
 Sráid na Faiche
 Plás an Ghoirt Ghlais
 Ascaill an Chnocáin Ghlais
 Lána an Chnocáin Ghlais
 Bóthar an Chnocáin Ghlais
 Ardán an Ghrianphoirt

Ascaill Greenville
 Sráid Greenville
 Ascaill Uí Chríofa
 Lána Grosvenor
 Plás Grosvenor
 Bóthar Grosvenor
 Cearnóg Grosvenor
 Bóthar an Gharráin
 Plás Guildford
 Teachíní Gulistan
 Plás Gulistan
 Ardán Gulistan
 Plás Haddington
 Bóthar Haddington
 Bóthar Halliday
 Cearnóg Halliday
 Sráid Halston
 Sráid Hamaltúin
 Lána an Chrochaire
 Ascaill Hampstead
 Lána Hanbury
 Páirc Hannaville
 Lána Hanover
 Sráid Hanover Thoir
 Sráid Hanover Thiar
 Cúirt an Chuain
 Ardán Fhearchair
 Lána Hardwicke
 Sráid Hardwicke
 Sráid Uí Argadáin
 Bóthar Araid
 Iostáin Chrois Araid
 Bóthar Chrois Araid
 Cúirt Uí Artaigh
 Plás Uí Artaigh
 Sráid Hastings
 Plás Haiste
 Sráid Haiste Íochtarach
 Sráid Haiste Uachtarach
 Lána Hatter
 Cearnóg Havelock
 Sráid Hawkins
 Ascaill na Sceiche
 Ardán na Sceiche
 Plás Henrietta
 Sráid Henrietta
 Plás Anraí

Iostáin Hoirbeaird
 Lána Hoirbeaird
 Páirc Hoirbeaird
 Plás Hoirbeaird
 Sráid Hoirbeaird
 Bóthar Herberton
 Sráid Heytesbury
 An tSráid Ard
 Garrán an Ghoirt Aird
 Bóthar an Ghoirt Aird
 Ascaill Uí Ógáin
 Rae Holles
 Sráid Holles
 Ascaill Bhruach an Chuilinn
 Íochtarach
 Bóthar Bhruach an Chuilinn
 Páirc Shruthán an Chuilinn
 Bóthar Shruthán an Chuilinn
 Páirc na Buaile
 Bóthar na Buaile
 Homelee
 Sráid Hope
 Lána an Ospidéil
 Sráid Howard
 Droichead Huband
 Sráid Hume
 Sráid an Bhú
 Bóthar Inse Chór
 Bóthar na hOtharlainne
 Cé na nÓstaí
 Bóthar Inbhear Nis
 Ascaill Í
 Corrán Í
 Céide Í
 Páirc Í
 Bóthar Í
 Sráid Íomhair
 Sráid James Joyce
 Sráid San Séamas Thoir
 Sráid San Séamas Thuaidh
 Sráid San Séamas
 Jane Ville
 Plás Jerome Connor
 Lána Jervis Uachtarach
 Sráid Jervis
 Sráid Sheáin Díolúin
 Sráid Eoin Thuaidh

Sráid Eoin Theas
 Sráid Eoin Thiar
 Lána Eoin Thiar
 Plás Mhic Sheáin
 Bóthar Mhic Sheoin
 Ascaill Sheosaimhín
 Sráid Sheoch
 Cúirt Uí Chiaráin
 Plás Uí Chiaráin
 Rae Uí Cheallaigh
 Lána Kenilworth
 Páirc Kenilworth
 Bóthar Kenilworth
 Cearnóg Kenilworth Thoir
 Cearnóg Kenilworth Thuaidh
 Cearnóg Kenilworth Theas
 Cearnóg Kenilworth Thiar
 Sráid Chaoimhín Íochtarach
 Sráid Chaoimhín Uachtarach
 Sráid Chill Dara
 Ascaill Chill Áirne
 Paráid Chill Áirne
 Sráid Chill Áirne
 Bóthar Uí Chillín
 Lána Chill Mhaighneann
 Bóthar Chamaí Íochtarach
 Sráid Uí Choinneacháin
 Bóthar Cheann Cora
 Ascaill an Rí
 Sráid Óstaí an Rí
 Paráid Kingsland
 Ascaill Pháirc Kingsland
 Iostáin Shráid Uí Chiarabháin
 Bóthar na Coille Móire
 Lána Lad
 Scabhat an Uain
 Bóthar Lansdún
 Ascaill Ghort na Fuiseoige
 Ardán Le Vere
 Bóthar an Bháin
 Ardán Uí Laocha
 Lána Líosain
 Páirc Líosain
 Ascaill Pháirc Líosain
 Plás Líosain
 Sráid Líosain Íochtarach
 Sráid Líosain Uachtarach

Ascaill Leicester
 Ascaill Laighean
 Bóthar Laighean
 Bóthar Laighean Thiar
 Cearnóg Laighean
 Sráid Laighean Thoir
 Sráid Laighean Thuaidh
 Sráid Laighean Theas
 Plás Lennox
 Sráid Lennox
 Ascaill Leo
 Sráid Leo
 Lána na Saoirse
 Sráid na Life Theas
 Lána Lincoln
 Plás Lincoln
 Bóthar Lindsay
 Sráid Halla an Línéadaigh
 Sráid Lios na gCearrbhach
 Sráid na Breataine Bheag
 Lána Litton
 Lána Loftus
 Sráid Lombard Thoir
 Ascaill Loch Laomainn
 An Lána Fada
 Longford Street Great
 Sráid an Tiarna Éadbhard
 Bóthar Loreto
 Lána na Suiríoch
 Lána na Suiríoch Thoir
 Lána an Áidh
 Droichead Luke Kelly
 Ardán Loilíoch Mór
 Sráid na Lorgan
 Sráid Mháible
 Droichead McCartney
 Bóthar Uí Mhadáin
 Bóthar Madison
 Plás Mhic Aonghasa
 Cearnóg Mhic Aonghasa
 Rae na Maighdine
 Bóthar Mhaolmhaodhóg
 Ascaill Uí Mhealláin
 Plás an Mhainéir
 Plás Mhaighréide
 Bóthar Mhaighréide
 Céide na Mara

Sráid Mharcais
 Sráid an Mhargaidh Theas
 Scabhat Mharcais Thiar
 Lána Mharcais
 Plás Mhaoilbhríde
 Sráid Mhaoilbhríde
 Lána Mhuire Mhaith
 Sráid an Mháirtínigh
 Rae an Mháirtínigh
 Teach Mary Aikenhead
 Sráid Mhuire
 Sráid Mhuire Bheag
 Lána Mhuire
 Bóthar Maxwell
 Sráid May
 Bóthar Ghort na Bealtaine
 Bóthar Ghort na Bealtaine Thoir
 Droichead Mc Kenny
 Sráid Mhic Mhathúna
 Ascaill Mhic Dhúill
 Ardán an Mhígh
 Margadh na Mí
 Plás na Mí
 Sráid na Mí
 Lána Theach an Tionóil
 Droichead Uí Mhaoilíosa
 Ascaill Mhaolrosa
 Bóthar an Chuimhneacháin
 Sráid Mercer Íochtarach
 Cé na gCeannaithe
 Bóthar na gCeannaithe
 Bóthar Mhuirfean
 Rae Mhuirfean
 Cearnóg Mhuirfean Thoir
 Cearnóg Mhuirfean Thuaidh
 Cearnóg Mhuirfean Theas
 Cearnóg Mhuirfean Thiar
 Sráid Mhuirfean Íochtarach
 Sráid Mhuirfean Uachtarach
 Ascaill Radharc Mhuirfean
 Ascaill Merton
 Bóthar Merton
 Ascaill Merville
 Bóthar Mespil
 Cnoc Mhichíl
 An Bóthar Míleata
 Sráid an Mhuilinn

Ascaill Shruth an Mhuilinn
 Ascaill Chnocán an Mhuilinn
 Plás Chnocán an Mhuilinn
 Cosán Bhaile an Mhuilinn
 Bóthar Bhaile an Mhuilinn
 Bóthar Mhaigh Rath
 Plás Moland
 Plás Theach Laighean
 Sráid Theach Laighean
 Cnoc Montpelier
 Lána an Mhúraigh
 Lána Morehampton
 Bóthar Morehampton
 Ardán Morehampton
 Bóthar Bhaile Uí Mhornáin
 Ardán Murcha
 Sráid Moss
 Cnocán an Bhrúnaigh
 Ascaill Chnocán Drummond
 Bóthar Chnocán Éidin
 Corrán Shráid an Mhóta
 Sráid an Mhóta Íochtarach
 Sráid an Mhóta Uachtarach
 Bóthar Chnocán an Teampaill
 Bóthar Radharc an tSléibhe
 Paráid Mhuinseo
 Cearnóg Mhuinseo Thoir
 Cearnóg Mhuinseo Thuaidh
 Cearnóg Mhuinseo Theas
 Cearnóg Mhuinseo Thiar
 Sráid Mhuinseo
 Sráid Mhuinseo Láir
 Ascaill Chnocán Aoibhinn
 Íochtarach
 Ascaill Chnocán Aoibhinn
 Uachtarach
 Plás Chnocán Aoibhinn
 Cearnóg Chnocán Aoibhinn
 Ardán Chnocán Aoibhinn
 Ardán Chnocán Aoibhinn
 Uachtarach
 Bailtíní Chnocán Aoibhinn
 Bóthar Bhaile Uí Bheoláin
 Bóthar na Maighne
 Paráid Mhucrois
 Lána na Maoildeirge
 Sráid na Mumhan

Bóthar Uí Mhuircheartaigh
 Sráid an Mhiortail
 Sráid an Naisigh
 Sráid Nassau
 Sráid Nelson
 Bóthar Neville
 New Bride Street
 An Bóthar Nua
 An Rae Nua
 An tSráid Nua Thuaidh
 Ascaill Newcomen
 Cúirt Newcomen
 Ascaill an Gharráin Nua
 An Margadh Nua
 Sráid an Phoirt Nua
 Sráid Néill
 Bóthar Norfolk
 Plás an Lochlannaigh
 An Cuarbhóthar Thuaidh
 Sráid Clarence Mhór Thuaidh
 Sráid Sheoirse Mhór Thuaidh
 Na Lotaí Thuaidh
 Bóthar na Trá Thuaidh
 Cé an Phoirt Thuaidh
 Ascaill Northbrook Íochtarach
 Ascaill Northbrook Uachtarach
 Lána Northbrook
 Bóthar Northbrook
 Ardán Northbrook
 Plás Northumberland
 Bóthar Northumberland
 Ascaill Uí Neachtain
 Sráid Nottingham
 Lána Nutley
 Plás Ghort na Darach
 Páirc Fhearann Dara
 Ardán Fhearann Dara
 Bóthar Oakley
 Céide na nOblátach
 Bóthar Uí Chearúlláin
 Ascaill Uí Chonaill
 Droichead Uí Chonaill
 Ascaill Uí Chomhraí
 Ascaill Uí Chomhraí
 Sráid Uí Dhonnchú
 Bóthar Uí Dhonnabháin
 Droichead Uí Dhonnabháin Rosa

Ascaill Uí Eára
 Bóthar San Amhlaoibh
 Old Abbey Street
 Seanbhóthar na Cabraí
 Sean-Chill Mhaighneann
 Seachnocán Aoibhinn
 Sráid Oliver Bond
 Ascaill Oilibhéir Pluincéid
 Paráid Uí Rathaille
 Bóthar an Úlloird
 Ascaill Uí Raghallaigh
 Sráid Oiriall Íochtarach
 Sráid Oiriall Uachtarach
 Sráid Ormeau
 Plás Urumhan
 Cé Urumhan Íochtarach
 Cé Urumhan Uachtarach
 Bóthar Urumhan
 Bóthar Urmhumhan Theas
 Eachlann Orwell
 Bóthar Orwell
 Cearnóg Oscair
 Bóthar Osraí
 Plás na Lochlannach
 Ascaill Uí Shuilleabháin
 Bóthar Oswald
 Bóthar Abhóca
 Ascaill Eoghain
 Bóthar Oxford
 Bóthar Bhaile na Lochlannach
 Sráid an Pháláis
 Gairdíní Bhaile Phámar
 Páirc Bhaile Phámar
 Plás Bhaile Phámar
 Bóthar Bhaile Phámar
 Bailtíní Bhaile Phámar
 Ascaill na Páirce
 Céide na Páirce
 Lána na Páirce Thoir
 Sráid na Páirce Thiar
 Sráid Gheata na Páirce
 Rae na Parlaiminte
 Droichead Parnell
 Bóthar Parnell
 Cearnóg Parnell Thoir
 Cearnóg Parnell Thuaidh
 Cearnóg Parnell Thiar

Sráid Parnell
 Ardán Partridge
 Sráid Phádraig
 Cearnóg an Phiarsaigh
 Sráid an Phiarsaigh
 Iostáin Pheambróg
 Gairdíní Pheambróg
 Lána Pheambróg
 Páirc Pheambróg
 Plás Pheambróg
 Bóthar Pheambróg
 Rae Pheambróg
 Sráid Pheambróg Íochtarach
 Sráid Pheambróg Uachtarach
 Sráid Penrose
 Lána Percy
 Plás Percy
 Rae Pheadair
 Bóthar Petrie
 Baile Phib
 Bóthar Bhaile Phib
 Ascaill Bhaile Philib
 Ardán Bhaile Philib
 Sráid Pim
 Pimlico
 Iostáin Pimlico
 Plás Pleasants
 Sráid Pleasants
 Sráid an Phoill Bhig
 Rae na Poibleoige
 Plás Portland
 Sráid Portland Thuaidh
 Portobello
 Cuan Portobello
 Bóthar Portobello
 Cúirt an Phaoraigh
 Cearnóg an Phaoraigh
 Sráid an Phriostúnaigh
 Ascaill an tSabhaircín
 Sráid an tSabhaircín
 Ardán Phrionsa na Breataine Bige
 Prince's Street North
 Ascaill na Radharc
 Bóthar na Radharc
 Cearnóg na Radharc
 Rae na bProtastúnach
 Sráid na Prúise

Céanna Ó Dhroichead Grattan go
 Sráid Uí Chonaill
 Ascaill Uí Chuinn
 Lána Uí Chuinn
 Bóthar Raglan
 Ascaill an Iarnróid
 Sráid an Iarnróid
 Ascaill Rainsford
 Sráid Rainsford
 Raghallach
 Ascaill Raghallach
 Bóthar Raghallach
 Páirc Ráth an Dúin
 Bóthar Ráth an Dúin
 Bailtíní Ráth an Dúin
 Bóthar Ráth Fearnáin
 Ascaill Ráth Garbh
 Bóthar Ráth Garbh
 Bóthar Reachlainn
 Bóthar Ráth Maonais Íochtarach
 Bóthar Ráth Maonais Uachtarach
 Bailtíní na Rátha Móire
 Lána na Bó Deirge
 Cnoc Réamainn
 Ascaill Reuben
 Foirgnimh Rialto
 Iostáin Rialto
 Páirc Rialto
 Sráid Rialto
 Ascaill Richmond
 Ascaill Richmond Theas
 Iostáin Richmond
 Iostáin Richmond Thuaidh
 Cnoc Richmond
 Lána Richmond
 Plás Richmond
 Bóthar Richmond
 Sráid Richmond Thuaidh
 Sráid Richmond Theas
 Sráid Uí Rinn
 Ardán Uí Rinn
 Bóthar na Rinne
 Siúlán Bhruach na hAbhann
 Droichead Roibeaird Emmet
 Sráid Roibeaird Theas
 Rock Lane
 Lána Rogers

Sráid an Rosa
 Ardán Ros Treabhair
 Lána Bhaile Rowser
 Bruach na Canálach Ríoga
 Bóthar Royse
 Royston
 Bóthar Rugby
 Bailtíní Rugby
 Ascaill an Ruiséalaigh
 Ascaill an Ruiséalaigh Thoir
 Plás Rutland
 Iostáin Rutledge
 Ardán Rutledge
 Ascaill Sackville
 Gairdíní Sackville
 Plás Sackville
 Bóthar San Aignéas
 Páirc Aodháin
 Ascaill Pháirc Aodháin
 Bóthar San Alban
 Ascaill San Alfonsas
 Sráid San Aindrias
 Bóthar San Anna
 Bóthar San Antaine
 Ardán San Audoen
 Sráid San Agaistín
 Gairdíní San Barnabas
 Bóthar Bhríde
 Bóthar Bhríde Uachtarach
 Iostáin Bhroc
 Ascaill San Cairtriona
 Ascaill San Clár
 Bóthar San Cleimint
 Bóthar Cholm Cille Íochtarach
 Bóthar Cholm Cille Uachtarach
 Ardán San Dáibhí
 Ascaill San Seoirse
 Bóthar Íde
 Ascaill San Séamas
 Ascaill San Séamas
 Ardán San Séamas
 Ascaill Iósaif
 Bóthar Iósaif
 Ascaill Chaoimhín
 Iostáin Chaoimhín
 Gairdíní Chaoimhín
 Paráid Chaoimhín

Páirc Chaoimhín
 Bóthar Chaoimhín
 Plás San Labhrás Thoir
 Plás San Labhrás Thiar
 Bóthar San Labhrás
 Bóthar Mhaolmhaodhóg
 Ascaill San Maighréad
 Ascaill Mhuire Thiar
 Lána Mhuire
 Bóthar Mhuire
 Bóthar Mhuire Thuaidh
 Clós Mhichíl
 Iostáin Mhichíl
 Cnoc Mhichíl
 Bóthar Mhichíl
 Plás San Nioclás
 Clós Phádraig
 Paráid Phádraig
 Plás Phádraig
 Bóthar Phádraig
 Ardán Phádraig
 Ascaill Pheadair
 Bóthar Pheadair
 Cearnóg Pheadair
 Bóthar San Filimín
 Faiche Stiabhna Thoir
 Faiche Stiabhna Thuaidh
 Faiche Stiabhna Theas
 Faiche Stiabhna Thiar
 Bóthar San Tomás
 Sráid San Uinseann Thiar
 Ascaill Ard Saileach
 Ascaill Sandford
 Gairdíní Sandford
 Sráid Sandwith Íochtarach
 Sráid Sandwith Uachtarach
 Ascaill Dhumhach Thrá
 Faiche Dhumhach Thrá
 Bóthar Dhumhach Thrá
 Bóthar an tSáirséalaigh
 Lána Theach na Scoile Thoir
 Lána Theach na Scoile Thiar
 Bóthar Chort na Mara Thiar
 Sráid Sheáin Mhic Dhiarmada
 Íochtarach
 Sráid Sheáin Mhic Dhiarmaid
 Uachtarach

Ascaill Radharc na Mara Thoir
 Ascaill Radharc na Mara Thuaidh
 Ardán Sheilsceire
 Ascaill na Lúb
 Bóthar na Lúb
 Plás Shéanna
 Plás Seville
 Ardán Seville
 Íostáin na Seamróige
 Sráid na Seamróige
 Ardán na Seamróige
 Céide an tSeandúin
 Páirc an tSeandúin
 Bóthar an tSeandúin
 Ardán na Sionainne
 Sráid an tSeáigh
 Lána an tSeáigh
 Bóthar Shíol Bhroin
 Ascaill Shliabh Mhártain
 Ardán Shliabh Mhártain
 Sráid an tSirriam Uachtarach
 Gairdíní Inis Arcáin
 Ascaill Sherrard
 Sráid Sherrard Íochtarach
 Sráid Sherrard Uachtarach
 Sráid na gCaorach Mhór
 Sráid na gCaorach Bheag
 Bóthar Shrewsbury
 Bóthar Sigurd
 Cúirt Shíomóin
 Plás Shíomóin
 Bóthar Chúirt Shíomóin
 Ascaill Chnoc Shióin
 Plás Shitric
 Sráid Somerset
 An Cuarbhóthar Theas
 Plás an Duga Theas
 Sráid an Duga Theas
 Sráid Sheirse Mhór Theas
 Bóthar na Lotaí Theas
 Bóthar an Spá
 Ardán Ghort an Spá
 Plás Spencer
 Sráid Spencer Thuaidh
 Bánta an Spidéil
 Lána Ghairdín an Tobair
 Sráid Ghairdín an Tobair

Lána na Stáblaí
 Sráid Stamer
 Sráid Stiabhna Íochtarach
 Sráid Stiabhna Uachtarach
 Lána Stiabhna
 Plás Stiabhna
 Lána na Stíoróipe
 Bóthar Stoney
 Sráid an Stórais
 Bóthar na Trá
 Sráid na Trá
 Ardán na Trá
 Ascaill Bhaile na Trá
 Bóthar Loch Cuan Thoir
 Sráid Suffolk
 Lána Theach an tSiúcra
 Droichead na Siúire
 Sráid Uí Shúilleabháin
 Sráid Chnoc an tSamhraidh Thuaidh
 Sráid Chnoc an tSamhraidh Theas
 Cnoc an tSamhraidh
 Bailtín Summerville
 Páirc Summerville
 Gairdíní Sunbury
 Bóthar Ghrianréime
 Ardán Shiobhán
 Bóthar Bhaile Shiobhán
 Plás Bhaile na hEala
 Ardán Mhic Shuibhne
 Scabhat Swift
 Sráid Shoird
 Sráid an tSeiceamair
 Ascaill Pharáid Sydney
 Sráid Synge
 Plás Thalbóid
 Sráid Thalbóid
 Sráid na Teamhrach
 Barra an Teampaill
 Gairdíní an Teampaill
 Lána Temple Theas
 Bóthar Temple
 Sráid Temple Thiar
 Ascaill an Teampaill Mhóir
 Bóthar Theach Mealóg
 Páirc Thír an Iúir
 Plás Thír an Iúir
 Bóthar Thír an Iúir Thoir

Bóthar Thír an Iúir Thuaidh
 Bóthar Thír an Iúir Thiar
 Bealach Aipiach
 An Com
 An Corrán
 An Maigh Locha
 Na Peadaic
 An Chearnóg
 Bóthar na Strapáí
 Sráid Thomáis Dáibhis Theas
 Sráid Thomáis Dáibhis Thiar
 Sráid Thomáis
 Sráid Thomáis Thiar
 Iostáin Mhic Thomáis
 Plás Thor
 Ascaill Tivoli
 Ascaill an Túir
 Sráid Chnoc na Lobhar
 Sráid na Tríonóide
 Corrán Tritonville
 Bóthar Tritonville
 Bóthar na dTúdarach
 Páirc Thír Chonaill
 Sráid Thír Chonaill
 Sráid Uladh
 Sráid Uiséir
 Oileán Uiséir
 Cé Uiséir
 Cearnóg Vavasour
 Vergemount Hall
 Páirc Chnocán an Imill
 Garrán Vernon
 Sráid Vernon
 Cúirt Verschoyle
 Lána Victoria
 Cé Victoria
 Bóthar Victoria
 Sráid Victoria
 Bailtíní Victoria
 Bóthar na nUingeach
 Bóthar Villiers
 Bóthar Walworth
 Lána Warner
 Sráid Warren
 Plás Warrenmount
 Lána Warrington
 Plás Warrington
 Garrán Wasdale

Páirc Wasdale
 Sráid Washington
 Ascaill Waterloo
 Lána Waterloo
 Sráid Watling
 Ascaill Waverley
 Plás Wellesley
 Lána Wellington
 Plás Wellington Thuaidh
 Cé Wellington
 Sráid Wellington Uachtarach
 Ascaill Ghort an Tobair
 Sráid San Werburgh
 Bóthar Wesley
 An Bóthar Thiar
 Bealach an Iarthair
 Cúirt an Iarthair
 Rae an Iarthair
 Sráid Westmoreland
 Sráid Loch Garman
 Plás na mBráithre Bána
 Ascaill Whitworth
 Plás Whitworth
 Bóthar Whitworth
 Ardán Whitworth
 Bóthar Wigan
 Sráid Liam Thuaidh
 Sráid Liam Theas
 Plás Mhic Liam Theas
 Ardán Wilton
 Bóthar an Mhuilinn Ghaoithe
 Plás Windsor
 Bóthar Windsor
 Ardán Windsor
 Sráid an Fhíona
 Ascaill Winton
 Bóthar Winton
 Sráid Wolfe Tone
 Sráid Wolseley
 An Ché Adhmaid
 Ascaill Ghort na Coille
 Bóthar Wynnefield
 Sráid Halla an Abhrais
 Ardán Fhearann an Iúir
 Bóthar Eabhrac
 Sráid Eabhrac
 Bóthar Shióin

Tá an sceideal seo bunaithe ar an Fardal Dromchla Stairiúil a cuireadh ar fáil sa Dréacht-Lámhleabhar um Obair le Dromchlaí Stairiúla (Nollaig 2014) a d'ullmhaigh Roinn Comhshaoil agus Iompair na Comhairle Cathrach; nuashonraithe ag suirbhé tagartha GIS ar cholbhaí seandachtaí ag Seirbhísí Cothabhála Bóithre (2019).

Déanfar athbhreithniú ar an sceideal seo le linn thréimhse an phlean seo.

Leanfaidh gach saothar ar dhromchlaí stairiúla forálacha Dromchlaí Sráide Stairiúla na Comhairle Cathrach i mBaile Átha Cliath: Lámhleabhar um Staidéar agus Treoir ar Chaomhnú (2009), agus an Sraith Chomhairle ar Phábháil - Caomhnú Struchtúir Talún Stairiúla (2015).

Coimeádfar stoic d'ábhair stairiúla talún / dromchla sráide atá á stóráil, lena n-áirítear seiteanna agus eibhir, le húsáid ar na sráideanna agus sna spásanna atá liostaithe in Aguisín 6, cuid 1 agus 2.

3.0 Liosta na Limistéar Caomhantais Ailtireachta (ACAanna)

1. Ascaill Belmont-Bóthar Chnocán Éidin & a Phurláin
2. ACA Sráid Chéipil & a Purláin
3. ACA Séipéal Iosóid & a Purláin
4. ACA Ascaill an Choiléirigh
5. ACA Sráidbhaile Chromghlinne
6. ACA Chearnóg & Timpeallacht Dartmouth
7. ACA Chearnóg DeCourcy-Cearnóg na Radharc & a Purláin
8. ACA Ascaill Pháirc an Leamháin agus Ascaill Choill an Leamháin
9. ACA Chearnóg Mhic Liam & a Purláin
10. ACA Shráid agus Timpeallachtaí Grafton
11. ACA Chearnóg an Iarthair Mhoir & a Phurláin
12. ACA Bhóthar Haddon - Bóthar Victoria
13. ACA Bhóthar Hollybrook
14. ACA Cheasaíneo Marino
15. ACA Chearnóg Mhuinseo

16. ACA Shráid Sheoirse Mhór Thuaidh
17. ACA Shráid Uí Chonaill
18. ACA Lár Bhaile Phib
19. ACA Ascaill Raghallach
20. ACA Sráidbhaile Dhumhach Thrá agus a Phurláin
21. ACA Cheathrú Mhiondíola na Cathrach Theas
22. ACA Phlás an Teampaill
23. ACA Shráid Thomáis & a Purláin
24. ACA Pháirc Westmoreland

4.0 Séadchomharthaí sa Chathair

4.1 Réamhrá

Dhaingnigh Éire Coinbhinsiún Eorpach 1992 ar Chosaint na hOidhreachta Seandálaíochta (Valletta, Eanáir 1992) sa bhliain 1997. Soláthraíonn an Coinbhinsiún an creat bunúsach do bheartas ar chosaint na hoidhreachta seandálaíochta. Go hachomair, baineann na hoibleagáidí ar an Stát faoin gCoinbhinsiún:

- Bearta cosanta reachtúla a sholáthar;
- Gníomhaíochtaí seandálaíochta a údarú agus a mhaoirsiú;
- Bearta chun cosaint fhisiciúil na hoidhreachta seandálaíochta;
- Comhairliúchán a sholáthar idir seandálaithe agus pleanálaithe;
- Tacaíocht airgeadais a sholáthar do sheandálaíocht taighde nó tarrthála;
- Staidéar ar fhionnachtana seandálaíochta a éascú trí léarscáileanna, suirbhéanna agus fardail láithreáin seandálaíochta a dhéanamh nó a thabhairt suas chun dáta;
- Malartuithe náisiúnta agus idirnáisiúnta ar eilimintí den oidhrecht seandálaíochta a éascú chun críocha eolaíochta;
- Oideachas a chur ar an bpobal maidir le luach agus bagairt na hoidhreachta seandálaíochta;
- Cosc a chur ar chúrsaíocht aindleathach eilimintí den oidhrecht seandálaíochta;
- Foráil a dhéanamh chun faisnéis agus saineolaithe a mhalartú ar an oidhrecht seandálaíochta idir Stáit is páirtí sa Choinbhinsiún.

4.2 Comhthéacs Reachtach

Tá reachtaíocht na hÉireann chun oidhreacht seandálaíochta a chosaint bunaithe ar na hAchtanna Séadchomharthaí Náisiúnta 1930 go 1994. Tá sé seo de réir Choinbhinsiún Valletta (mar atá thuas). Oibríonn an tAcht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (arna leasú) i gcomhpháirt leis na hAchtanna Séadchomharthaí Náisiúnta chun foráil a dhéanamh do chosaint séadchomharthaí agus iarratais phleanála a tharchur chuig an Roinn. Tá ról sonrath ag an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta maidir le cosaint na hoidhreachta seandálaíochta trí chumhachtaí a sholáthraíonn na hAchtanna seo agus an tAcht um Institiúidí Cultúrtha Náisiúnta 1997. Soláthraíonn an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (DHLGH) an tseirbhís iomlán seandálaíochta Stáit agus soláthraítear í trí Sheirbhís Séadchomharthaí Náisiúnta na Roinne agus Ard-Mhúsaem na hÉireann (Rannán Seaniarsmaí na hÉireann) thar ceann an Aire. Daingníonn na hAchtanna um Shéadchomharthaí Náisiúnta an oidhreacht seandálaíochta i roinnt príomhlimistéir tríd an DHLGH:

- Taifead na Séadchomharthaí agus na nÁiteanna
- Clár na Séadchomharthaí Stairiúla
- Orduithe Caomhantais agus Orduithe Caomhantais Sealadacha

4.3 Treoirínite na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (DHLGH)

Eisíonn an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta na cáipéisí beartais agus treorach seo a leanas agus tá siad ar fáil le feiceáil ar shuíomh gréasáin na Seirbhíse Séadchomharthaí Náisiúnta www.archaeology.ie

- Beartas agus Treoirínite maidir le Tochailt Seandálaíochta
- Creat agus Prionsabail chun an Oidhreacht Seandálaíochta a Chosaint
- Seandálaíocht agus an Próiseas Pleanála
- Treoirínite d'Údair Tuarascálacha ar Thochailtí Seandálaíochta
- Beartas Náisiúnta ar Chosaintí Baile
- Treoirínite maidir le Treoracha
- Treoirínite maidir le Toiliú

4.4 Séadchomharthaí i gCúram Stáit i gCathair Bhaile Átha Cliath

Tá na séadchomharthaí seo a leanas i gcathair Bhaile Átha Cliath faoi chúram Stáit (Úinéireacht agus Caomhnóireacht):

- Mainistir Naomh Mhuire
- Séipéal San Audoen
- Faiche Stiabhna
- Príosún Chill Mhaighneann
- Casino, Marino
- 14– 17 Sráid an Mhúraigh

Tá sonraí faoi na séadchomharthaí go léir i gCathair Bhaile Átha Cliath ar fáil le feiceáil ar www.archaeology.ie

Féadfaidh Toiliú Aireachta faoi Alt 14 de na hAchtanna um Shéadchomharthaí Náisiúnta a bheith i bhfeidhm ar shéadchomharthaí faoi úinéireacht Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath / Stáit. Déantar é seo a chinneadh ar bhonn cás ar chás agus folaíonn sé iad siúd atá faoi chosaint ag Ordú Caomhantais Sealadach agus Ordú Caomhantais.

AGUISÍN 7

Treoirlínte maidir le Saoráidí Stórála Dramhaíola

1.0 Breithnithe Dearaidh

1.1 Caighdeáin d'Fhorbairtí Cónaithe / Árasáin

Caithfear cloí leis na ceanglais atá leagtha amach i bhFodhlíthe Bainistíochta Dramhaíola Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (Stóráil, Cur i Láthair agus Scaradh Dramhaíola Teaghlaigh agus Tráchtála) 2018 (nó aon athbhreithniú ina dhiaidh sin) agus, go háirithe, an ceanglas sna Fodhlíthe maidir le dramhaíl a dheighilt chun bailiú ábhar in-athchúrsáilte tirim, dramhaíola orgánaí cistine / gairdín agus dramhaíola iarmharaí a éascú de réir na Rialachán Leasaithe um Bainistíocht Dramhaíola (Dramhaíl Bhia) 2015 (IR 190 de 2015) agus Rialacháin an Aontais Eorpaigh (Dramhaíl Bhia Teaghlaigh agus Bithdhramhaíl) 2015 (IR 191 de 2015), na Rialacháin um Bainistíocht Dramhaíola (Dramhaíl Bhia) 2009 (SI 508/2009) agus Plean Bainistíochta Dramhaíola Réigiúnach Oirthir agus Lár na Tíre 2015 - 2021.

Ba cheart saincheisteanna stórála dramhaíola a mheas ag céim tosaigh an dearaidh agus na réamhphleanála de gach forbairt chónaithe chun rochtain a chinntiú do chách (lena n-áirítear daoine faoi mhíchumas), i limistéar soilsithe go geal, sábháilte agus dea-shínithe, i ndóthain spáis ionas go mbeidh sé furasta a láimhseáil, dea-aeráil agus rochtain éasca más gá chun mionainmhithe foghla nó míolra féideartha a rialú. Sa chás go gcuirtear stóráil ar fáil in íoslach, caithfear rochtain agus bealach amach leordhóthanach a sholáthar ionas go bhféadtar gabhdáin a bhogadh go héasca ón limistéar stórála go dtí pointe bailiúcháin iomchuí ar an tsráid phoiblí in aice láimhe. Déanfar soláthar freisin maidir le hábhair dramhaíola a stóráil agus a bhailiú i scéimeanna árasán de réir na Tithíochta Uirbí Inbhuanaithe: Treoirlínte um Chaighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua d'Údarás Phleanála 2018.

Is ceanglais iad seo a leanas freisin:

- Ní mór gabhdáin atá deartha lena n-athúsáid, seachas limistéar ar leith arna ainmniú ag údarás áitiúil a bheith oiriúnach ach amháin chun gabhdáin neamh-in-athúsáidte mar mhálaí a bhailiú, go hidéalach a bhfuil toilleadh 1,100 lítear iontu.
- Córas bailiúcháin trí bhosca bruscair a sholáthar do chónaitheoirí i scéimeanna bailiúcháin comhchoiteanna, do gach cineál dramhaíola: dramhaíl ghinearálta, ábhair in-athchúrsáilte tirim agus dramhaíl orgánach bia / gairdín. Ní mór togra maidir leis an gcóras trí araid bruscair lena n-áirítear cainníocht agus cineál araide, agus minicíocht an bhailiúcháin a chur isteach i scríbhinn chuig an Aonad Rialála Dramhaíola i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath lena chomhaontú.

- Ní mór i ndóthain spáis a sholáthar chun freastal ar bhailiúchán ábhar in-athchúrsáilte tirim agus dramhaíl chistine orgánach / dramhaíl ghairdín.
- Ba chóir pointí draenála fuíolluisce oiriúnacha a shuiteáil i limistéar stórála na mboscaí gabhdáin chun críocha glantacháin agus díghalraithe.

1.2 Caighdeáin d'Fhorbairtí Tráchtála / Tionsclaíocha

Caithfear cloí leis na ceanglais atá leagtha amach i bhFodhlíthe Bainistíochta Dramhaíola Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (Stóráil, Cur i Láthair agus Scaradh Dramhaíola Teaghlaigh agus Tráchtála) 2018 (nó aon athbhreithniú ina dhiaidh sin) agus, go háirithe, an ceanglas dramhaíl a dheighilt ina codáin ar leithligh chun bailiú ábhar in-athchúrsáilte tirim, dramhaíola orgánaí cistine / gairdín agus dramhaíola iarmhará a éascú de réir na Rialachán um Bainistíocht Dramhaíola (Dramhaíl Bhia) 2009 (SI 508/2009) agus na Rialacháin um Bainistíocht Dramhaíola (Dramhaíl Bhia) Leasú S.I. 190 de 2015, agus na Plean Bainistíochta Dramhaíola Réigiún an Oirthir-Lár Tíre 2015–2021.

Is ceanglais iad seo a leanas freisin:

- Ní mór gabhdáin atá deartha lena n-athúsáid, seachas limistéar ar leith arna ainmniú ag údarás áitiúil a bheith oiriúnach ach amháin chun gabhdáin neamh-in-athúsáidte mar mhálaí a bhailiú, go hidéalach a bhfuil toilleadh 1,100 lítear iontu.
- Spás stórála leordhóthanach do ghabhdán de 1,100 lítear ar a laghad.
- Ní mór i ndóthain spáis a sholáthar chun freastal ar bhailiúchán ábhar in-athchúrsáilte tirim agus dramhaíl chistine orgánach / dramhaíl ghairdín.
- Spás agus airde leordhóthanach d'fheithicil chaighdeánach bailithe bruscair (RCV) chun rochtain a fháil ar an láithreán.
- Ní mór rochtain agus bealach amach leordhóthanach a sholáthar ionas go bhféadfar gabhdáin a bhogadh go héasca ón limistéar stórála go dtí pointe bailiúcháin iomchuí ar an tsráid phoiblí in aice láimhe.

- Níor chóir go mbeadh limistéir stórála gabhdán a bheith ar shráid phoiblí ná a bheith infheicthe ná inrochtana uathu.
- Ba cheart na limistéir stórála gabhdán a dhearadh sa chaoi go mbeidh gach bosca bruscair laistigh den limistéar stórála inrochtana d'áititheoirí / fostaithe na forbartha (lena n-áirítear daoine faoi mhíchumas).
- Ba chóir pointí draenála fuíolluisce oiriúnacha a shuiteáil sa limistéar stórála araidí chun críocha glantacháin agus díghalraithe.
- Níor cheart go gcuirfeadh limistéir stórála dramhaíola aon rioscaí sábháilteachta d'úsáideoirí agus ba chóir go mbeadh siad dea-shoilsithe.
- Aeráil leordhóthanach ar limistéir stórála dramhaíola chun boladh agus núis fhéideartha ó mhíolra / cuileoga a íoslaghdú.
- Le haghaidh tuilleadh faisnéise ar dhramhaíl, féach www.dublincity.ie.

AGUISÍN 8

Bunaíochtaí COMAH (Seveso)



1.0 Bunaíochtaí COMAH (Seveso)

Aithnítear bunaíochtaí COMAH (Seveso) mar riosca aitheanta do shláinte agus sábháilteacht an phobail agus an chomhshaoil, agus rialáonn an tÚdarás Sláinte agus Sábháilteachta (HSA) iad. Cuireann an HSA comhairle ar údarais phleanála maidir leis an bhfad comhairliúcháin a bhaineann le gach bunaíocht d'fhonn a gcuid gníomhaíochtaí bainistíochta réamhphleanála agus bainistíochta forbartha a threorú. Ciallaíonn na faid chomhairliúcháin a shonraítear gur gá an HSA a chur ar an eolas faoi aon iarratais phleanála le haghaidh forbartha atá suite laistigh de na hachair seo. Cuirfead an chomhairle theicniúil a thioctaidh as an HSA san áireamh agus iarratais ar chead pleanála á mbreithniú.

Tá liosta san Fhoscríbhinn seo de bhunaíochtaí COMAH a bhfuil a n-achair chomhairliúcháin ábhartha do limistéar feidhme Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Taispeántar suíomh neasach na mbunaíochtaí COMAH seo ar na léarscáileanna críosaithe ábhartha (D, F agus G) ag úsáid poncanna dearga agus ba chóir a thabhairt faoi deara nach léiríonn an léiriú grafach seo a scála agus a méid iarbhrí. Ba chóir a thabhairt faoi deara freisin go bhféadfadh bunaíocht COMAH amháin síneadh thar roinnt suíomhanna éagsúla agus ar an mbonn seo, b'fhéidir nach bhfreagraíonn líon na poncanna dearga ar na léarscáileanna críosaithe go díreach le líon na mbunaíochtaí atá liostaithe thíos.

De réir mar a athraíonn sonraí ó am go ham, tá sé tábhachtach go ndéanfaí suíomh Gréasáin HSA (<https://www.hsa.ie>) a liostaíonn Bunaíochtaí na Sraithe Uachtaraí agus na Sraithe Íochtaraí a scrúdú agus go ndéantar teagmháil leis an HSA, nuair is ábhartha.

1.1 Bunaíochtaí COMAH Suite i Limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Tá na bunaíochtaí COMAH seo a leanas suite laistigh de limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

Sraith Uachtarach

- Calor Teoranta / Calor Gas, Bóthar Ché na Tulchann, Port Bhaile Átha Cliath, Baile Átha Cliath 1 (600m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- Fareplay Energy Ltd./ Circle K Energy Energy Ltd., Críochfort Fareplay Baile Átha Cliath, Bóthar an Phromanáid, Port Bhaile Átha Cliath, Baile Átha Cliath 3 (400m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le do thoil le Léarscáil F.

- Indaver Ireland Ltd., Bóthar Ché na Tulchann, Port Bhaile Átha Cliath, Baile Átha Cliath 1 (700m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- National Oil Reserves Agency Ltd./ NORA, Bóthar Phort na Sliogán, An Rinn, Baile Átha Cliath 4 (300m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- National Oil Reserves Agency Ltd., Feirm Umair an Phoill Bhig, Bóthar Theach Pigeon, Baile Átha Cliath 4 (300m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- Tedcastles Oil Products/ TOP Oil, Clós 2, Bóthar Ché na Tulchann, Port Bhaile Átha Cliath, Baile Átha Cliath 1 (400m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- Tedcastles Oil Products, Clós 1, Bóthar an Phromanáid, Paróiste San Tomás, Baile Átha Cliath 3 (400m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- Valero Energy Ireland Ltd., Críochfort Comhbhreaslaí Bhaile Átha Cliath, Bóthar Alexandra / Bóthar Ché na Tulchann, Port Bhaile Átha Cliath, Baile Átha Cliath 1 (400m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.

Sraith Íochtarach

- Bord Soláthair Leictreachais, Stáisiún Giniúna an Bhalla Thuaidh, Bóthar Alexandra, Baile Átha Cliath 1 (300m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- Synergen Ltd. t/a Cumhacht Chuan Bhaile Átha Cliath BSL, Bóthar Theach Pigeon, An Rinn, Baile Átha Cliath 4 (300m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- Iarnród Éireann, Bóthar Alexandra, Port Bhaile Átha Cliath, an Balla Thuaidh, Baile Átha Cliath 1 (300m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.
- Iarnród Éireann, Oibreacha Cothábhála Iarnród Éireann, Inse Chór, Baile Átha Cliath 8 (300m from perimeter). Téigh i gcomhairle le Léarscáil D.
- Circle K/ Fareplay Energy Ltd., Críochfort 1, Bóthar Alexandra, Port

Bhaile Átha Cliath, Baile Átha Cliath 1 (400m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil F le do thoil.

- Circle K/ Fareplay Energy Ltd., lós 3, Bóthar Alexandra, Port Bhaile Átha Cliath, Baile Átha Cliath 1 (300m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil D.

1.2 Bunaíochtaí Ábhartha COMAH Suite Lasmuigh de Limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Tá achar comhairliúcháin ag na bunaíochtaí COMAH seo a leanas, cé go bhfuil siad lonnaithe go fisiciúil lasmuigh de limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, tá cuid de suite laistigh den chathair.

Sraith Uachtarach

- BOC Gases Ireland Ltd., Bosca Poist 201, Eastát Tionscail an Chloigín Ghoirm, Baile Átha Cliath 12 (700m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil G.

Sraith Íochtarach

- Irish Distillers Ltd./ Pernod Ricard, Bóthar Robinhood, Fox & Geese, Cluain Dolcáin, Baile Átha Cliath 22 (300m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil G.
- Kayfoam Woolfson, Eastát Tionscail an Chloigín Ghoirm, Ascaill an Chloigín Ghoirm, Bóthar an Náis, Baile Átha Cliath 12 (1,000m ón imlíne). Téigh i gcomhairle le Léarscáil G.

AGUISÍN 9

Treoir um Fhorbairt Íoslaigh

1.0 Réamhrá

Tá méadú ag teacht ar líon na bhforbairtí íoslaigh sa chathair. Cé gur féidir le cóiríocht íoslaigh a bheith ina bhealach úsáideach chun spás urláir forbartha a mhéadú, is féidir go mbeidh tionchair shuntasacha gheolaíochta, hidreolaíochta agus hidrigeolaíochta aige a bhfuil tábhacht bhreise leo i gcomhthéacs an athraithe aeráide.

Meastar go bhfuil íoslach nó forbairt faoi thalamh mar limistéar inrochtana, ina bhféadfaidh níos mó ná leibhéal amháin bheith ann, suite faoi leibhéal na sráide nó leibhéal na talún atá ann cheana agus áireofaí ann aon oibreacha a fhanfaidh go buan sa talamh, mar shampla tógáil balla leabaithe faoi bhun an limistéir inrochtana. Is é beartas na Comhairle Cathrach go mbeidh Measúnacht Tionchair Íoslaigh (BIA) ag gabháil le gach iarratas pleanála ina gcuimsítear íoslach.

Leagtar amach sa doiciméad seo treoir ghinearálta maidir le forbairtí íoslaigh, agus go háirithe imlíne ar an bhfaisnéis a bheidh le fáil i Measúnú Tionchair Íoslaigh. Athróidh méid na faisnéise a bheidh le fáil i staidéir den sórt sin ag brath ar chúinsí a bhaineann go sonrach le láithreán. Tá sé i gceist, dá bhrí sin, nach bhfuil an doiciméad treorach seo forordaitheach, ach treoir ghinearálta a sholáthar maidir le scóip tipiciúil na faisnéise atá le háireamh i measúnuithe den sórt sin. Moltar d'iarratasóirí dul i dteagmháil leis an Roinn Comhshaoil agus lompair sula ndéantar an t-iarratas a thaisceadh chun scóip agus mionsonraí an Mheasúnaithe Tionchair Íoslaigh a chomhaontú.

2.0 Forbairt Íoslaigh - Tionchair Diúltacha Féideartha

Is iondúil gurb iad na tionchair fhéideartha a d'fhéadfadh teacht as forbairt íoslaigh bheith mar seo a leanas:

- Go bhfuil an fhéidearthacht ann leibhéal nó sreabhadh screamhuisce a athrú. Go bhféadfaidh struchtúr fo-chomhéadain neamh-thréscaoilteach bac a chur ar ghluaiseacht uisce faoin talamh agus féadfaidh an tábla uisce ardú nó titim mar thoradh ar íoslach nua. Is féidir le hathruithe séasúracha ar leibhéal screamhuisce tionchar a imirt ar thionchair fhéideartha. Féadfaidh iarmhairtí díobhálacha a bheith ag tionchair den sórt sin ar áitribh in aice láimhe lena n-áirítear riosca tuile agus scagachán méadaithe ar shéaraigh. D'fhéadfadh laghdú ar leibhéal screamhuisce dul i bhfeidhm ar thobreacha, sruthanna agus linnte agus d'fhéadfadh sé a bheith ina chúis le turnamh.

- Féadann tógáil íoslaigh gluaiseachtaí talún sa cheantar máguaird a spreagadh agus tionchar diúltach a imirt ar áitribh agus ar bhonneagar cóngarach. Is féidir cobhsaíocht talún in aice láimhe bheith i mbaol dá bharr freisin, go háirithe má tá moladh ann uisce a bhaint as láithreán le linn na tógála nó tochailt gar do leibhéal na bhfondúireachtaí atá ann cheana nó faoi. D'fhéadfadh damáiste struchtúrtha d'áitribh agus do bhonneagar atá ann teacht chun cinn mar gheall ar dhálaí geoiteicniúla ar leith agus ar na hoibreacha atá á ndéanamh.
- Is féidir le hancairí talún a shíneann lasmuigh de theorainneacha na maoine, mura bhfuil siad de chineál áirithe, tionchar a bheith acu ar na roghanna forbartha fadtéarmacha a d'fhéadfadh a bheith i gceantair in aice láimhe agus ní mór dóibh a bheith ceadúnaithe dá réir ag an Údarás Bóithre agus gníomhaireachtaí fónais ábhartha.
- D'fhéadfadh tionchar bheith aige ar shreabhadh uisce dromchla agus ar thuilte.
- Is féidir le tógáil íoslaigh lena n-áirítear píleáil, tochailt domhain chomh maith le tionchair bhainteacha cosúil le torann, deannach, bainistíocht tráchta agus sceitheadh screamhuisce drochthionchar a imirt ar na pobail atá ann cheana. Féadfaidh drochthionchar a bheith ag suiteáil oibreacha sealadacha freisin.
- D'fhéadfadh go mbeadh anailís ar éilliú féideartha ag teastáil ó ábhar tochailte.
- D'fhéadfadh impleachtaí seandálaíochta a bheith ag tochailt íoslaigh.
- Is féidir le híoslaigh tionchar diúltach a imirt ar sheirbhísí agus ar bhonneagar faoi thalamh a bhféadfadh go gcaithfí aghaidh a thabhairt orthu.
- Is féidir le tionchair charnacha ó na tosca go léir thuas teacht as forbairt incriminteach íoslaigh atá cóngarach dó, agus is féidir leo tionchair shuntasacha a chruthú ar dhálaí hidreolaíochta agus hidrigeolaíochta.

3.0 Cuspóir Mheasúnaithe Tionchair Íoslaigh

Is é cuspóir an Mheasúnaithe Tionchair Íoslaigh tionchair fhéideartha, ghearrthéarmacha agus fhadtéarmacha a aithint; bonn eolais a thabhairt do cibé an bhfuil íoslaigh atá beartaithe inghlactha; agus a shainaithint an bhféadtar bearta maolaitheacha iomchuí a ionchorprú. Ní mór dó a thaispeáint freisin:

- Nach mbeidh tionchar míchuí ag tógáil an íoslaigh ar dhálaí screamhuisce agus go gcosnófar cáilíocht, cainníocht agus aicmiú screamhuisce.
- Nach ndéanfar difear do shreafaí screamhuisce nó uisce dromchla sa mhéid gur dóigh go mbeidh méadú ar an mbaol tuile.
- Nach méadóidh forbairt an íoslaigh insíothlú screamhuisce isteach sna séaraigh agus draenacha atá ann cheana féin thar na leibhéal cheadaithe.
- Nach mbeidh drochthionchar ag forbairt an íoslaigh ar phatrúin draenála uisce dromchla atá ann cheana, lena n-áirítear insíothlú isteach i screamhuisce agus go bhfuil sé ag teacht le dea-chleachtas in SuDS.
- Nach gcuirfear isteach ar chobhsaíocht struchtúrach / iomláine na bhfoirgneamh tadhlach agus comharsanachta.
- Go mbaineann dearadh an íoslaigh le tréithe / comhréireanna an láithreáin. Níor chóir go mbeadh íoslaigh teaghlaigh, seachas cúinsí eisceachtúla, níos mó ná lorg an fhoirgnimh bhunaidh agus gan a bheith níos doimhne ná aon stór faoi leibhéal na talún. De ghnáth níor chóir dóibh síneadh go dtí níos mó ná 50% den limistéar taitneamhachta / gairdín.
- Go ndearnadh an t-íoslach a dhearadh de réir caighdeán iomchuí agus go dtógfar é de réir Plean Bainistíochta Foirgníochta mionsonraithe le linn na gcéimeanna tochailte agus tógála agus go moltar sraith iomchuí beart maolaithe chun aghaidh a thabhairt ar iarmhairtí díobhálacha féideartha.
- Nach bheidh tógáil an íoslaigh ina n-uis mhíchuí ar thaitneamhachtaí cónaithe na bpobal atá ann agus nach mbeidh drochthionchar aige ar an timpeallacht nádúrtha thógtha.

- Go ndearnadh machnamh i ndearadh an íoslaigh ar thionchair ar phlandáil sa todhchaí lena n-áirítear crainn agus nuair is féidir, go gcuireann sé feabhas ar luach bithéagsúlachta an láithreáin.
- Nach mbeidh drochthionchar ag forbairt an íoslaigh ar struchtúir chosanta, ar láithreáin oidhreachta, ar cheantair chaomhantais nó ar shuíomhanna a bhfuil spéis seandálaíochta ag baint leo. Ní thacaíonn an Chomhairle Cathrach i gcoitinne le híoslaigh a thógáil gar do struchtúir chosanta. Mar sin féin, i gcásanna ina moltar é seo, ní mór don iarratasóir a thaispeáint nach mbeidh aon drochthionchar ag tógáil an íoslaigh ar chobhsaíocht struchtúrach an déanmhais seo, lena n-áirítear ag céim na tochailte / na tógála m.sh. creathadh, síothlú.
- Go ndéantar foráil i ndearadh an íoslaigh d'aeráil leordhóthanach; bealach éalaithe oiriúnach chuig áit shábháilte ar leibhéal na talún seachtraí agus go gcuirtear treá solas na gréine / solas an lae ar fáil ag brath ar an úsáid atá beartaithe don chóiríocht íoslaigh. Ba cheart go gcomhlíonadh an dearadh na rialacháin tógála ábhartha go léir.

4.0 Ábhar an Mheasúnaithe Tionchair Íoslaigh

Beidh an BIA sainiúil don láithreán agus don fhorbairt a bheartaítear agus ba cheart go ndéanfadh duine / daoine a bhfuil na cáilíochtaí agus an taithí chuí aige (Innealtóir Struchtúrtha Cairte agus/nó Geoiteicniúil nó a choibhéis). Braithfidh an leibhéal mionsonraí a bheidh le fáil laistigh de BIA ar shuíomh an íoslaigh atá beartaithe, a mhéid agus a chastacht, a shuíomh agus a ghaol leis an bhforbairt atá ann cheana ar an láithreán agus in aice leis. Léireoidh ábhar an BIA scála na dtionchar féideartha a shaináithneofar le linn na gcéimeanna scóipe agus imscrúdaithe láithreáin. Ba cheart aon fhaisnéis eile a bhaineann le BIA a áireamh in aguisíní agus i dtuarascálacha. Tá treoir leagtha amach thíos maidir leis an bhformáid agus an fhaisnéis a bhíonn le fáil de ghnáth i BIA.

4.1 Saintréithe Bunlíne an Tionscadail

Áireofar leis seo sonraí mar:

- Méid agus tuairisc na forbartha. Ba cheart don BIA sonraí a sholáthar maidir leis an mballa coinneála agus dearadh an íoslaigh le haghaidh tochailt an íoslaigh. Ba cheart sonraí a sholáthar maidir leis na hoibreacha sealadacha agus buana go léir lena n-áirítear i gcás ina mbeartaítear chairn agus ancairí talún nó a leithéid a úsáid.

- Plean ina thaispeántar suíomh an láithreáin agus teorainn na forbartha lena n-áirítear talamh a mbeidh gá leis go sealadach le linn na tógála.
- Léarscáileanna agus grianghraif ina dtaispeántar suíomh an tionscadail i gcoibhneas le foirgnimh agus struchtúir máguaird, topagrafaíocht, struchtúir chosanta agus gnéithe de dhéantús an duine.
- Measúnú agus tuairisc ar dhálaí talún, réimeas uisce dromchla agus screamhuisce lena n-áirítear leibhéal screamhuisce agus stair aon bhonneagair thógtha roimhe seo ar shuíomh na tochailte beartaithe lena n-áirítear an poitéinseal éillithe.
- Mionsonraí scéimreach faoi leibhéal an tábla uisce agus treo sreafa screamhuisce (samhail láithreáin choincheapúil le linn na céime tógála agus sa chéim iar-thógála a bheidh ar feadh tréimhse níos faide).
- Clár oibre le haghaidh céimeanna tógála, oibríochta agus coimisiúnaithe agus athchóiriú agus tar éis úsáide nuair is cuí.
- Modhanna tógála lena n-áirítear aon obair shealadach / bhuan.
- Sonraí faoi aon chead eile a theastaíonn.

4.2 Imscrúdú Suímh agus Anailís Gheoiteicniúil

Ba cheart leibhéal iomchuí imscrúdaithe láithreáin a thaispeáint lena n-áirítear staidéir screamhuisce, monatóireacht agus anailís gheoiteicniúil ag féachaint do shuíomh an íoslaigh agus a ghaol le háitribh in aice láimhe. Is próiseas atriallach a bheidh in ullmhú an BIA agus d'fhéadfadh raon agus ábhar an mheasúnaithe teacht chun cinn mar gheall ar imscrúduithe agus anailís leanúnach láithreáin. Ba cheart don iarratasóir cuntas a thabhairt ar thionchair fhéideartha lasmuigh de teorainn an láithreáin agus é ag plé d'imscrúduithe oiriúnacha ar an láithreán lena chinntiú go gcuirtear an fhaisnéis ábhartha uile san áireamh sa BIA.

Meastar go gcuimseofar sa BIA:

- Staidéar deisce agus iniúchadh láithreáin.
- Imscrúdú allamuigh, lena n-áirítear imscrúduithe ionsáiteacha, tástálacha caidéalaithe, ceimic uisce agus sampláil

bhaictéareolaíochta. Ba cheart sonraí faoi dhálaí na talún, logaí druileála, geolaíochta agus coinníollacha screamhuisce a sholáthar.

- Monatóireacht ar leibhéil screamhuisce taoide séasúrach agus mar is cuí, ag leibhéil éagsúla faoi agus timpeall an láithreáin.
- Suirbhé seachtrach ar mhaoin agus struchtúir in aice láimhe a bheith mar réamhchoinníoll, chomh maith le suirbhé inmheánach nuair is féidir.
- Íoslaigh atá ann cheana i gcomharsanacht na forbartha beartaithe a aithint le hanailís ar an tionchar carnach féideartha.

Braithfidh scóip na tástála ar an láithreán ar chineál na forbartha atá beartaithe. Ba chóir aird a thabhairt ar an treoir ghinearálta seo a leanas:

- Ba chóir go leathnódh tollphoill nó claiseanna trialach go dtí doimhneacht 3 mhéadar ar a laghad faoi bhun thochailtí an íoslaigh agus na mbunáite beartaithe agus go hiondúil níos faide isteach sa talamh más féidir.
- Ba cheart dearadh agus modhanna tógála le haghaidh tollpholl agus claiseanna trialach a shonrú de réir dea-chleachtais maidir le himscrúdú láithreáin.
- Ba cheart go leanfadh an mhonatóireacht ar aghaidh le linn agus tar éis oibreacha tógála, áit a bhfuil tollphoill imscrúdaithe láithreáin a glacadh le haghaidh monatóireachta screamhuisce, tollphoill dí-uiscithe screamhuisce agus tollphoill athlíonta screamhuisce. Moltar gur cheart suíomh na pieziméadar a úsáidtear ar an láithreán a thairfeadh go digiteach agus comhordanáidí a sholáthar. Ba cheart go mbeadh pieziméadair suite nuair is indéanta, suite i gceantair atá inrochtana tar éis na tógála agus go gcoinneofaí iad le haghaidh monatóireachta agus tagartha sa todhchaí.
- Teastóidh líon leordhóthanach tollpholl nó claiseanna trialach chun treo sreabhadh an screamhuisce a chinneadh.
- Ba cheart na sonraí go léir a tharchur chuig comhchóras comhordaithe geografach agus an tagairt a thabhairt do leibhéal iomchuí réitigh.
- Ba cheart sonraí ingearchlóg (lena n-áirítear leibhéil uisce, na insreafaí méadaithe uisce a breathnaíodh le linn druileála agus athruithe ithreach agus liteolaíochta i dtollphoill agus i bpoill thrialacha) a lua ag tagairt do Datum Ordanáis Chionn Mhálanna. Ligeann sé seo sonraí fo-dhromchla a chomhghaolú le sonraí topagrafacha a bhaineann le OD.

- Ba cheart cur chuige comhsheasmhach a sholáthar maidir le huimhriú tollphoill.
- B'fhéidir go mbeidh sé riachtanach ríomhanna a dhéanamh ar na sonraí a bhailítear le linn céimeanna imscrúdaithe ionsáite agus monatóireachta ar an láithreán d'fhonn paraiméadair a dhíorthú, mar shampla seoltacht hiodrálach, nó chun freagraí talún ar éifeachtaí áirithe a mheas, mar shampla freagairt leibhéil an screamhuisce ar dhí-uisciú. Ba cheart modhanna caighdeánacha ríofa a úsáid nuair is féidir.
- Déanfaidh an forbróir na sonraí agus an fhaisnéis a bhaileofar san imscrúdú láithreáin a anailísiú agus a léirmhíniú chun sonraí bunlíne a sholáthar is féidir a úsáid d'fhonn measúnú a dhéanamh ar na tionchair fhéideartha.
- De réir mar is cuí, agus ag brath ar shuíomh, mhéid agus nádúr na forbartha, chun athruithe séasúracha a chur san áireamh, b'fhéidir go mbeidh ar an iarratasóir monatóireacht a dhéanamh ar leibhéil agus ar ghluaiseacht screamhuisce thar bhliain hidreolaíoch. Teastóidh sonraí den sórt sin chun céim dhearaidh dheiridh an íoslaigh a threorú.

4.3 Measúnú Tionchair

Ginearálta

Ba cheart go leagfadh an tuarascáil amach na tionchair dhíreacha agus indíreacha a d'fhéadfadh a bheith ag an tógáil íoslaigh atá beartaithe, le linn agus i ndiaidh na tógála.

Is féidir sainaitheint tionchar féideartha a éascú trí shamhail choincheapúil talún a ullmhaíodh don láithreán beartaithe. Cuimsíonn samhail talún coincheapúil sreabhadh screamhuisce tríd an láithreán agus na gnéithe aitheanta agus amhrastach ar, faoi agus in aice le láithreán beartaithe, lena n-áirítear sonraí geoiteicniúla. Ba cheart machnamh a dhéanamh ar mhúnla bloc tríthoiseach 3D a ullmhú a thaispeánann foirgnimh in aice láimhe, crainn, gairdíní agus bonneagar adhlactha. Ba cheart smaoineamh freisin ar úsáid screamhuisce / sáfa / fána / cobhsaíochta talún agus uirlisí samhaltaithe struchtúracha eile.

Tá tábhacht ar leith ag baint le tionchair fhéideartha thar theorainn an láithreáin. Sa chás go moltar obair, lena n-áirítear aon oibreacha sealadacha lasmuigh de shuíomh an iarratasóra chun na coinníollacha

screamhuisce atá ann cheana a mheas nó monatóireacht a dhéanamh ar thionchar an dí-uiscthe le linn na tógála íoslaigh, éilítear ar an iarratasóir a thaispeáint go bhfuil na ceadanna riachtanacha acu ón úinéir talún agus / nó ón údarás ábhartha. I gcás nach dtugann úinéirí talún cóngaracha cead do shuirbhéanna struchtúracha nó d'imscrúduithe fo-chomhéadain a dhéanamh, ba cheart na dálaí struchtúracha neamhchinntithe agus na coinníollacha talún thar teorainn an láithreáin a shainnint mar riosca suntasach agus ba cheart iad a mheas agus a mhaolú dá réir.

Sreabhadh Screamhuisce

Ní mór tionchair fhéideartha ar dhálaí screamhuisce a mheas sa BIA. Léireoidh an BIA a mhéid is praiticiúil, gur leor an leithead atá beartaithe idir an teorainn agus aon déanamhas buan chun cuntas a thabhairt ar an sreabhadh, na leibhéil agus cáilíocht an screamhuisce tuartha tríd agus laistigh den láithreán. Ba cheart aird a thabhairt ar threoluas screamhuisce beartaithe agus ar aon tionchar a d'fhéadfadh a bheith aige ar struchtúir thadhlaacha.

Cuirfidh gach forbairt íoslaigh bearta i bhfeidhm chun a chinntiú go gcoinneofar méid an screamhuisce, laistigh agus ag dul tríd an láithreán roimh fhorbairt le linn na tógála agus na hiarfhorbartha agus níor cheart go mbeadh aon tionchar ar cháilíocht nó leibhéil screamhuisce suas an abhainn nó níos faide síos an grádán screamhuisce. Maidir leis seo, beidh gá le measúnú hidrigeolaíoch ar réamhforbairt an láithreáin, le linn chéim na tógála agus na hiarfhorbartha sa BIA. Ba cheart tollphoill a choinneáil chun monatóireacht a dhéanamh ar leibhéil agus ar cháilíocht screamhuisce le linn agus tar éis na tógála.

Moltar go soláthróidh gach forbairt íoslaigh 0.5m ar a laghad de spás soiléir idir teorainn an láithreáin / na maoinne agus go gcoinneofaí méid seachtrach na forbartha íoslaigh 0.5m. Leathnóidh spás den sórt sin thar airde iomlán agus timpeall imlíne an íoslaigh agus tabharfar cuntas air sna measúnuithe hidreolaíocha, geoiteicniúla agus struchtúracha laistigh den BIA. Is é an aidhm atá leis an spás 0.5m a chothabháil ná an poitéinseal le haghaidh éifeachtaí carnacha a laghdú má tá íoslaigh bhreise le tógáil in aice láimhe. Tabharfar aird ar laghdú ar an leithead 0.5m nuair is féidir leis an iarratasóir réiteach dearaidh nuálach agus / nó bearta cúitimh a sholáthar agus nuair is féidir a thaispeáint go gcosnóidh na modhanna dearaidh agus tógála i gcoinne aon iarmhairtí díobhálacha féideartha ar struchtúir tadhlaacha agus / nó leibhéil agus sreafaí screamhuisce laistigh nó cóngarach don láithreán.

Féadfaidh dí-uisctiú tionchar a imirt ar screamhuisce lasmuigh de

teorainn an láithreáin le linn na tógála. Moltar go n-úsáidtear teicnící samhaltaithe iomchuí le paraiméadair láithreán-shonracha chun tionchair fhéideartha a mheas. Tabharfar faoi anailís chun tionchair ar leibhéil screamhuisce a aithint le linn na tógála agus ina dhiaidh sin i.e. mar shampla, d'fhéadfadh tionchar a bheith ag méadú ar íoslaigh chomharsanacha atá ann cheana, ach d'fhéadfadh tionchar ar laghdú ar leibhéil screamhuisce tionchar a imirt ar chobhsaíocht na struchtúr tadhlaach. Ba cheart luachanna teorann a chinneadh ionas gur féidir iad a ionchorprú sa chéim tógála agus sa phlean bainistíochta tógála le hanailís ar na leibhéil sa chéim iar-thógála níos faide. Ba cheart aon sárú ar na teorainneacha seo a thuairisciú do D&T ECC.

Ba chóir a thaispeáint conas atá le dí-uisctiú an láithreáin le linn na tógála le linn na tréimhse tógála ar fad. Ba cheart cuntas a thabhairt ar shuíomhanna oiriúnacha le haghaidh athmhúirearú screamhuisce laistigh de limistéar an láithreáin nó scaoilte amach ón láithreán. Ba cheart cuntas a thabhairt ar shuíomh pointe athlíonta screamhuisce ag céim an dearaidh íoslaigh, más iomchuí agus ba cheart an láthair a áireamh mar chuid den mhodheolaíocht tógála. Ba cheart ríomhanna a sholáthar mar chuid den BIA a thaispeánann an leibhéal sceite screamhuisce a bhfuiltear ag súil leis agus an acmhainn athluchtaithe a bhfuiltear ag súil leis ar ais go dtí an screamhuisce. Beidh ceadúnas urscaoilte ag teastáil ó úinéirí ábhartha aon phíblíne a bhfuil an t-urscaoileadh beartaithe ann. Má tá rún ann leanúint ar aghaidh ag dí-uisctiú an íoslaigh tar éis na tógála, ba cheart aird a tharraingt air seo agus cuntas a thabhairt ar an scardadh. Tá méideanna dí-uisctithe agus cáilíocht an doirthead mar aon le héagsúlachtaí ar leibhéal an screamhuisce ar an láithreán atá i gceist le linn na céime tógála le taifeadadh agus le cur ar fáil don Chomhairle Cathrach.

Cobhsaíocht Talún agus Gluaiseacht Talún

Ba chóir a thaispeáint nach gcuirfeadh isteach ar chobhsaíocht struchtúrach na bhfoirgneamh agus na struchtúr tadhlaach nó comharsanachta. Ba cheart ríomhanna gluaiseachtaí tuartha talún agus tionchair struchtúracha a sholáthar. Ba cheart machnamh a dhéanamh freisin ar na tionchair fhéideartha ar chobhsaíocht talún ó dhí-uisctiú. Ba chóir tuarascáil dearaidh struchtúrtha / geoiteicniúil a áireamh m.sh. de réir na treorach in IS EN 1997.

Beidh measúnú den sórt sin ábhartha go háirithe i gcás go bhfuil struchtúir chosanta / seanfhoirgnimh in aice leis an íoslach beartaithe. Is é freagracht an fhorbróra a chinntiú go ndéantar cosaint ar



ghluaiseachtaí díobhálacha ar an talamh agus / nó ar éagobhsaíocht trí imscrúdú agus dearadh ceart a dhéanamh ar bhearta maolaithe ag céim na pleanála. D'fhéadfadh go mbeadh gá le suirbhéanna réamh-riocht agus iar-riocht. Ba cheart caidéal íoslaigh i bhfoirgnimh in aice láimhe a shainnithint freisin.

Sreabhadh Dromchla agus Tuilte

Ní mór cur chuige bunaithe ar fhianaise a sholáthar nach mbeidh tionchar suntasach ag an bhforbairt ar screamhuisce nó ar shreabha uisce dromchla sa mhéid go mbeadh baol méadaithe tuilte ann. Ba cheart Measúnú Riosca Tuilte Sainiúil do Láithreán a dhéanamh de réir an Chórais Phleanála agus Bainistíocht Riosca Tuilte - Treoirlínte d'Údarás Phleanála 2009. Tá srian ginearálta i gcoinne íoslaigh a fhorbairt faoi bhun na leibhéal tuile measta do chriosanna tuile A nó B.

Caithfear tionchar na forbartha ar bhearta SuDS atá beartaithe nó atá ann cheana a mheas mar go dtógann tógáil íoslaigh an talamh éadomhain tréscailteach a bhíodh ag lorg an láithreáin roimhe seo agus ar an gcaoi sin acmhainn na talún a laghdú chun ligean do bháisteach a stóráil. Moltar go dteastaíonn tiús de 1m ar a laghad d'ithreach ar dhíon íoslaigh chun rith chun srutha uisce dromchla a íoslaghdú.

Éifeachtaí Charnacha

Ba cheart na tionchair charnacha a bhaineann le forbairt incriminteach íoslaigh (atá ann agus atá beartaithe) atá gar dá chéile a mheas.

D'fhéadfadh an éifeacht charnach - más ann dó - ar roinnt forbairtí faoi thalamh i sráid ar leith a bheith difriúil ó thionchar an íoslaigh aonair tosaigh. Is iomchuí, mar sin, don Údarás Pleanála leagan amach agus gaireacht na n-íoslach atá ann cheana a mheas agus / nó i gcás ina moltar il-íoslaigh. Ba chóir a thabhairt faoi deara arís go soláthraíonn an treoir seo scéimre a ghlacann le huiscíoch aonchineálach a bhfuil airíonna hidrigeolaíochta iseatrópacha aici;

Ba cheart machnamh a dhéanamh ar chruth an déanmhais maidir le treo sreafa screamhuisce agus strata ithreach chun a mheas an bhféadfadh aon éifeacht dhíobhálach teacht chun cinn. Má tá an t-íoslach le tógáil ingearach le sreabhadh an screamhuisce beidh an tionchar is mó aige.

Léiríonn Cásanna B1, B2 agus B3 prionsabal an tsreafa screamhuisce timpeall ar struchtúr íoslaigh aonair. Mar thoradh ar atreorú cosán sreafa timpeall ar struchtúr an íoslaigh tá méadú ar leibhéal screamhuisce in aghaidh an tsrutha, agus laghdú comhchosúil ar leibhéal screamhuisce le sruth.

Léiríonn Cásanna C1, C2 agus C3 éifeacht roinnt íoslaigh ag gníomhú go carnach. Soláthraíonn Cás C sampla barúlach ina mbíonn bearna de leithead tí i gcónaí idir íoslaigh in aice láimhe. Sreabhann screamhuisce trí na bearnaí idir struchtúir an íoslaigh agus cuirtear cosc air dul faoi na tithe le híoslaigh nua. Is é an éifeacht atá leis seo ná méadú ar leibhéil screamhuisce suas an abhainn ó na struchtúir, agus laghdú le sruth.

Maidir le struchtúir scoite hidrálacha mar chairn leatháin, is é an aidhm atá leo bac a chur ar shreabhadh screamhuisce. Sa chás barúlach a thaispeántar i gCásanna C1, C2 agus C3, tá an spás atá oscailte idir foirgnimh, mar chion den chainéal sreafa bunaidh, thart ar 40%. Beidh an treoluas sreafa tríd an gcainéal cúng níos airde ná riamh, rud a d'fhéadfadh a bheith ina chúis le creimeadh píopaí agus fo-chomhéadain ábhar ghainmheach scaoilte má tá sé seo i láthair, ach beidh an tionchar níos mó aige ar na leibhéil screamhuisce. Tá an treoluas sreafa níos airde mar gheall ar an grádán hidrálach méadaithe mar thoradh ar an ardú i leibhéil uisce in aghaidh an tsrutha, agus ag ísliú le sruth ón tsraith íoslaigh.

D'fhéadfaí glacadh leis go bhfuil an t-athrú ar leibhéil uisce i gcomhréir leis an méadú ar fhad an chosáin sreafa. I gcás láithreáin a thomhas 10m i dtreo sreabhadh screamhuisce, d'fhéadfadh gurb é an difríocht nádúrtha i leibhéil an screamhuisce ná ceintiméadar nó dhó. Má thugtar íoslach toise 10m faoi 10m isteach, méadófar an cosán sreafa ó 10m roimh go dtí thart ar 20m.

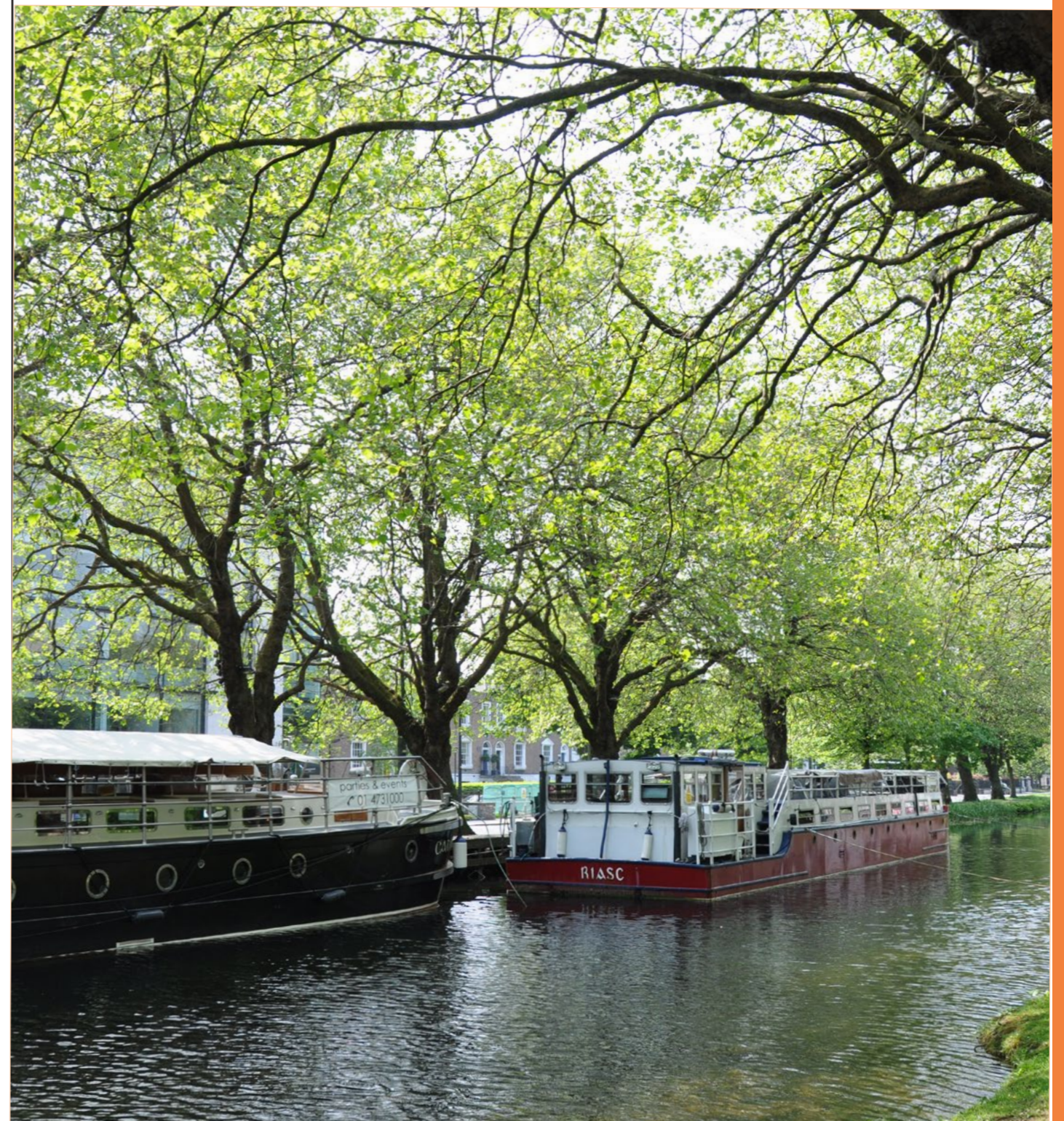
I gcás ina bhfeidhmíonn roinnt íoslaigh go héifeachtach mar bhac aonair ar shreabhadh screamhuisce mar atá i gCásanna D1, D2 agus D3, beidh an tionchar níos mó aige. Sa chás seo, cuirfear iallach ar an uisce cosán sreafa níos faide a leanúint, agus caillfear fuinneamh níos mó dá bharr, agus, dá bhrí sin, is mó na hathruithe ar leibhéil screamhuisce suas an abhainn agus le sruth.

Is dóigh go mbeidh a mhéid a d'fhéadfadh iarmhairtí carnacha íoslaigh tionchar a imirt ar shreabhadh agus leibhéil screamhuisce ag brath ar airíonna na n-ábhar uiscíoch. I bhfoirmíochtaí an-tréscailteacha is furasta sreabhadh screamhuisce a atreorú timpeall na n-íoslaigh, agus ní bheidh ardú leibhéil screamhuisce suas an abhainn ón íoslach mar thoradh air.

Dá bhrí sin, ní dócha go mbeidh tionchar suntasach ag íoslach aonair i dtaiscís fairsinge gainimh agus gairbhéil, ach beidh tionchar an-suntasach ag íoslach aonair a choisfidh taisce gairbhéil líneach caol le cré ar gach taobh.

Caithfear mionsonraí sreafaí screamhuisce mar gheall ar éifeachtaí carnacha a chur san áireamh i ndearadh an íoslaigh. D'fhonn tógáil

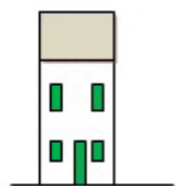
íoslaigh a dhéanamh cóir agus cothrom do gach páirtí, éileoidh an tÚdarás Pleanála Measúnú Hidrigheolaíoch ar an láithreán chun méid an screamhuisce atá ann cheana a théann trí réamhforbairt an láithreáin a chinneadh (i gcoibhneas le doimhneachtaí srl.). Ceanglófar ar gach forbairt ansin cuntas a thabhairt ar na sreafaí screamhuisce agus méideanna an screamhuisce faoi agus trína suíomh féin ag cinntiú nach mbeidh mórán athraithe ar na sreafaí, leibhéil agus méideanna screamhuisce tar éis na n-oibreacha a chríochnú i gcomparáid leis an réamhforbairt cás. Ba chóir cur síos mionsonraithe a dhéanamh ar na tograí seo laistigh den BIA.



Figiúr 1: Cásanna A-D

Scenario

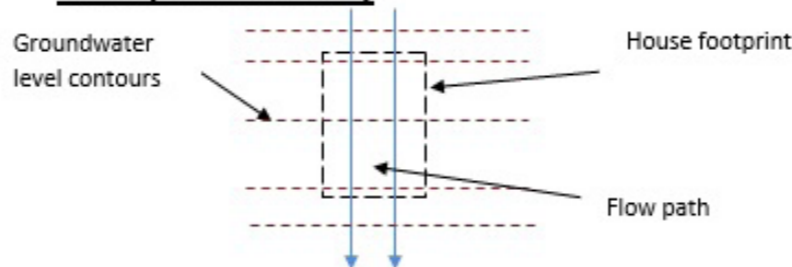
A1



No basement

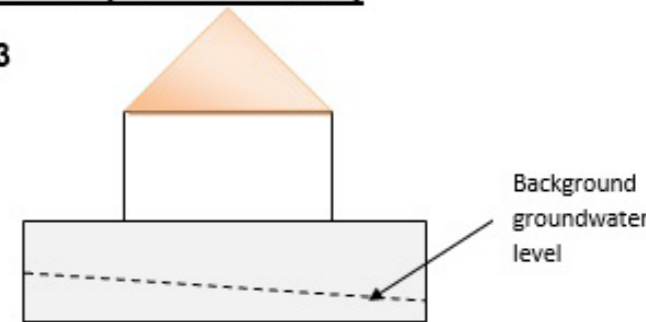
Plan (from above)

A2

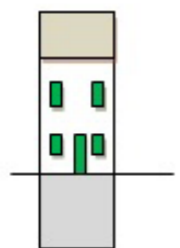


Section (from the side)

A3

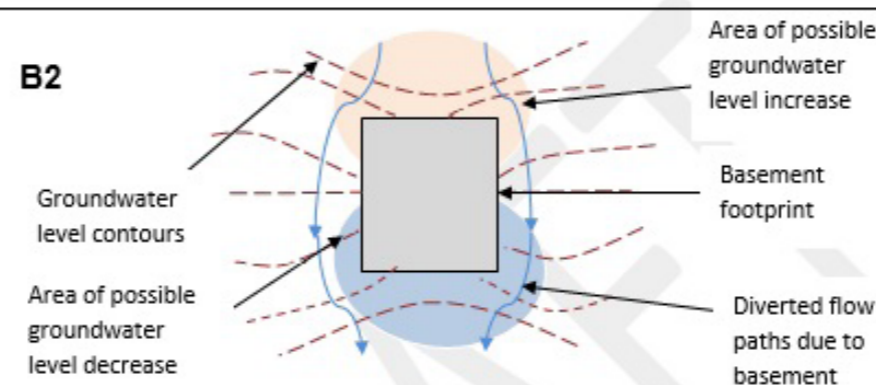


B1



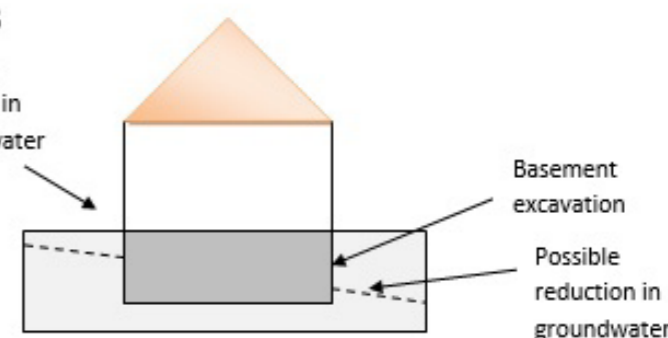
Single basement structure-no adjoining basements

B2

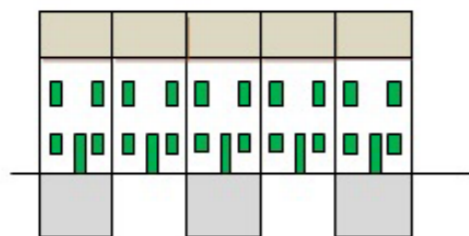


B3

Possible increase in groundwater level

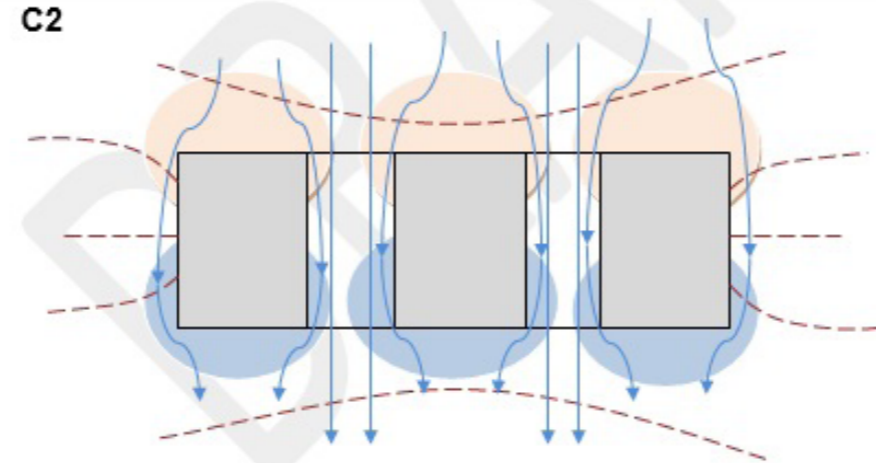


C1

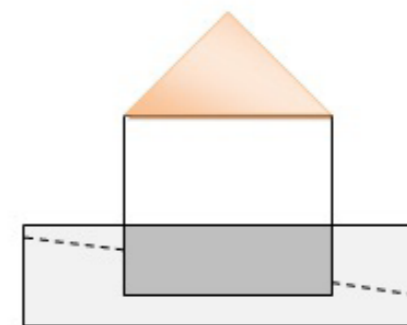


Multiple basement structures-no adjoining basements

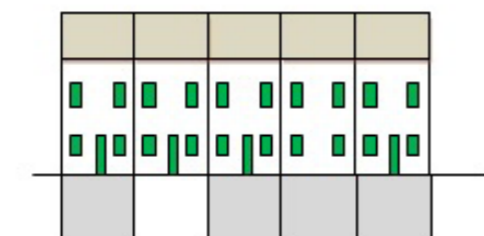
C2



C3

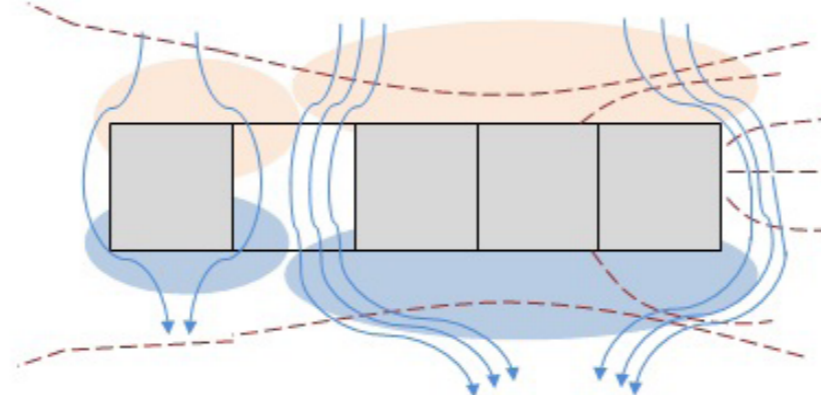


D1

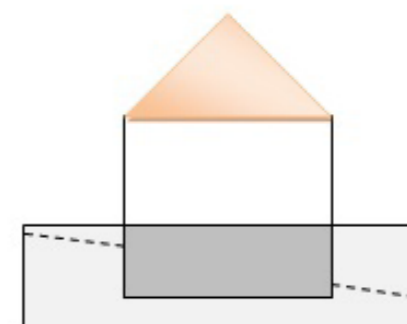


Multiple basement structures- adjoining basements

D2



D3



Tionchair a Bhaineann le Tógáil

Tá sé de chumas ag tógáil íoslaigh bheith mar chúis le núis shuntasach. I measc na n-iarmhairtí féideartha le linn na céime tógála tá píleáil, tochailt, torann, cáilíocht aeir agus tonnchrith, gluaiseachtaí tráchta. Ba cheart machnamh a dhéanamh ar dhí-uisciú, scardadh screamhuisce agus an poitéinseal atá ann do thalamh guaiseach / éillithe.

Oibreacha Sealadacha

Níor cheart go ndéanfaí aon oibreacha ar thalamh príobháideach nó faoina bhun gan cead i scríbhinn ón úinéir. Má theastaíonn oibreacha sealadacha chun tógáil an íoslaigh atá beartaithe a éascú, ní cheadaítear iad seo laistigh de thailte poiblí gan Cheadúnas Suiteála Ancaire Talún (GAIL). Ba cheart go mbeadh an t-iarratas, más gá, mar chuid den BIA agus ba cheart é a chomhlánú i dteannta le doiciméad treorach GAIL. Is féidir an fhoirm iarratais agus an treoír ábhartha a fháil ar an nasc seo a leanas –<https://www.dublincity.ie/residential/transportation/Bpply-licence-or-permit/ground-anchor-installation-licence>

Beidh gach ancaire talún sealadach de chineál, díchoimisiúnaithe ar chríochnú na forbartha dó agus ní choiscfidh sé scéimeanna bonneagair amach anseo. Ba chóir go mbeadh dearadh “inghearrtha” orthu ionas gur féidir bonneagar amach anseo a shuiteáil. Teastaíonn suirbhé mionsonraithe ar fhóntais agus ar bhonneagar atá ann cheana chun láithreacha agus doimhneachtaí a bhunú mar chuid den GAIL.

Tionchair Oidhreachta agus Bhithéagsúlachta

D’fhéadfadh go mbeadh speisialtóirí bunúsacha ag teastáil ó obair faoi struchtúr cosanta nó foirgneamh stairiúil agus ba cheart mionsonraí agus faisnéis chúí a sholáthar. Ní mór a thaispeáint nach mbeidh aon drochthionchar ag struchtúir chosanta le linn na céime scartála agus tógála. Ba cheart tionchair ar an tseandálaíocht a mheas freisin. Ba chóir go stadfadh gach saothar ar an láithreán má aimsítear aon ábhar seandálaíochta nó oidhreachta agus má dhéantar teagmháil le Seandálaí Oidhreachta Náisiúnta agus Cathrach. Ba chóir a thabhairt faoi deara go bhfuil toimhde ghinearálta ann i gcoinne íoslaigh a fhorbairt i gCriosanna Leasa Seandálaíochta ach amháin in imthosca eisceachtúla.

Ba cheart don BIA machnamh a dhéanamh ar thionchar ar an mbonneagar glas atá ann agus go háirithe an tionchar ar phlandáil sa todhchaí lena n-áirítear crainn aibí ar an láithreán

Úsáid Talún

Ba cheart tionchar an togra i dtéarmaí úsáide talún a mheas freisin agus ba cheart a thaispeáint go bhfuil an úsáid atá beartaithe don íoslach oiriúnach agus ar mhaithe le pleanáil cheart agus forbairt inbhuanaithe an cheantair. Ba cheart inbhuanaitheacht chomhshaoil an togra a mheas freisin.

4.4 Plean Bainistíochta Tógála

Ba chóir Plean Bainistíochta Tógála a ionchorprú sa BIA. Ba cheart go mbeadh leibhéal ábhar an CMP comhréireach le scála agus castacht na forbartha beartaithe.

Ba chóir go mbeadh an méid seo a leanas sa CMP ar a laghad:

- Faisnéis mhionsonraithe maidir le dearadh struchtúrach agus geoiteicniúil an íoslaigh agus conas a ullmhaíodh dearadh, tógáil an íoslaigh d’fhonn na tionchair ar áitribh chomharsanacha, tailte poiblí agus an timpeallacht uisce a íoslaghdú.
- Sonraí a thaispeánann gur dearadh an t-íoslach ag úsáid fianaise ar fhachtóirí áitiúla lena n-áirítear dálaí talún, an timpeallacht uisce áitiúil agus riocht struchtúrach áitribh chomharsanachta d’fhonn an tionchar orthu a íoslaghdú.
- Ráiteas modhanna ag tabhairt mionsonraí ar an modh atá beartaithe chun sábháilteacht agus cobhsaíocht áitribh / struchtúir chomharsanachta agus talún a chinntiú le linn na céime tógála. Ba cheart a aithint go soiléir conas is féidir acmhainneacht gluaiseachtaí talún a mhaolú agus conas a thabharfar aghaidh ar mhonatóireacht ar ghluaiseacht foirgneamh / struchtúr agus talún. D’fhéadfadh sé go mbeadh gá le cuardach le haghaidh íoslaigh phríobháideacha atá ann cheana agus monatóireacht fhéideartha orthu sin.
- Soláthar chun monatóireacht a dhéanamh ar leibhéal screamhuisce le linn agus tar éis na tógála. Teorainneacha iomchuí luaineachta screamhuisce le cuntas agus mionsonraithe. Leibhéal chriticiúla tairsí screamhuisce le sainaitheint ionas gur féidir pointí socraithe aláirim a bhunú agus monatóireacht a dhéanamh orthu go leanúnach. Bearta maolaithe iomchuí le sonrú má dhéantar na teorainneacha seo a bhaint amach nó a shárú le foráil chun sárúithe a thuairisciú do CCBÁC.
- Uaireanta oibre beartaithe láithreáin agus soláthar do bhainistíocht láithreán, sábháilteacht agus maoirseacht. Ba cheart machnamh a dhéanamh ar sholáthar do chéimniú na n-oibreacha.
- Bainistiú torainn, tonnchrith agus deannaigh.

- Plean Bainistíochta Dramhaíola Tógála agus Scartála lena n-áirítear forálacha chun dramhaíl ghuaiseach a bhaint.
- Bainistíocht ar thrácht tógála lena n-áirítear gluaiseachtaí tráchta / bealaí chuig agus ón láithreán.
- Ba cheart cuntas a thabhairt ar shuíomh (anna) pointe (anna) athlonta screamhuisce (más iomchuí), agus aird á tabhairt ar gheolaíocht an láithreáin áitiúil, hidrigeolaíocht, coinníollacha talún agus fairsinge forbartha agus teorainn an láithreáin.
- Má mholtar doirteadh chuig séarach áitiúil, tá mionsonraí a bhaineann leis na méideanna caidéalaithe réamh-mheasta agus cáilíocht an urscaoilte le sonrú agus an ceadúnas ábhartha a cheadú / a dheonú agus curtha faoi iamh sa BIA.
- Sonraí faoi oibreacha sealadacha nó buana laistigh de theorainn an láithreáin le míniú breise orthu go bhfuil siad le síneadh lasmuigh de theorainn an láithreáin.
 - Tollphoill a theastaíonn chun monatóireacht a dhéanamh ar screamhuisce.
 - Ancairí talún / tairní ithreach a mbeidh GAIL ag teastáil ina leith.
 - Leideanna chairn, sonraí maidir le chairn leamh tadhlach, ballaí coinneála.
 - Doimhneacht na mballaí agus na gcairn beartaithe le tagairt do leibhéil an tábla uisce, treo sreafa screamhuisce, geolaíocht, hidrigeolaíocht srl.
- Bearta monatóireachta iomchuí lena n-áirítear tairseacha measúnaithe riosca agus bearta teagmhasacha maidir le gluaiseacht talún, leibhéil screamhuisce, tuilte uisce dromchla agus suirbhéanna réamh-riocht. Caithfear minicíocht agus fad na monatóireachta a roghnú ag tagairt don éifeacht shonrach atá á imscrúdú.
- Suímh líon iomchuí pointí monatóireachta screamhuisce a éascaíonn monatóireacht le linn na céime réamhphleanála, réamhthógála.
- Foráil chun innealtóir atá cáilithe go cuí a choinneáil ag an áitreabh le linn na céime tógála le tacaíocht de réir mar a éilíonn hidrigeolaí ó chomhlacht gairmiúil ábhartha aitheanta chun monatóireacht a dhéanamh ar thionchair, rátaí caidéalaithe a choigeartú, socruithe dí-uiscithe a iniúchadh, na leibhéil screamhuisce tairsí a athbhreithniú agus a chur i bhfeidhm (caidéalú rialuithe) agus na hoibreacha tógála íoslaigh buana agus sealadacha a cheadú.
- Ba cheart tionchair charnacha tógála na forbartha cóngaraí a mheas freisin.

4.5 Measúnú Tionchair agus Maolú

Ba cheart go ndéanfadh an measúnú tionchair cur síos, cainníochtú agus comhiomlán éifeacht na forbartha (don chéim tógála agus iar-thógála araon) mar a shainithnítear sa tuarascáil. Sa chás go n-aithnítear go mbeidh iarmhairtí agus tionchair dhiúltacha ag baint le tógáil an íoslaigh, ba cheart bearta maolaithe a leagan amach agus, más iomchuí, a ionchorprú i ndearadh na scéime. Ba cheart comparáid a dhéanamh idir na tionchair mheasúnaithe leis na staidéir bhunlíne.

Cuimsíonn bearta maolaithe is féidir a áireamh i dtograí forbartha íoslaigh (ach níl siad teoranta dóibh):

- Draenáil rialaithe nó leordhóthanach;
- Instealladh leachtmhoirtéil chun sreabhadh ingearach a chosc ó chórais sreafa screamhuisce níos ísle;
- Bunús le struchtúir chomharsanacha agus
- An t-íoslach a shocrú isteach ó theorainneacha maoine.

4.6 Achoimre neamhtheicniúil

Tá achoimre neamhtheicniúil den tuarascáil le corprú ag leagan amach na gconclúidí ag gach céim den tuarascáil.

5.0 Measúnú Tionchair Íoslaigh - Seicliosta Aighneachta

Tabhair faoi deara nach bhfuil an seicliosta seo uileghabhálach agus tá scóip na faisnéise a theastaíonn ag brath ar scála agus suíomh na tógála íoslaigh atá beartaithe. Ba cheart scóip an BIA a chomhaontú roimh ré le Roinn Comhshaoil agus Iompair Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (de réir na sonraí a chuirtear ar fáil ar shuíomh gréasáin CCBÁC). Ní mór don BIA a bheith comhlánaithe ag gairmí atá cáilithe go cuí agus a bhfuil an saineolas riachtanach aige chun measúnú den sórt sin a dhéanamh (Innealtóir Struchtúrtha / Geoiteicniúil Cairte nó a choibhéis).

Tábla 1: Basement Impact Assessment Submission Checklist

	Mír	Tá/Níl
1	Cur síos ar an bhforbairt atá beartaithe.	
2	Plean ag taispeáint teorainn na forbartha lena n-áirítear aon talamh a theastaíonn go sealadach le linn na tógála.	
3	Pleanáil, léarscáileanna agus grianghraif chun suíomh an íoslaigh a thaispeáint i gcoibhneas leis na struchtúir máguaird.	
4	Pleananna, léarscáileanna agus nó grianghraif chun topagrafaíocht an cheantair máguaird a thaispeáint le haon sruthchúrsaí / dobharlaigh in aice láimhe lena n-áirítear machnamh ar na léarscáileanna ábhartha ar an SFRA (Iml 7).	
5	Pleananna agus codanna chun mionsonraí bunúsacha na struchtúr cóngarach a thaispeáint (tagairt do thuarascálacha réamhchoinníll).	
6	Pleananna agus codanna chun leagan amach agus toisí an íoslaigh atá beartaithe agus na sonraí bunúsacha uile atá beartaithe a thaispeáint.	
7	Meastóireacht samhaltú ar leibhéil agus sreafaí screamhuisce bunlíne.	
8	Samhaltú agus meastóireacht ar leibhéil agus sreafaí screamhuisce le linn na tógála agus tar éis an íoslach a thógáil.	
9	Clár oibreacha cumasúcháin agus tógáil agus athchóiriú.	
10	Rioscaí féideartha do chobhsaíocht talún a aithint (lena n-áirítear struchtúir agus bonneagar máguaird agus tuilte screamhuisce.	
11	Measúnú ar rioscaí féideartha ar áitribh chomharsanacha agus ar screamhuisce dromchla.	
12	Iarmhairtí díobhálacha suntasacha a aithint.	

	Mír	Tá/Níl
13	Tuarascáil ar Imscrúdú Talún agus Samhail Suímh Choincheapúil lena n-áirítear: <ul style="list-style-type: none"> • Staidéar deisce • Taifead poll taiscéalaíoch • Torthaí ó mhonatóireacht a dhéanamh ar an gcóras screamhuisce áitiúil • Coinníollacha bunlíne a dhaingniú Tuarascáil fíorasach ar imscrúdú láithreáin	
14	Measúnú Gluaiseachta Talún.	
15	Pleananna, líníochtaí, tuarascálacha chun méid an limistéir a bhfuil tionchar air a thaispeáint.	
16	Modheolaíocht Seicheamh Tógála (CSM) ag tagairt d'imscrúdú láithreáin agus ina bhfuil plean íoslaigh, urláir agus dín, codanna, seicheamh na tógála agus oibreacha sealadacha.	
17	Tograí le haghaidh monatóireachta le linn agus i ndiaidh na tógála (gluaiseacht agus leibhéil screamhuisce, gluaiseacht talún, tonnchrith le comparáidí leis an mbunlíne) - teorainneacha le comhairle i BIA agus monatóireacht a dhéanamh orthu. Ba chóir aon sárú a thuairisciú do D&T ECC.	
18	Breithniú na dtionchar féideartha ar struchtúir chosanta, ar limistéir chaomhnaithe agus ar sheandálaíocht nuair is ábhartha.	
19	Breithniú na dtionchar féideartha ar bhithéagsúlacht agus ar thaitneamhacht.	
20	Plean Bainistíochta Tógála.	
21	Measúnú iarmharta agus bearta maolaithe sonracha chun tionchair dhíobhálacha suntasacha a laghdú nó a fhritháireamh le comparáidí le staidéar bunlíne.	
22	Soláthar chun monatóireacht a dhéanamh ar iar-thógáil (suirbhéanna iar-riocht, leibhéil / sreafaí screamhuisce srl.).	
23	Achoimre neamhtheicniúil ar an tuarascáil iomlán.	

AGUISÍN 10

Measúnú Acmhainne Bonneagair

1.0 Réamhrá

Féachann Tionscadal Éireann (Creat Pleanála Náisiúnta (NPF) agus an Phlean Forbartha Náisiúnta NDP) ailíniú na pleanála spásúlachta agus na hinfheistíochta caipitil. Éilíonn an NPF go ndéanfar measúnú ar chumas bhonneagair na cathrach de réir Cuspóir an Bheartais Náisiúnta (NPO) 72a. Éilíonn an NPO seo ar údaráis phleanála cur chuige caighdeánaithe, dhá shraith a chur i bhfeidhm chun idirdhealú a dhéanamh idir talamh a ndéantar seirbhísiú air (tailte Sraith 1) agus talamh atá inúsáidte laistigh de shaolré an phlean forbartha (tailte Sraith 2). Ligeann an Measúnú Acmhainne Bonneagair seo cinneadh eolasach a dhéanamh maidir le talamh a chriosú le haghaidh forbairt chónaithe mar chuid den Chroí-Straitéis.

Ullmhaíodh an Measúnú Acmhainne Bonneagair seo de réir na modheolaíochta a cuireadh ar fáil sa NPF agus i ndrúacht-Threoirlínte an Phlean Forbartha d'Údaráis Phleanála (2021), agus úsáideadh é chun bonn eolais a chur faoin gcur chuige maidir le criosú úsáide talún a glacadh sa Chroí-Straitéis.

Ní chuimsítear sa mheasúnú seo liosta uileghabhálach de na bonneagair riachtanacha ar fud na cathrach agus ní gá brath air chun críocha bainistíochta forbartha.

2.0 Modheolaíocht

Leagtar amach sna hailt seo a leanas measúnú ar acmhainn bhonneagair chumasaithe straitéisigh na cathrach, mar aon le bonneagar níos áitiúla a sholáthraíonn an Chomhairle Cathrach.

Díríonn an measúnú den chuid is mó ar bhonneagar a sholáthar a mheastar a bheith straitéiseach ó thaobh nádúir de, toisc go meastar go n-éascófar seachadadh bonneagair ar leibhéal beag agus / nó áitiúil trí oibreacha infheistíochta caipitil nó próiseas bainistíochta forbartha na Comhairle mar chuid d'oibreacha oibríochta forbróra / soláthraithe seirbhíse caighdeánacha.

Bhreithnigh an measúnú seo clár seachadta faofa na soláthraithe bonneagair ábhartha de réir NPO 73c agus Cuspóir Beartais Réigiúnaigh (RPO) 5.1

3.0 Dúshláin

Tá tábhacht ag baint leis na tionscadail straitéiseacha bonneagair a sainathníodh i Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiún an Oirthir agus Lár na Tíre d'fhás Chathair Bhaile Átha Cliath agus an réigiúin níos leithne sa todhchaí. Tá staid fhoriomlán an tsoláthair uisce agus an fhuíolluisce do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath (GDA) ríthábhachtach agus teastaíonn infheistíocht bhonneagair shuntasach uaidh go práinneach. Tá soláthar tráthúil tionscadal comhtháite iompair phoiblí ar fud an réigiúin ríthábhachtach freisin chun na spriocanna fáis forordaithe do Chathair agus réigiún Bhaile Átha Cliath a bhaint amach.

Tá seachadadh an bhonneagair straitéisigh i réimsí an iompair agus na seirbhísí uisce ag brath i ndeireadh na dála ar bheartas an rialtais, ar an timpeallacht mhaicreacnamaíoch agus ar infhaighteacht caipitil, agus beidh tionscadail den sórt sin faoi shainchúram soláthraithe bonneagair sheachtracha mar Uisce na hÉireann agus an tÚdarás Náisiúnta Iompair. I roinnt cásanna, níl fráma ama phleananna agus thionscadail infheistíochta caipitil bonneagair straitéisigh an tsoláthraí seo ailínithe le fráma ama reachtúil seasta an phlean forbartha.

Tá an chuid is mó den talamh atá dírithe ar thithíocht nua i gCathair Bhaile Átha Cliath lonnaithe i Limistéir Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna (SDRAnna), ar láithreáin athfhorbraíochta agus athghiniúna iad den chuid is mó. Tá na SDRAnna seo ailínithe le conairí iompair phoiblí atá ann cheana agus atá beartaithe agus á dtreorú ag beartas náisiúnta atá leagtha amach sa NPF agus RSES. Beidh tógáil iomlán na limistéar straitéiseach seo ag teacht le frámaí ama an RSES go dtí 2031 agus an NPF go dtí 2040, agus le haghaidh go leor acu tógfaidh sé dhá thimthriall plean forbartha nó níos mó chun iad a chríochnú. Chun an cur chuige comhtháite ardchaighdeán seo maidir le hathghiniúint a bhaint amach, tá sé ríthábhachtach go ndéanfar clúdach uile na dtailte seo a chriosú le haghaidh forbartha agus faoi réir máistirphleanála mionsonraithe nó pleananna reachtúla áitiúla a thabharfaidh aghaidh ar an gcaoi a ndéanfar iad a sheachadadh le himeacht ama. Aithnítear an cur chuige comhordaithe riachtanach seo maidir le hathghiniúint athfhorbraíochta sna dréacht-Treoirínte Plean Forbartha (2021) a foilsíodh le déanaí.

Léiríonn an measúnú seo pointe ama agus admhaítear go bhféadfadh riachtanais bhonneagair athrú. Leanfar de mheasúnú a dhéanamh ar mhéid iomlán an bhonneagair chumasúcháin is gá tríd an bpróiseas bainistíochta forbartha agus ansin déanfar measúnú mionsonraithe. Rinneadh gach iarracht réasúnach costálacha seachadta bonneagair a áireamh nuair a sainathníodh foinsé infhíoraithe don chéanna.

4.0 Bonneagar Straitéiseach

4.1 Bonneagar Seirbhísí Uisce

Chuaigh an Chomhairle Cathrach i dteagmháil le Uisce na hÉireann (IW) le linn an phróisis déanta plean d'fhonn tuiscint a fháil ar stádas agus acmhainn bhonneagar seirbhíse uisce na cathrach de réir cheanglais na ndrúacht-Threoirínte Seirbhíse Uisce d'Údarás Phleanála (2018) agus dhrúacht Treoirínte Plean Forbartha (2021).

Leagtar amach i bPlean Straitéiseach Sheirbhísí Uisce na hÉireann (2015) roinnt príomhthionscadal chun na seirbhísí uisce atá ann cheana a chothabháil agus a fheabhsú tuilleadh. Tá tábhacht ar leith ag baint leis na hinfheistíochtaí bonneagair seo a leanas atá cláraithe ag IW ina Phlean Infheistíochta i gcomhthéacs na réimsí fáis straitéiseacha a shainathnítear sa Chroí-Straitéis.

4.1.1 Soláthar Uisce

Tá Cathair Bhaile Átha Cliath laistigh den chrios soláthair uisce do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath (GDA) agus tá an soláthar sa réigiún teoranta faoi láthair. Tá IW ag dul chun cinn faoi láthair ar roinnt tionscadal d'fhonn an soláthar a mhéadú agus caighdeán cháilíochta uisce a fheabhsú. Braithfidh forbairt fhadtéarmach an Réigiúin ar Thionscadal Scéim Soláthair Uisce an Oirthir agus Lár na Tíre.

Tábla 1: Bonneagar Straitéiseach Soláthair Uisce (Foinsé: Uisce Éireann)

Ainm an Tionscadail	Seachadadh Tionscadail	Sraith Chriosaithe
<p>Scéim Soláthair Uisce Oirthear Lár Tíre</p> <p>Braithfidh forbairt fhadtéarmach Réigiún an Oirthir agus Lár na Tíre (EMR) ar an tionscadal seo. Foráiltear leis an NPF go bhfuil foinsé soláthair uisce fadtéarmach nua don EMR, lena n-áirítear Limistéar Soláthair Uisce Bhaile Átha Cliath, ag teastáil faoi lár na 2020idí, chun soláthar a dhéanamh d'fhás réamh-mheasta suas go dtí 2050 agus cur le hathléimneacht agus slándáil an tsoláthair. Tá píblíne 170km i gceist leis an tionscadal le bonneagar tacaíochta (gléasra cóireála uisce, stáisiún phumpála agus taiscumar pointe críochfoirt) lena chinntiú go gcomhlíontar riachtanais fadtéarmacha soláthair uisce an Réigiúin ar bhealach inbhuanaithe. Chuir IW próiseas comhairliúcháin phoiblí ceithre chéim i gcrích agus d'aithin sé an scéim is fearr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asbhaint uisce ón tSionainn Íochtarach ag Abhantrach an Phairtín. • Cóireáil uisce ag Cnocán an Éin Fhinn. • Uisce cóireáilte arna phíobáil chuig taiscumar pointe foirceanta ag Mullach na Pise i ndeisceart Chontae Bhaile Átha Cliath, le soláthairtí uisce cóireáilte ar fáil do phobail Lár Tíre feadh an bhealaigh. 	<p>Aitheanta i 'Tosaíochtaí Infheistíochta Straitéiseacha 2018-2027' sa NDP. Costas measta idir €1.2 agus €1.3 billiún (foinsé: NDP). Tá IW i mbun iarratais phleanála SID a ullmhú don Bhord Pleanála don scéim.</p>	<p>Sraith 1 - Gach láithreán faoi réir comhaontú ceangail le hUisce Éireann (de réir an chleachtas chaighdeánaigh atá ann).</p>

Figúir 1: Tionscadal Soláthair Uisce EMR (Foinse: Uisce Éireann)



4.1.2 Bonneagar Fuíolluisce

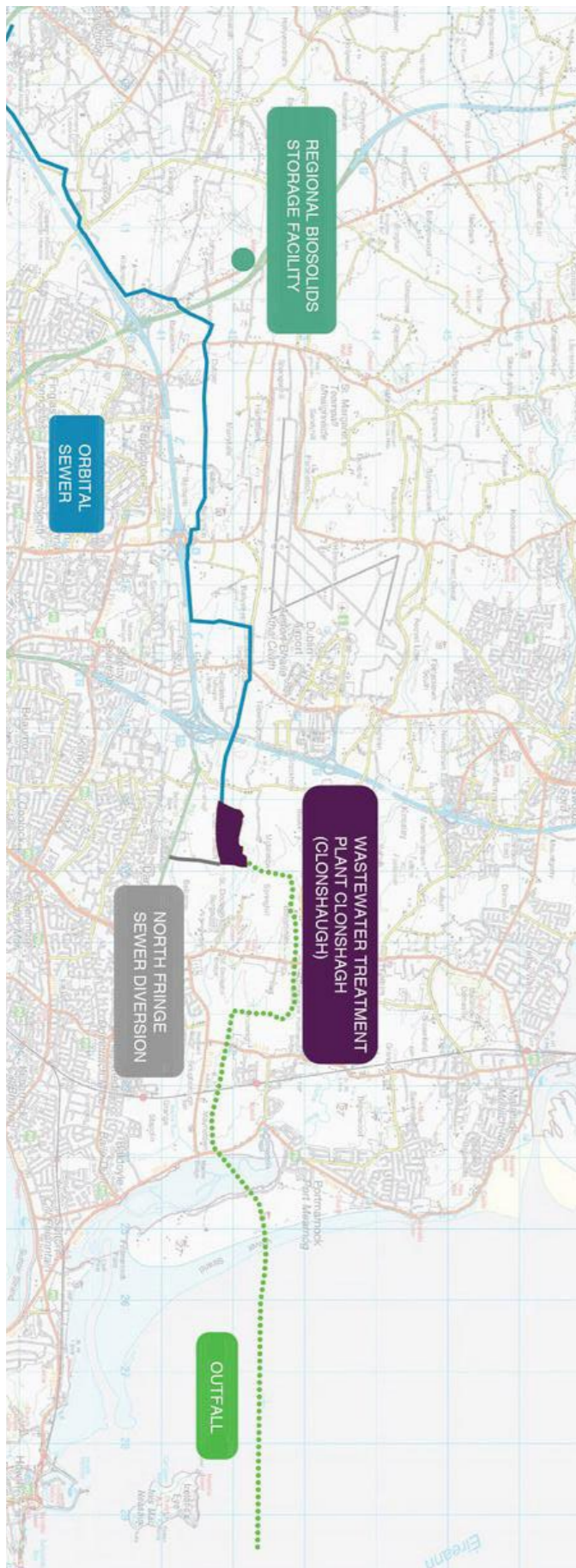
Freastalaíonn Gléasra Cóireála Fuíolluisce na Rinne ar Chathair Bhaile Átha Cliath atá á dhéanamh faoi láthair le huasghrádú suntasach a ligfidh don ghléasra méideanna méadaitheacha fuíolluisce a chóireáil. San fhadtéarma, beidh an GDA ag brath ar Thionscadal Draenála do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath chun ligean do níos mó acmhainne ag gléasra na Rinne. Tugtar aghaidh freisin ar bhrúnna áitiúla ar chóras séarachais na cathrach trí bhainistíocht réamhghníomhach insreafaí uisce dromchla a éascaítear go léir trí bheartas réamhghníomhach na Comhairle (féach beartais SI22-25).

Tábla 2: Bonneagar Straitéiseach Fuíolluisce (Foinse: Uisce Éireann)

Ainm an Tionscadail	Seachadadh Tionscadail	Sraith Chriosaithe
<p>Tionscadal Uasghrádaithe Gléasra Cóireála Fuíolluisce na Rinne</p> <p>Tá uasghrádú suntasach á dhéanamh ar Ghléasra Cóireála Fuíolluisce na Rinne atá, cé go bhfuil ró-chumas á bhaint de faoi láthair, mar fhreagairt ar shaincheisteanna acmhainne a ligfidh don ghléasra méideanna méadaitheacha fuíolluisce a chóireáil faoi 2025. Méadóidh an tionscadal uasghrádaithe seo acmhainn ghléasra na Rinne ó thart ar 1.64m coibhéis daonra (PE) go thart ar 2.4m PE. Soláthróidh sé seo don daonra atá ann cheana agus don fhás sa todhchaí, agus tabharfaidh sé tairbhí i dtéarmaí sláinte, cosanta comhshaoil agus caighdeán uisce níos fearr. Cuimsítear sa tionscadal:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cumas cóireála tánaisteach breise. Oibreacha chun úsáid na teicneolaíochta sloda gráinneach aeróbach a éascú sna tancanna cóireála tánaisteacha atá ann. Áiseanna cóireála sloda an ghléasra a leathnú. 	<p>Aitheanta sa NDP. Á thógáil faoi láthair agus le bheith críochnaithe in 2025. Méadóidh an acmhainn (2.1m PE in 2022 agus 2.4m PE in 2025). Costas measta timpeall €400m (foinse: Uisce Éireann).</p>	<p>Sraith 1 - Gach láithreán faoi réir comhaontú ceangail le hUisce Éireann (de réir an chleachtas chaighdeánaigh atá ann).</p>
<p>Tionscadal Draenála Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath (GDDP)</p> <p>Tá sé mar aidhm ag an GDDP draenáil agus cóireáil fuíolluisce inbhuanaithe fadtéarmach a sholáthar chun forbairt shóisialta agus eacnamaíoch leanúnach an Réigiúin a éascú. Cuimsíonn an tionscadal oibreacha cóireála fuíolluisce nua a sholáthar, eis-sreabhadh mara agus líonra draenála nua sa chuid thuaidh den GDA. Le chéile, le huasghrádú ar Ghléasra Cóireála Fuíolluisce na Rinne, tá sé i gceist ag na tionscadail seo cóireáil fuíolluisce leordhóthanach a sholáthar chun freastal ar an GDA go 2050. Meastar go soláthróidh an GDDP an acmhainn cóireála breise a theastaíonn ó lár na 2020idí.</p>	<p>Aitheanta sa PFN laistigh den chatagóir 'Tosaíochtaí Infheistíochta Straitéiseacha 2018-2027'. Tá iarratas pleanála faoi chinneadh. Tógáil sceidealta do 2022-2026. Costas measta timpeall €500m (foinse: NDP).</p>	<p>Sraith 1 - Gach láithreán faoi réir comhaontú ceangail le hUisce Éireann (de réir an chleachtas chaighdeánaigh atá ann).</p>

Foinse: Uisce Éireann

Figiúr 2: Tionscadal GDD (Foinse: Uisce Éireann)



4.2 Bonneagar Iompair

4.2.1 Príomhthionscadail Iompair Phoiblí

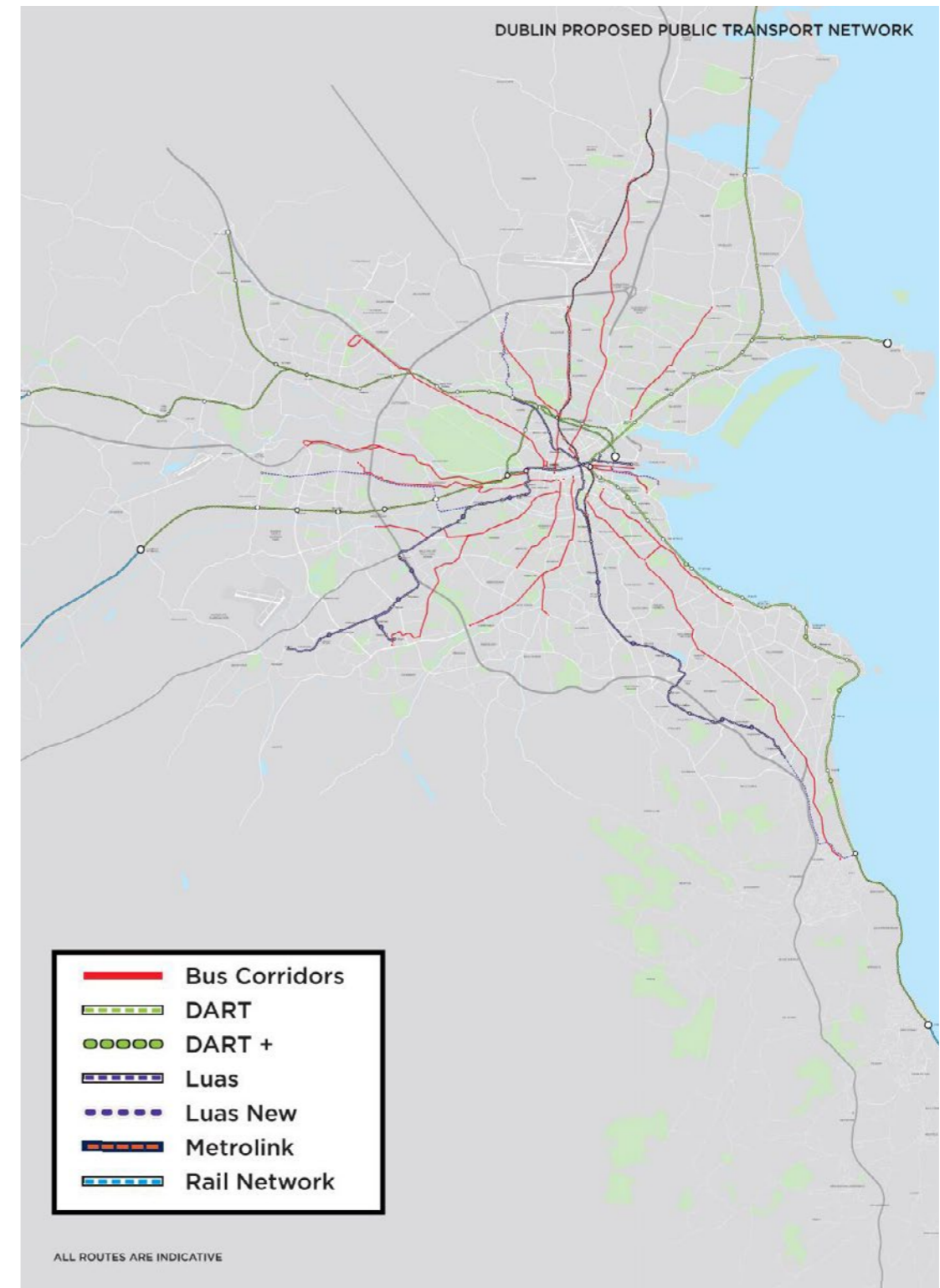
Sa Straitéis Iompair do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath (GDA) arna hullmhú ag an Údarás Náisiúnta Iompair (NTA), déantar foráil do roinnt príomhthionscadail iompair a bhfuil tábhacht straitéiseach leo a fheabhsóidh soláthar iompair phoiblí ar fud na cathrach, agus a thacóidh le fás inbhuanaithe leanúnach atá dírithe ar an comhtháthú úsáide talún agus iompair. Tá tábhacht ar leith ag baint leis na tionscadail seo a leanas in ábhar na réimsí fáis straitéiseacha a shainaithnítear sa Chroí-Straitéis.

Tábla 3: Príomhthionscadail Iompair Phoiblí (Foinse: PFN agus NTA/TII)

Ainm an Tionscadail	Seachadadh Tionscadail	Sraith Chriosaithe
<p>Tionscadal Feabhsúcháin Líne Ghlais Luas</p> <p>Tá an tionscadal seo ag méadú cumais ar an líonra de réir a chéile trí theaghlaim de mhinicíochtaí níos airde, tramanna breise agus stoc rollta níos mó.</p> <ul style="list-style-type: none"> Céim 1 - baineann sé le tramanna atá ann cheana a leathnú chun acmhainn paisinéirí a mhéadú faoi thart ar 30%. Céim 2 - baineann sé le minicíocht tram a mhéadú go dtí gach dhá nóiméad a mhéadódh go mór an acmhainn iompair. 	<p>Aitheanta sa NDP agus i Straitéis Iompair an NTA don GDA 2016-2035.</p> <p>Cuireadh tús le seachadadh síntí tram in R2 2019 agus tá sé le bheith críochnaithe faoi R2 2021.</p> <p>Tramanna nua a sheachadadh le tosú in R2 2020 agus le bheith críochnaithe faoi R2 2021.</p> <p>Costas measta thart ar 100m</p>	<p>Sraith 1 - Faoi réir measúnaithe ar bhonn láithreán ar láithreán.</p>
<p>Luas go dtí an Fionnghlas (2028)</p> <p>D'éisigh TII agus NTA an bealach tosaíochta le haghaidh na líne leathnaithe Luas Tram go dtí an Fhionnghlas le déanaí le cinneadh le déanamh ar ailíniú deiridh. Cruthóidh Luas Fionnghlaise nasc nua iompair phoiblí idir pobail Bhaile Chathail, Sráidbhaile Fhionnghlaise, iarthar Fhionnghlaise, San Helena, Gleann na Tulchann agus lár na cathrach agus áireofar ann bonneagar nua rothaíochta agus coisithe a sheachadadh.</p>	<p>Aitheanta sa NDP agus i Straitéis Iompair an NTA don GDA 2016-2035.</p> <p>Gealltar sa NDP tabhairt faoi bhreithmheas, pleanáil agus dearadh leathnú líonra LUAS go dtí an Fhionnghlas. Is dóigh go mbeidh Luas ag feidhmiú faoi 2028. Níl meastachán costais ar fáil faoi láthair</p>	<p>Sraith 1 - Faoi réir measúnaithe ar bhonn láithreán ar láithreán.</p>

Ainm an Tionscadail	Seachadadh Tionscadail	Sraith Chriosaithe
<p>Bus Connects (2021 – 2023)</p> <p>Tá sé mar aidhm ag BusConnects Baile Átha Cliath ollchóiriú a dhéanamh ar an gcóras bus reatha i mBaile Átha Cliath trí chlár 10 mbliana de ghníomhartha comhtháite chun córas bus níos éifeachtaí, níos iontaofa agus níos fearr a sholáthar. I gceist le BusConnects tá:</p> <ul style="list-style-type: none"> Athdhearadh an líonra bus le spóin ardmhnicíochta, cuarbhealaí agus seirbhísí bus méadaithe. Líonra rothaíochta nua. Córas nua ticéadaithe agus íocaíochta gan airgead tirim. Stadanna bus agus scáthlám nua le comharthaíocht agus faisnéis níos fearr. Spásanna páirceála agus taistil bus-bhunaithe in áiteanna straitéiseacha. Suaitheantas bus nua agus aistriú chuig cabhlach bus nua le teicneolaíochtaí feithiclí astaíochtaí ísle. 	<p>Tá an NDP tiomanta do sheachadadh an chláir iomlán BusConnects le linn na tréimhse go 2027. Tá an tionscadal ag céim an chomhairliúcháin phoiblí. Costas measta €2billiún (foinse: NDP).</p>	<p>Sraith 1 - Faoi réir measúnaithe ar bhonn láithreán ar láithreán.</p>
<p>MetroLink: Metro go Baile Munna (agus ar aghaidh chuig Aerfort Bhaile Átha Cliath ' Sord) (2021 - 2027)</p> <p>Is éard atá i MetroLink ná líne uathobrithe iarnróid ardchumais ardmhnicíochta ag dul ó Shord go Charlemont, ag nascadh Aerfort Bhaile Átha Cliath, Iarnród Éireann, DART, Bus Átha Cliath agus seirbhísí Luas, rud a chruthófar iompar poiblí lán-chomhtháite i mórcheantar Bhaile Átha Cliath. Chomh maith le mór-mhoil iompair a nascadh, nascfaidh MetroLink cinn scríbe lárnaigh lena n-áirítear Baile Munna le lár na cathrach.</p>	<p>Tá TII le hiarratas a dhéanamh ar Ordú Iarnróid i 2021. Tosóidh an próiseas pleanála 12-18 mí nuair a dheonófar Ordú Iarnróid agus tar éis seo, is féidir tús a chur leis an obair ar an láithreán. Meastar go dtógfaidh sé idir 6-8 mbliana é a chur i gcrích. Is ionann an costas measta agus €3 billiún (foinse: NDP)</p>	<p>Sraith 1 - Faoi réir measúnaithe ar bhonn láithreán ar láithreán.</p>

Figiúr 3: Líonra Iompair Phoiblí Mhórcheantar Bhaile Átha Cliath 2027 (Foinse: Plean Forbartha Náisiúnta 2018-2027)



5.0 Bonneagar Scála Cathrach

5.1 Bóithre agus Droichid

Aithnítear go mbeidh bonneagar nua sráide / bóthair agus feabhsúcháin ar shráideanna / bhóithre atá ann cheana ag teastáil le linn thréimhse an phlean forbartha agus i gcásanna áirithe, tá forbairt limistéar nua bunaithe ar sheachadadh nasc sráide / bóthair nua mar an líonraí nua i mBéal Maighne, Baile Munna, agus Gort na Silíní.

Éascóidh bonneagar droichid nua forbairt leanúnach na cathrach ar nós Droichead Iompair Phoiblí na Dothra, atá nasctha le forbairt Chríos Forbartha Straitéisí an Phoill Bhig Thair (SDZ) agus droichid do choisithe/rothair, a fheabhsóidh an nascacht idir ceantair thuaidh agus theas na ndugthailte.

Is tollán tráichta bóthair é Tollán Bhaile Átha Cliath atá mar chuid de mhótarbhealach an M50 agus feidhmíonn sé mar phríomhbhealach d'fheithiclí earraí troma (HGVanna) atá ag taisteal chuig Port Bhaile Átha Cliath agus uaidh. Aithníonn Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, ag obair i gcomhar le Bonneagar Iompair Éireann, an gá atá le hiomláine struchtúrtha Thollán Bhaile Átha Cliath atá ann cheana a chosaint ar fhorbairtí.

Tá tiomantais na Comhairle maidir le bonneagar bóithre agus droichid mionsonraithe go hiomlán i gCuspóir SMT019.

5.2 Taisteal Gníomhach - Siúlóid agus Rothaíocht

Chun taisteal gníomhach a dhéanamh mar rogha tarraingteach malartach ar iompar carr-bhunaithe ar an líonra bóthair poiblí reatha, agus chun coincheap na cathrach de 15 nóiméad a éascú chun pobail ghníomhacha, shláintiúla a chruthú le rochtain éasca ar thaitneamhachtaí agus ar sheirbhísí, tá gá le tosca criticiúla áirithe.

Fógraíodh leithdháileadh suntasach de mhaoiniú an Rialtais in 2021 d'infheistíocht i siúl agus rothaíocht agus tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tiomanta tacú le rolladh amach an bhonneagair ábhartha laistigh de shaolré an phlean seo de réir Chuspóirí SMT07-11 agus SMT019-24.

Tacóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha le forbairt an mhoil soghluaisteachta, a bhfuil sé mar aidhm aici cineálacha éagsúla iompair inbhuanaithe a spreagadh i gceantair atá gar do naisc iompair poiblí atá ann cheana le comhchruinniú ard fostaíochta,

tithíochta, siopadóireachta, taitneamhachtaí agus áineasa (féach beartas SMT5). Is áit nascachta é mol soghluaisteachta ina bhfuil roghanna taistil éagsúla cosúil le siúlóid, rothaíocht, iompar poiblí agus seirbhísí soghluaisteachta roinnte, suite le chéile chun rochtain agus aistriú idir modhanna iompair a éascú. In éineacht le ríocht poiblí ar ardchaighdeán agus comhfhorbairt áite, is féidir le moil soghluaisteachta cuidiú le háiteanna beoga agus inúsáidte a chruthú chun tacú leis an eispéireas iompair.

Tá an Chomhairle Cathrach seo ag iarraidh sciar mód na rothaíochta a mhéadú agus tacú le cultúr rothaíochta sa chathair trí leanúint ar aghaidh ag leathnú an líonra rothaíochta, scéimeanna roinnte rothar, feachtais cur chun cinn rothaíochta, bearta ceansaithe luais agus páirceáil rothaíochta inrochtana go poiblí. Leanfaidh an Chomhairle Cathrach ag obair le 'Plean Líonra Rothaíochta do Mhórchéantar Bhaile Átha Cliath' agus an t-athbhreithniú atá le teacht aige chun líonra rothaíochta níos cuimsithí a fhorbairt de réir bheartas SMT07.

Tá an Chomhairle tiomanta freisin inrochtaineacht a sholáthar do chách agus bonneagar coisithe na cathrach a fheabhsú tríd an bpróiseas bainistíochta forbartha. Féachann Beartas SMT10 leis an gcuspóir seo a bhaint amach chun an líonra coisithe a chosaint, a fheabhsú agus a leathnú, lena n-áirítear saoráidí do dhaoine le lagú soghluaisteachta agus / nó faoi mhíchumas a nascann príomhfhoirgnimh poiblí, sráideanna siopadóireachta, pointí iompair poiblí agus díol spéise do thurasóirí agus áineasa.

5.3 Bonneagar Draenála Uisce Dromchla

Tá an Chomhairle Cathrach ag obair go gníomhach le IW chun príomh-bhonneagar uisce na cathrach a athshlánú agus a uasghrádú trí Phleananna Gníomhaíochta Draenála a rolladh amach, caighdeán dearaidh bonneagair draenála níos airde agus trína cheangal go ndéanfar draenacha fuíolluisce agus uisce dromchla a scaradh mar chuid de gach forbairt nua. Chuir an Chomhairle raon beartas bainistíochta forbartha nua um Bainistíocht Uisce Dromchla agus Córais Draenála Inbhuanaithe (SuDS) i bhfeidhm a fhéachann le réitigh bunaithe ar an dúlra a spreagadh chun uisce dromchla a bhainistiú ag an leibhéal áitiúil d'fhonn méid iomlán an rith chun srutha uisce dromchla a laghdú agus cáilíocht uisce ár n-aibhneacha a fheabhsú de réir riachtanais na Creat-Treorach Uisce.

5.4 Bonneagar Pobail

Ní dhíríonn cur chuige srathach an NPF i leith críosaithe ar ghné an bhonneagair phobail ach meastar go bhfuil sé tábhachtach i gcomharsanachtaí inbhuanaithe a chruthú.

Tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath freagrach as bonneagar pobail áitiúil a sholáthar mar áiseanna spóirt agus an réimse poiblí, le hinfheistíocht chaipitil i mbonneagar áitiúil agus pobail na cathrach arna rialú ag Clár Caipitil Cathrach Bhaile Átha Cliath trí bliana de chuid na Comhairle (2019-2021). Tá cuspóirí an phlean forbartha bunaithe ar chuspóirí an phlean forbartha agus tacaíonn roinnt scéimeanna ranníocaíochta forbartha gaolmhara leis atá deartha chun an próiseas bainistíochta forbartha a úsáid chun a thionscadail chaipitil a mhaoiniú chun conláistí pobail níos mó agus déanamh áiteanna a sheachadadh de réir choincheap na cathrach laistigh de 15 nóiméad. Sa phlean forbartha, tugadh isteach freisin an ceanglas go ndéanfaí iniúchadh pobail agus sóisialta chun tacú le gach iarratas cónaithe ina bhfuil 50 aonad nó níos mó (beartas QHSN45) d'fhonn a aithint an bhfuil gá le háiseanna breise a sholáthar chun freastal ar an bhforbairt atá beartaithe.

Chuaigh an Chomhairle i gcomhairle leis an Roinn Oideachais freisin mar chuid den phróiseas déanta plean lena chinntiú go gcuirtear dóthain talún ar fáil chun freastal ar an ngá atá le scoileanna nua agus / nó leathnú na scoileanna atá ann cheana, de réir riachtanais an fháis daonra réamh-mheasta.

6.0 Croí-Straitéis

6.1 Plean Straitéiseach Ceantair Chathrach (MASP)

Aithnítear i bPlean Straitéiseach Limistéar Cathrach RSES (MASP) do Bhaile Átha Cliath creat réigiúnach a ailíníonn fás daonra agus fostaíochta i Limistéir Forbartha Straitéiseacha ainmnithe (SDAnna) le tosaíochtaí infheistíochta iompair agus bonneagair a bhaineann leo.

Is é príomhaidhm an MASP acmhainn forbartha na SDAnna a dhíghlasáil trí sheicheamh an bhonneagair chumasúcháin a aithint. Sainithnítear seicheamh céimnithe d'infheistíocht bonneagair chun seachadadh luathaithe conairí forbartha straitéisí a chumasú; laistigh den ghearrthearma go 2026; an meántearma go 2031; agus go fadtéarmach go 2040.

Aithnítear sa MASP roinnt suíomhanna straitéiseacha mórsála (tailte forbartha straitéisí), bunaithe ar phríomhchonairí a sheachadfaidh forbairt shuntasach (forbairt tithíochta agus fostaíochta) suas go dtí an bhliain 2031. Is iad seo a leanas na tailte forbartha tithíochta straitéiseacha laistigh de limistéar na Comhairle Cathrach a shainithnítear sa RSES:

Tábla 4: Limistéir Forbartha Straitéiseacha MASP (Cónaithe) - Ábhartha do limistéar feidhme Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Conair	Limistéir Chónaithe	Bonneagar Céimnithe / Cumasaithe
Suíomh Ilmhódach - Lár na Cathrach laistigh den M50	Tailte Dugthailte / tailte oirthuaisceart lár na cathrach	Gearrthéarmach agus meántéarmach: Droichead na Dothra, leathnú an LUAS chuig an Poll Beag, uasghrádú uisce ceantair áitiúil agus níos leithne, uasghrádú fuíolluisce agus téamh ceantair.
	Lár na Cathrach / An Pháirc Thiar - Gort na Silíní / Fearann Séamas - Tailte Heuston / Baile an Ásaigh/Baile Pheiléid / Baile Munna	Gearrthéarmach agus meántéarmach: Uasghrádú fuíolluisce, bonneagar sóisialta. Fadtéarmach: Cumas fadtéarmach arna thacú ag DART faoi thalamh.
	Bóthar an Náis / Baile an Mhóta	Meántéarmach agus Fadtéarmach: Iompar poiblí ilmhódach, stad nua Luas, cóimeáil láithreáin, uasghrádú fuíolluisce agus uasghrádú ar líonra uisce ceantair áitiúil.
Conair DART (Thuaidh Theas)	An Colbha Thuaidh (Cluain Ghrífin / Béal Maighne)	Gearrthéarmach agus meántéarmach: Rochtain ar stáisiún iarnróid, uasghrádú bus, naisc nua bóthair, draenáil, páirceanna agus bonneagar sóisialta.

Figiúr 4: Plean Straitéiseach Limistéar Cathrach Bhaile Átha Cliath



Tá SDRAanna an phlean forbartha ailínithe le SDAnna MASP agus, den chuid is mó, bíonn siad bunaithe ar sceidil céimnithe gearrthéarmacha agus meántéarmacha ar féidir iad a chur i bhfeidhm thar shaolré an phlean forbartha (mar a léirítear i dTáblaí 2, 3 agus 4 thuas).

Tábla 5. Cumas Thailte Ainmnithe SDRA le haghaidh Úsáid Chónaithe nó Meascán d'úsáidí Cónaithe agus Eile

Tag. SDRA	Ainm Ceantair na Cathrach	Acmhainn tithíochta réamh-mheasta
SDRA 1	Cluain Ghrífin / Béal Maighne agus a Phurláin	6,950 - 7,350
SDRA 2	Baile Munna	2,200 - 2,350
SDRA 3	Purláin Shráidbhaile Fhionnghlaise agus Tailte Fearann Shéamais	2,800
SDRA 4	An Pháirc Thiar / Gort na Silíní	2,500 - 3,100
SDRA 5	Bóthar an Náis	3,300
SDRA 6	Dugthailte	7,900
SDRA 7	Heuston agus a Phurláin	1,250
SDRA 8	Gráinseach Ghormáin / An Chloch Leathan	500
SDRA 9	Bóthar Emmet	1,050
SDRA 10	Oirthuaisceart Lár na Cathrach	850
SDRA 11	Gairdíní San Treasa	950
SDRA 12	Teach an Charnáin	350
SDRA 13	Limistéar Margaí agus a Phurláin	400
SDRA 14	Campas Leighis Naomh Séamas agus a Phurláin	-
SDRA 15	Na Saoirsí agus Cearnóg an Mhargaidh Nua	2,500
SDRA 16	Bóthar Oscair Mhic Thréinir	850
SDRA 17	Sráid San Werburgh	100
	Iomlán	34,350 - 35,550

á na tailte SDRA go léir a shainithnítear i dTábla 5 thuas ailínithe le SDAnna RSES agus tá sceideal céimnithe gearrthéarmach agus meántéarmach acu is féidir a chur i bhfeidhm go neamhspleách ag am ar bith, seachas tailte Bhóthar na Coille Móire / Bhóthar an Náis a thugtar sceideal céimnithe fadtéarmach go meántéarmach le RSES. Ina ainneoin sin, cuirfead SDRA 5 - Bóthar an Náis (iar-thailte LAP) i bhfeidhm sa ghearrthéarma, rud a léireoidh criosú fadbhunaithe an cheantair seo chun críocha athghiniúna.

6.2 Tailte Eile

I mbeartais náisiúnta agus réigiúnacha, cuirtear béim ar fhás dlúth agus tugtar tacaíocht d'fhorbairt inbhuanaithe de thailte athfhorbraíochta agus inlíonta, trí chomhdhlúthú chun tacú leis an úsáid is fearr a bhaint as an acmhainn theoranta talún.

Beidh ról tábhachtach ag deiseanna inlíonta ar shuíomhanna folmha laistigh de cheantair chriosaithe ar fud na cathrach ar dóigh dóibh teacht ar aghaidh le linn shaolré an phlean forbartha, maidir le rannchuidiú leis na spriocanna tithíochta a bhaint amach agus aithnítear í laistigh den Chroí-Straitéis.

Beidh cur chun feidhme straitéis réamhghníomhach bainistíochta talún agus forbartha, oibriú comhpháirtíochta agus comhordaithe feabhsaithe, agus úsáid éifeachtach mhaoiniú URDF, ríthábhachtach chun seachadadh de thart ar 14,400 aonad tithíochta a bhaint amach ar na tailte neamh-SDRA seo.

6.3 Ceantair Forbartha Amach Anseo

Cuireann an RSES sceideal céimnithe meántéarmach agus fadtéarmach i bhfeidhm maidir le tailte Bhóthar an Náis / Bóthar na Coille Móire / Baile an Mhóta mar fhreagairt ar a scála mór agus a riachtanas maidir le hinfheistíocht bhonneagair shuntasach seirbhísí iompair agus uisce agus tuilleadh pleanála reachtúla. D'fhreagair an phlean forbartha tríd na tailte seo, mar aon le tailte Ghlas Naíon (Eastát Tionscail Bhaile Átha Cliath) a aithint mar 'limistéir fhorbartha sa todhchaí'. Is é rún na Comhairle, tar éis staidéir féidearthachta agus / nó Plean Ceantair Áitiúil a ullmhú (nó, má ainmnítear é, Crios Forbartha Straitéisí), de réir Chuspóirí CSO1 agus CSO2 go dtabharfar na tailte tionsclaíochta seo ar aghaidh mar thailte athghiniúna le linn shaolré na forbartha plean. Ag teacht leis an NPF agus le dréacht-Treoirínthe an Phlean Forbartha (2021), áireofar in aon staidéar indéantachta a dhéanfar ar na tailte seo le linn thréimhse an phlean forbartha measúnú acmhainne bonneagair.

7.0 Conclúid an Mheasúnaithe

Tá Cathair Bhaile Átha Cliath eisceachtúil sa mhéid is go bhfuil limistéar iomlán an phlean forbartha criosaithe go hiomlán agus suite laistigh de limistéar cathrach Bhaile Átha Cliath. Cé go bhféadfadh go mbeadh riachtanais bhonneagair agus uasghráduithe áitiúla ag teastáil le haghaidh suíomhanna áirithe, is féidir seirbhísí a dhéanamh ar na tailte go léir i gCathair Bhaile Átha Cliath agus / nó tá siad ceangailte le seirbhísí uisce poiblí agus le bonneagar riachtanach eile. Tá siad go léir suite cóngarach do líonraí iompair poiblí agus do bhealaí poiblí bóithre agus rothaíochta.

Tábla 6: Iniúchadh ar Acmhainn Socraíochta - Tábla Achoimre

Sraith	Lonnaíocht	Daonra atá ann cheana	Meastachán Tithíochta Féideartha
Sraith 1 - Tailte seirbhísithe	Tailte eile i gCathair Bhaile Átha Cliath (seachas SDRAnna)	595,434 (2020,	14,400
	Tailte SDRA Chathair Bhaile Átha Cliath	Meastachán na Príomh-Oifige Staidrimh)	34,350 - 35,550
Sraith 2 - Tailte inúsáidte	Tailte féideartha ag Glas Naíon & Bóthar an Náis, Céim 1		6,000

AGUISÍN 11

Achoimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach um Dhíon Gorm Glas de chuid Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2021)

1.0 Réamhrá

Is cuid ríthábhachtach iad ‘díonta gorma glasa’ chun timpeallacht uirbeach Bhaile Átha Cliath a fheabhsú trí thacú le bonneagar draenála, bithéagsúlacht a fheabhsú, deiseanna áineasa a chruthú agus an chathair a ghlású.

Tacaíonn díonta gorma glasa le fíis de chathair níos glaise agus níos beo.

Aithníonn an tAguisín seo cad is díon gorm glas ann agus leagtar amach sraith de ‘riachtanais dín ghoirm ghlais’ a chuirfear san áireamh agus iarratais phleanála á meas.

Tá Doiciméad Treorach um Dhíon Glas Gorm (2021) atá le teacht ag Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2021) [dá ngairtear an Treoir Dín Ghlais Ghoirm anseo feasta] le foilsiú mar dhoiciméad neamhspleách.

Ba cheart d’iarratasóirí dul i gcomhairle leis an bhFoscúbhinn seo in éineacht leis an Treoir Dín Ghlais Ghoirm chun treoir a fháil maidir le conas cloí le beartas phlean forbartha CCBÁC SI23, ina leagtar amach an riachtanas maidir le díonta gorma glasa ar gach forbairt nua le hachair dín os cionn 100 méadar cearnach.

Sa Treoir Dín Ghlais Ghoirm ó CCBÁC mínítear go mion an chaoi ar chóir do scéimeanna seachadadh de réir bheartas an phlean forbartha agus leagtar amach ann na caighdeáin riachtanacha maidir le díonta gorma glasa.

1.1 Cad iad Díonta Glasa agus Gorm ann?

Is éard is díon glas ann díon nó deic ar a bhfástar fásra, nó a mbunaítear gnáthóga don fhiadhúlra. Tá cineálacha éagsúla díonta glasa ann lena n-áirítear: díonta fairsinge agus dian, gairdíní dín, díonta bithéagsúlachta agus díonta donn. Féadann díonta glasa feidhm taitneamhachta a chomhlíonadh má tá siad deartha chun na críche seo.

Sainmhínítear ‘díonta fairsinge glasa’ mar dhoimhneacht foshraithe 80mm ar a laghad agus sainmhínítear ‘díonta glasa déine’ mar dhoimhneacht foshraithe 200mm ar a laghad⁵⁹. Is gnách go gcuirtear díonta nó féar fairsing ar dhíonta fairsing agus faightear pailéad plandála nach bhfuil chomh srianta sin ar dhíonta dian. Soláthraíonn ‘díonta donn’ foshraith ithreach a fhágtar chun féin-síolrú agus fásra a dhéanamh.

⁵⁹ Foinse; Treoir Dín Ghlais GRO [<https://livingroofs.org/wp-content/uploads/2016/03/grocode2014.pdf> a rochtain go deireanach 28/07/2021]

Coinníonn díonta gorma rith chun srutha uisce báistí go díreach ar dhíonta agus ar dheiceanna póidiam agus scaoileann siad uisce dromchla stóráilte ag ráta sreafa rialaithe trí 'rialú sreafa' ⁶⁰. Tiontaítear díonta glasa go díonta gorma trí rialú sreafa a ionchorprú. Trí uisce báistí a stóráil a thiteann ar an díon, féadtar an riachtanas maidir le stóráil tanúcháin in áit eile ar fhorbairt a laghdú nó a bhaint. Ní gá fásra a dhéanamh ar dhíonta gorma. Is féidir sreabhadh a stóráil laistigh de struchtúir tírdhreacha crua oscailte nó dúnta ar dhíonta agus deiceanna póidiam.

Is é díonta glasa a sholáthraíonn maolú uisce dromchla an cur chuige is fearr le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

1.2 Na Buntáistí de Dhíonta Glasa agus Gorma

Tacaíonn soláthar díonta glasa agus gorma le go leor de phríomhbheartais an phlean forbartha. Is féidir le díonta glasa agus gorma nuair a dhéantar iad a dhearadh go cuí:

- Toirt agus ráta an uisce dromchla a théann isteach sa chóras draenála a laghdú (beartais SI21 agus SI22)
- Cuidiú le cáilíocht an aeir a fheabhsú trí thruailleáin aeriompartha a ionsú (beartas SI33).
- Cuidiú le dul i ngleic le cailliúint gnáthóige agus bithéagsúlachta a tharlaíonn ó fhorbairt agus a sholáthraíonn deiseanna nua mar chuid den athfhorbairt (beartais GI16 agus GI17).
- Éascú a dhéanamh ar bhonneagar glas atá á ionchorprú i ndearadh an láithreáin (beartais GI6 agus GI7), go háirithe sa chás go dtógann an foirgneamh lorg iomlán an láithreáin.
- Téamh coibhneasta na gceantar uirbeach a íoslaghdú agus an gá le téamh agus fuarú laistigh d'fhoirgnimh a laghdú, dá bhrí sin, astaíochtaí carbóin a laghdú (beartas CA8).
- Acmhainn acu cur le riachtanais spás oscailte comhchoiteann i bhforbairtí cónaithe (féach Caibidil 15 agus beartas GI3).

⁶⁰ Rialú sreafa - oscailt trína ndéantar buaicshreafaí a theorannú go ráta réamhshocraithe

Ba chóir an tAguisín seo a léamh i dteannta le:

Plean Forbartha Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2022 - 2028)

- Caibidil 3 Gnómhú ar son na - hAeráide
- Caibidil 9 - Bonneagar Comhshaoil Inbhuanaithe
- Caibidil 10 - Bonneagar Glas agus Áineas
- Caibidil 15 - Caighdeáin Forbartha, Cuid 15.6
- Aguisín 12 - Achoimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach Dearaidh Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun Réitigh SuDS (2021) a Chur i bhFeidhm
- Aguisín 13 - Treoir um Bainistíocht Uisce Dromchla Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Beartas Náisiúnta

- An Plean Gníomhaíochta Náisiúnta um Bithéagsúlacht (2017- 2021)

Beartas Chathair Bhaile Átha Cliath

- Dréacht-Phlean Gníomhaíochta Bithéagsúlachta Chathair Bhaile Átha Cliath 2021– 2026
- Straitéis Páirceanna Cathrach Bhaile Átha Cliath 2019 - 2022

2.0 Ceanglais um Dhíon Glas Gorm

2.1 Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 1 - Cineálacha Forbartha Infheidhme

Meastar go bhfuil gach cineál forbartha oiriúnach chun díon gorm glas a chur i bhfeidhm.

Díolúintí

Ní bheidh feidhm ag díolúintí ach in imthosca eisceachtúla agus breithneoidh an t-údarás pleanála iad ar bhonn cás ar chás.

Breithneofar forbairt chónaithe le haghaidh díolúine i gcás nach bhfuil díon leanúnach ann a bhainistítear go lárnach i.e. tá úinéir gach áitribh freagrach as a dhíon féin. Áireofar leis seo teaghaisí aonair agus síneadh ar an gcéanna.

D'fhéadfadh go mbeadh díolúine infheidhme freisin i gcás ina meastar go bhfuil an díon glas neamh-chomhoiriúnach le riachtanais chaomhnaithe (oidhreacht thógtha) nó le riachtanais dearaidh sáraitheacha eile.

Ní thabharfaidh CCBÁC díolúintí ach sa chás go léirítear go ndéantar foráil oiriúnach do bhearta SuDS (de réir Doiciméad Treorach Dearaidh Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun SuDS Solutions (2021) agus gach riachtanas pleanála eile a chur i bhfeidhm - féach Aguisín 12) agus go bhféadfar bearta draenála cuí iomhcuí a sheachadadh ar an láithreán gan díon gorm glas a úsáid.

2.2 Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 2 - Clúdach Achair

Iarratais phleanála lena n-áirítear achair dín níos mó ná 100 méadar cearnach, le díonta cothroma agus fána réidh, meastar go bhfuil siad oiriúnach chun díon gorm glas a chur i bhfeidhm.

Caithfidh méid an achair dín a sholáthraíonn meán fáis d'fhásra na riachtanais cumhdaigh seo a leanas a chomhlíonadh mar chéatadán d'achar iomlán an dín.

Cineál dín ghlais	Clúdach íosta (% d'achar iomlán an dín á fhorbairt)
Fairsing	70%
Dian	50%

Meastar go dtugann an clúdach céatadán liúntas réasúnach chun sáraithe, soilse dín, toitbhearnaí, treá seirbhíse agus tírdhreach crua a sholáthar.

Díolúintí

Sa chás go bhfuil painéil fhótavoltach (PV) san áireamh sna díonta, ba cheart don dearadh smaoineamh ar oiriúnacht na bpainéal PV atá suite os cionn limistéir fhásra an dín.

Ba cheart machnamh a dhéanamh fós ar dhíon gorm ar dhíonta nach meastar a bheith mar dhíon glas mar gheall ar phainéil ghréine a bheith ann.

2.3 Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 3 - Oibríocht Hiodrálach

Déanfaidh dearadh díonta glasa gorma soláthar maidir le ró-shreabhadh (i) éigeandála / sáraithe ar mhéid oiriúnach.

2.4 Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 4 - Úsáid

Ba cheart go n-uasmhéadóidh dearadh an dín ghlais na buntáistí bithéagsúlachta agus / nó taitneamhachta.

Ba cheart dearáí díonta glasa gorma a dhearadh chun a chinntiú gur féidir aon úsáid taitneamhachta (m.sh. úsáid mar spás oscailte comhchoiteann) a éascú gan acmhainn stórála nó feidhm draenála an dín ghoirm ghlais a chur i bhfeidhm.

2.5 Ceanglas um Dhíon Glas Gorm 5 - Rochtain, Oibriú agus Cothabháil

Dearfar gach díon glas gorm agus aird á tabhairt ar a riachtanais chothabhála sa todhchaí.

Meastar go bhfuil dríodair, súnna agus ithreacha a bhfuil cion íseal orgánach iontu go nádúrtha ó thaobh tine agus nach bhfuil riosca uathúil ag baint leo maidir le leathadh lasair a iomadú i gcoibhneas le gnáth-dhíon cothrom nó fána réidh. Déanfar gach díon gorm glas a dhearadh i gcomaoin na riachtanas sábháilteachta dóiteáin atá ann faoi láthair.

AGUISÍN 12

TAchoimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach Dearaidh Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun Réitigh SuDS a Chur i bhFeidhm

1.0 Réamhrá

Aithníodh an gá le rialú ar rith chun srutha uisce dromchla ag úsáid cineálacha cur chuige níos inbhuanaithe i mBaile Átha Cliath ó na 1990idí. Mar thoradh air seo cuireadh beartas na gCóras Draenála Inbhuanaithe (SuDS) san áireamh i Straitéis Draenála Straitéiseach Mhórcheantar Bhaile Átha Cliath (GSDSDS) (2005).

Ó foilsíodh an GSDSDS den chéad uair, bhí sé coitianta go n-áireodh scéimeanna draenála umair faoi thalamh nó struchtúir 'deireadh píopa' chun uisce dromchla a choinneáil agus srian a chur ar an ráta sreafa a fhágann an fhorbairt. Mar sin féin, ní thagann an cur chuige simplíoch seo leis an bhfís bhunaidh do SuDS mar atá leagtha amach ag an GSDSDS. Ní thairgeann umair faoi thalamh aon tairbhí i dtéarmaí cáilíocht uisce níos fearr, ná ní dhéanann siad soláthar do thaitneamhacht ná do bhithéagsúlacht.

Soláthraíonn an tAguisín seo achoimre ardleibhéil ar 'phríomhphrionsabail dearadh SuDS' a mhíneoidh Doiciméad Treorach Dearaidh Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath atá le teacht chun Réitigh SuDS a Chur i bhFeidhm (2021) [dá ngairtear an Treoir Dearaidh SuDS anseo feasta] a mhíniú tuilleadh, a fhoilseofar mar dhoiciméad neamhspleách.

Is iad príomhchuspóirí Threoir Dearaidh SuDS:

- Fís chomhroinnte a chruthú maidir le SuDS do gach duine a bhfuil baint acu leis an bpróiseas pleanála, dearaidh agus meastóireachta.
- A chumasú do dhearadh SuDS freastal ar riachtanais Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.
- A chinntiú go bhfuil SuDS inmharthana anois agus sa todhchaí.

Aithníonn an tAguisín seo sraith 'riachtanais SuDS' a chuirfear san áireamh agus iarratais phleanála á meas.

Ba cheart dóibh siúd a chuireann isteach iarratais phleanála dul i gcomhairle leis an Aguisín seo in éineacht leis an Treoir Dearaidh SuDS atá le teacht agus Cód Cleachtais Réigiúnach Mhórcheantar Bhaile Átha Cliath le haghaidh Oibreacha Draenála chun treoir a fháil maidir le conas beartas plean forbartha SI22 a chomhlíonadh.

Tacóidh comhtháthú cur chuige SuDS bunaithe ar nádúr den chuid is mó le go leor de chroíbheartais an phlean forbartha.

Ba chóir an tAguisín seo a léamh i dteannta le:

Plean Forbartha Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2022 - 2028)

- Caibidil 3 Gníomhú ar son na - hAeráide
- Caibidil 9 - Bonneagar Comhshaoil Inbhuanaithe
- Caibidil 10 - Bonneagar Glas agus Áineas
- Caibidil 15 - Caighdeán Forbartha, Cuid 15.6
- Aguisín 11 - Achoimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach um Dhíon Gorm Glas de chuid Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2021)
- Aguisín 13 - Treoir um Bainistíocht Uisce Dromchla Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath

Beartas Náisiúnta

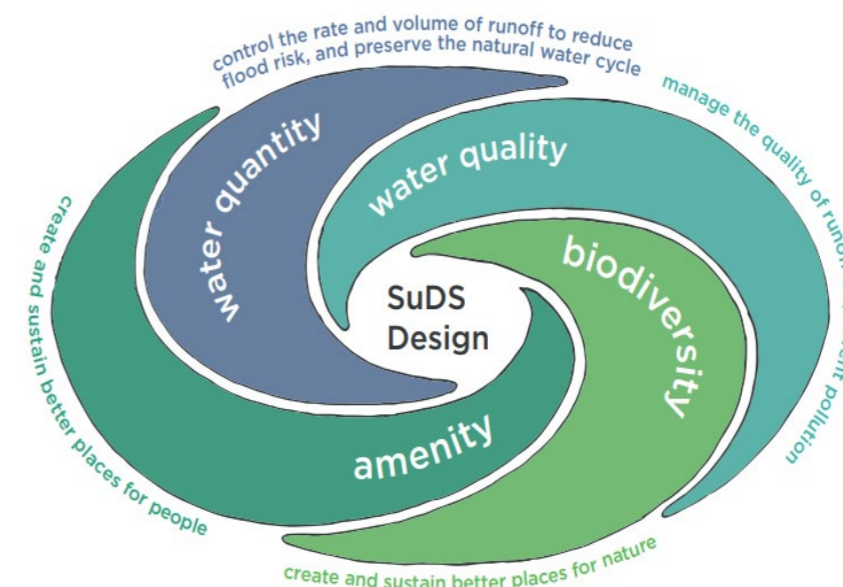
- An Plean Gníomhaíochta Náisiúnta um Bithéagsúlacht 2017– 2021

Beartas Chathair Bhaile Átha Cliath

- Dréacht-Phlean Gníomhaíochta Bithéagsúlachta Chathair Bhaile Átha Cliath 2021– 2026
- Straitéis Páirceanna Cathrach Bhaile Átha Cliath 2019 - 2022
- Plean um Gníomhú ar son na hAeráide Chathair Bhaile Átha Cliath 2019 - 2024
-

1.1 Cad iad SuDS ann?

Tá an sainmhíniú seo a leanas ar Chórais Draenála Inbhuanaithe (SuDS) bunaithe ar Lámhleabhar SuDS 2015, a d'fhoilsigh Cumann Taighde agus Faisnéise an Tionscail Foirgníochta (CIRIA):



Is bealach Draenáil Inbhuanaithe nó SuDS chun báisteach a bhainistiú chun na tionchair dhiúltacha ar chainníocht agus ar cháilíocht rith chun srutha a íoslaghdú agus chun na tairbhí a bhaineann le taitneamhacht agus bithéagsúlacht a uasmhéadú do dhaoine agus don chomhshaoil.

Ba cheart go ndéanfadh dearadh SuDS iarracht rith chun srutha báistí a bhainistiú gar don áit a dtitfidh sé. Molann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath tosaíocht a thabhairt do theicnící SuDS atá suite ag an dromchla, atá bunaithe ar nádúr agus atá comhtháite le leagan amach an láithreáin.

Féachann SuDS le ceithre chuspóir criticiúla a bhaint amach:

- **Cainníocht:** sreafaí agus méideanna a bhainistiú chun tréithe na báistí a mheitseáil roimh fhorbairt, d'fhonn tuilte a chosc ó lasmuigh den fhorbairt, laistigh den láithreán agus le sruth ón bhforbairt.
- **Caighdeán:** truailliú a chosc agus a chóireáil lena chinntiú go bhfuil uisce glan ar fáil a luaithe is féidir chun tairbhí taitneamhachta agus bithéagsúlachta a sholáthar san fhorbairt, chomh maith le sruthchúrsaí, screamhuisce agus an fharraige a chosaint.

- **Bithéagsúlacht:** an poitéinseal don fhiadhúlra a uasmhéadú trí SuDS a dhearadh agus a bhainistiú.
- **Taitneamhacht:** cáilíocht beatha na ndaoine a fheabhsú trí dhearadh comhtháite a sholáthraíonn spásanna ilfheidhmeacha úsáideacha agus tarraingteacha.

2.0 SuDS a Chomhtháthú i bhForbairt Nua

Tá Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ag súil go ndéanfaidh an dearthóir SuDS a mheas ag an bpointe is luaithe i ndearadh na scéime.

Déanfaidh dearáí SuDS iniúchadh ar dheiseanna le haghaidh: athúsáid inbhuanaithe báistí (féach beartas SI6); uiscígh a athlíonadh; tascradh agus galú uisce uisce dromchla; agus, urscaoileadh díreach chuig sruthchúrsaí cainéil oscailte, agus ar an gcaoi sin an brú ar an líonra draenála píopaí a laghdú.

Ba cheart struchtúir SuDS a chomhtháthú i bhfabraic forbartha ag úsáid na spásanna tírdhreacha atá ar fáil chomh maith le próifíl tógála na bhfoirgneamh. Tá sé ríthábhachtach machnamh a dhéanamh ar thopagrafaíocht an láithreáin, ar acmhainní tírdhreacha agus ar an gcaoi a n-úsáidtear an láithreán chun na bearta SuDS is iomchuí i scéim a chinneadh.

De ghnáth ní áireofar ceantair a stóráilann uisce dromchla le linn imeachtaí báistí rialta, seachas linnte nó bogaigh, agus soláthar spáis oscailte á ríomh. Mar sin féin, i gcás ina bhfeabhsaíonn tograí SuDS luach bithéagsúlachta agus taitneamhachta agus go mbeadh siad ar fáil go héasca le húsáid i bhformhór na ndálaí aimsire, d'fhéadfaí cuid de limistéar SuDS a ionchorprú mar chuid den soláthar spáis oscailte comhchoiteann nó phoiblí. Ba mhaith le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ardchaighdeán spásanna agus forbairtí ilfheidhmeacha a chur chun cinn de réir beartas eile sa phlean seo. Chinnfeadh an t-údarás pleanála an cion de SuDS a bheadh incheadaithe mar chuid den leithdháileadh spáis oscailte phoiblí ar bhonn cás ar chás. Breithneofar na pointí seo a leanas agus méid na SuDS á chinneadh a fheidhmíonn mar spás ilfheidhmeach agus / nó a chuireann le leithdháileadh spáis oscailte poiblí:

- Go bhfuil i ndóthain spáis oscailte ar fáil (ach amháin mar fhreagairt ar mhóirmeachtaí báistí) chun caitheamh aimsire éighníomhach agus gníomhach a cheadú lena n-áirítear spórt eagraithe, súgradh neamhfhoirmiúil nó úsáid áineasa ghníomhach.

- Cé chomh minic a choinneodh gné ar leith uisce dromchla.
- An fad a choinneodh an gné sin uisce dromchla.
- An tréimhse idir deireadh na báistí agus an limistéar a bheith ar fáil le húsáid.
- Cibé an bhféadfaí a mheas go bhfuil na gnéithe SuDS ag soláthar sochar spáis oscailte fiú agus uisce dromchla á choinneáil acu (mar shampla, linnte agus bogaigh).

3.0 Ceanglais SuDS

Beidh feidhm ag na ceanglais SuDS seo a leanas maidir le gach forbairt a ndéanann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath athbhreithniú uirthi mar chuid den phróiseas pleanála:

3.1 Ceanglas SuDS 1 - Ceann Scríbe rith chun srutha

Tá na modhanna seo a leanas chun rith chun srutha báistí ón bhforbairt a úsáid nó a scaoileadh leagtha amach in ord tosaíochta:

- Úsáid rith chun srutha uisce dromchla mar acmhainn.
- Idircheapadh báistí a sholáthar trí chur chuige SuDS dúlrabhunaithe a úsáid.
- Nuair is cuí, rith chun srutha a insíothlú isteach sa talamh.
- Doirteadh chuig córas draenála uisce dromchla oscailte.
- Doirteadh chuig córas draenála uisce dromchla píopaithe.
- Doirteadh chuig séarach comhcheangailte.

Féadfaidh rith chun srutha a scaoileadh ó láithreán bealach doirte amháin nó níos mó a úsáid. Ba cheart buntáiste iomlán a bhaint as gach modh doirte ar an liosta ar a seal, sula ndéantar an chéad rogha seicheamhach eile a mheas.

3.2 Ceanglas SuDS 2 - Rialú Hiodrálach

Tá critéir hiodrálach mar atá leagtha amach sa GSDS agus sa Chód Cleachtais Draenála Réigiúnach.

Beidh rith chun srutha dromchla ó fhorbairt nua teoranta do 2 l/s/ha don teagmhas báistí 1 i 100 bliain (le liúntas le haghaidh athrú aeráide agus creep uirbeach ⁶¹) i gcás go mbíonn uisce dromchla a fhágann an láithreán:

- ina riosca truailithe don chomhshaol a eascraíonn as (ró-shreabhadh ó shéarach comhcheangailte go sruthchúrsa glactha);
- cumas aige tionchar a imirt ar mhaoin nó ar bhonneagar (sa chás go n-aithnítear go bhfuil maoin nó bonneagar i mbaol tuile ó eachtra tuile / báistí 1 in 100 bliain)

I ngach cás eile, beidh feidhm ag an gcritéar seo a leanas a dtugtar cur síos orthu thíos.

Tábla 1: Ceanglais SuDS

Critéar	Fo-chritéar	Tréimhse Toraidh (Blianta)	Cuspóir Dearaidh
Critéar 1 Cosaint Caighdeán Uisce Abhann	1.1	<1	Stóráil idirghabhála 5mm ar a laghad, agus b'fhéarr 10mm, de bháisteach nuair is féidir rith chun srutha chuig an uisce glactha a chosc.
Critéar 2 Cosaint Réimeas Abhann	2.1	1	Ráta doirte atá cothrom le buaic-ráta rith chun srutha láithreán úrnua 1 bhliain nó 2 l/s/ha, cibé acu is mó an stoirm ré chriticiúil láithreáin atá le húsáid chun méid stórála tanúcháin a mheas.
	2.2	100	Ráta doirte cothrom le buaic-ráta rith chun srutha láithreán úrnua 1 as 100 bliain. Stoirm ré chriticiúil láithreáin le húsáid chun méid stórála tanúcháin a mheas.

⁶¹ Sainmhínítear téaltú uirbeach mar chailliúint dromchlaí tréscailte laistigh de cheantair uirbeacha ag cruthú rith chun srutha méadaithe a chuireann le tuilte. I measc na samplaí tipiciúla de théaltú uirbeach tá síneadh foirgneamh nó pábháil os cionn gairdíní tosaigh le haghaidh spásanna páirceála do charranna.

Critéar	Fo-chritéar	Tréimhse Toraidh (Blianta)	Cuspóir Dearaidh
Critéar 3 Leibhéal Seirbhíse (Tuilte) don Láithreán.	3.1	30	Gan aon tuilte ar an láithreán ach amháin nuair a cheadaítear tuilte atá pleanáilte go sonrach. Is gnách go mbíonn stoirm dearaidh samhraidh 15 nó 30 nóiméad ríthábhachtach.
	3.2	100	Gan aon tuilte maoine inmheánach. Bealach na dtuilte pleanáilte agus stóráil sealadach tuile ar an láithreán le haghaidh stoirmeacha gearra ard-déine. Imeachtaí ré chriticiúil láithreáin.
	3.3	100	Gan aon tuilte maoine inmheánach. Leibhéil urláir 500mm ar a laghad os cionn uasleibhéal na habhann agus coinneáil stórais in aice láimhe.
	3.4	100	Gan aon tuilte ar cheantair uirbeacha in aice láimhe. Déantar tuilte thar tír a bhainistiú laistigh den fhorbairt.
Critéar 4 Cosaint Tuilte Abhann (Critéar 4.1, nó 4.2 nó 4.3 le cur i bhfeidhm)	4.1	100	Uisce tuile “fadtéarmach” a chuirtear ar an láithreán le haghaidh méid rith chun srutha forbartha atá níos mó ná an méid rith chun srutha sa láithreán úrnua. Stóráil tuile sealadach draenáilte trí insíothlú ar limistéar tuilte ainmnithe arna chur i ngníomh le linn adhamisire amháin. Stoirm 100 bliain, 6 uair an chloig le húsáid chun méid breise an rith chun srutha a mheas.
	4.2	100	Stóráil insíothlaithe a sholáthraítear ar cóimheid le stóráil “fadtéarmach”. De ghnáth deartha chun oibriú le haghaidh gach imeachta. Stoirm 100 bliain, 6 uair an chloig le húsáid chun méid breise an rith chun srutha a mheas.
	4.3	100	Uasráta urscaoilte QBAR nó 2 l/s/ha, cibé acu is mó, do gach stóráil tanúcháin nuair nach féidir stóráil “fadtéarmach” ar leithligh a sholáthar.

3.3 Ceanglas SuDS 3 - Caighdeán an Uisce

Léireoidh dearáí SuDS líon leordhóthanach de theicnící SuDS atá sách mór chun truailliú a bhainistiú agus a bhaint, chun cosaint a thabhairt do screamhuisce, uiscí dromchla agus uiscí cósta íogaire. Taispeánfaidh dearadh SuDS go ndéantar uisce a ghlanadh go hoiriúnach sula dtéann sé isteach i gcomhphárteanna SuDS atá beartaithe le haghaidh úsáide taitneamhachta agus chun leasa bithéagsúlachta. Ba cheart tosaíocht a thabhairt do theicnící SuDS a ghineann cailleanais idircheaptha.

3.4 Ceanglas SuDS 4 - Taitneamhacht

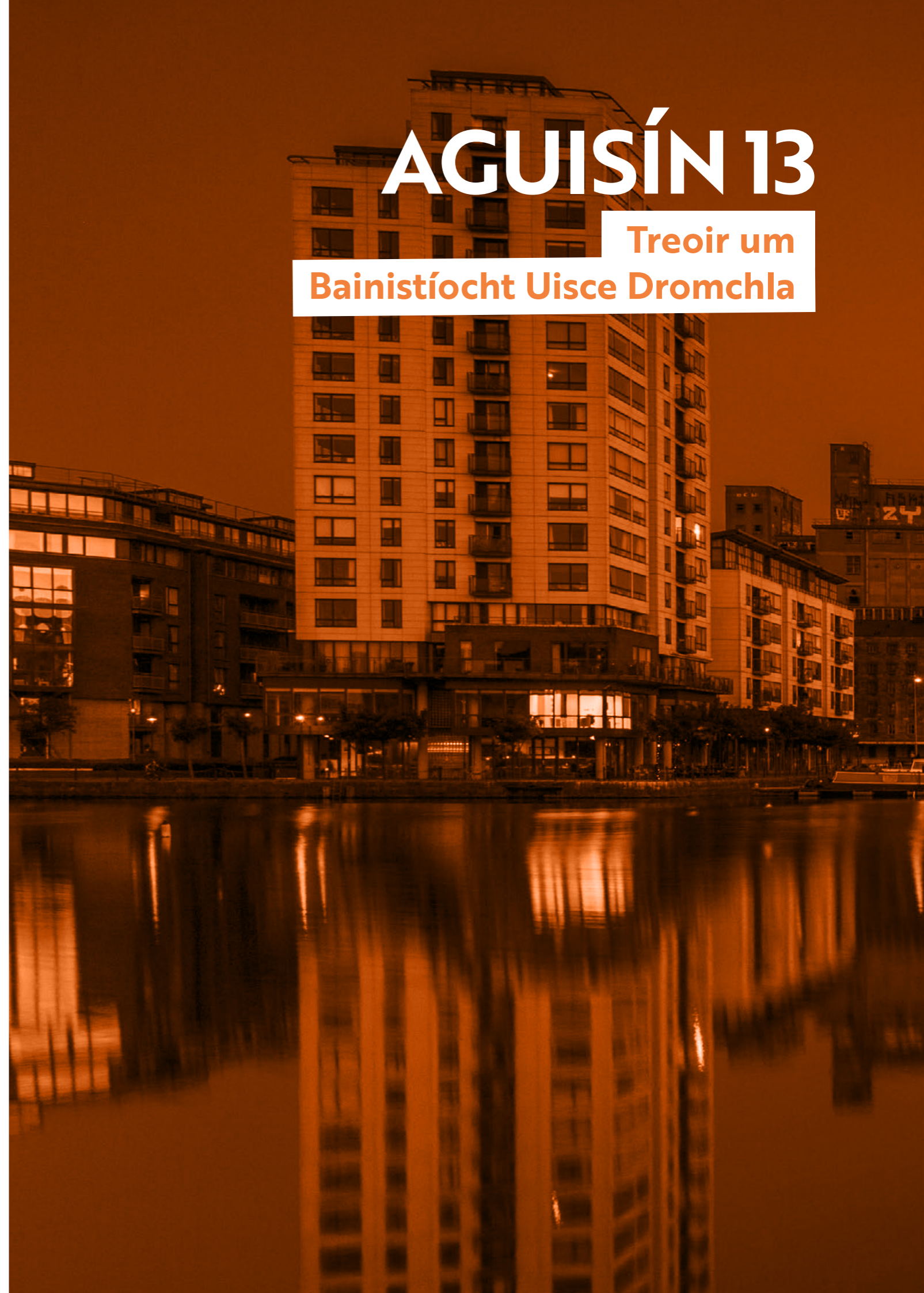
Ba cheart go bhféachfadh dearáí le tairbhí taitneamhachta a ghiniúint trí SuDS a úsáid, trí áiteanna agus tírdhreacha ilfheidhmeacha a chruthú.

3.5 Ceanglas SuDS 5 - Bithéagsúlacht

Ba cheart go ndéanfadh dearáí iarracht tairbhí bithéagsúlachta a ghiniúint ag úsáid SuDS.

AGUISÍN 13

Treoir um Bainistíocht Uisce Dromchla



1.0 Réamhrá

Is léir go mbíonn tionchar ag athruithe ar an timthriall uisce ar athruithe aeráide, agus bíonn tionchar ag teagmhais mhór mar thuilte ar ár gcathair. Tá bainistíocht uisce inbhuanaithe agus athléimneach aeráide ríthábhachtach anois chun athléimneacht aeráide a bhaint amach agus chun cuspóirí an Phlean Náisiúnta Gníomhaíochta Aeráide 2019 a chomhlíonadh.

Féadann machnamh agus cur i bhfeidhm luath ar chur chuige inbhuanaithe agus athléimneach aeráide i leith bainistíocht uisce dromchla ag céim choincheap an tionscadail tairbhí a thabhairt do phobail iomlána i dtéarmaí bithéagsúlachta, athléimneacht aeráide, áiteanna poiblí a chruthú a thacaíonn le daoine, sláinte agus folláine ghinearálta sa chathair.

Aithnítear i bPlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022-2028, an gá le Bonneagar Comhshaoil Inbhuanaithe mar chuid de gach togra forbartha sa chathair. Táthar ag súil go gcomhcheanglóidh forbairt nua prionsabail na gCóras Draenála Inbhuanaithe (SuDS) le gach gné comhshaoil eile d'fhorbairt nua, ag baint úsáide as réitigh dea-chleachtas chun ardchaighdeán forbartha inbhuanaithe a fhorbairt - le haghaidh tuilleadh treorach féach Aguisín 12 - Achoimre Theicniúil Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath Doiciméad Treorach Dearaidh chun Réitigh SuDS a Chur i bhFeidhm (2021).

Éileoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (DCC) go n-úsáidfear cur chuige níos boige innealtóireachta nó bunaithe ar nádúr chun uisce dromchla a bhainistiú ag an bhfoinse toisc gur cur chuige níos glaise agus níos éifeachtaí ó thaobh an chomhshaoil é chun uisce dromchla a bhainistiú ar thailte forbartha.

I gcomhréir le beartas SI25, ní mór plean bainistíochta uisce dromchla (SWMP) a bheith ag gabháil le tograí forbartha ina leagtar amach an straitéis atá beartaithe chun uisce dromchla a bhainistiú. Beidh gá le hullmhú SWMPanna freisin chun bonn eolais a chur faoi ullmhú creataí / máistirphleananna / pleananna (reachtúil agus neamhreachtúil). Tá riachtanais SWMP maidir le tograí forbartha agus creataí / máistirphleananna / pleananna leagtha amach i bhfochodanna A agus B thíos.

Leagtar amach san Aguisín seo riachtanais phleananna den sórt sin a chuirfear san áireamh agus iarratais phleanála á meas. Ba chóir an tAguisín seo a léamh i dteannta le:

Plean Forbartha Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2022 - 2028)

- Caibidil 3 Gníomhú ar son na - hAeráide
- Caibidil 9 - Bonneagar Comhshaoil Inbhuanaithe
- Caibidil 10 - Bonneagar Glas agus Áineas
- Caibidil 15 - Caighdeán Forbartha, Cuid 15.6
- Measúnú Straitéiseach ar Riosca Tuilte do Phlean Forbartha Cathrach Bhaile Átha Cliath 2022-2028 - Imleabhar 7
- Aguisín 11- Achoimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach um Dhíon Gorm Glas de chuid Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath (2021)
- Aguisín 12- Achoimre Theicniúil ar Dhoiciméad Treorach Dearaidh Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath chun Réitigh SuDS (2021) a Chur i bhFeidhm

2.0 Ceanglas maidir le Pleanáil Bainistíochta Uisce Dromchla d'Fhorbairt Nua

Is é an cuspóir atá le SWMP a tháirgeadh ná go ndéanfadh an forbróir / moltóir tionscadail machnamh ar na deiseanna agus na srianta uile a bhaineann le réiteach dearaidh a fhorbairt a bhainisteoidh uisce dromchla ar bhealach a úsáideann agus a shamhlaíonn próisis nádúrtha, agus a chosnaíonn agus a fheabhsaíonn an timpeallacht nádúrtha thógtha. Cinntíonn sé seo go ndéantar na réitigh dearaidh is fearr a chomhtháthú i bhforbairt d'fhonn bonneagar níos athléimní agus inoiriúnaithe a sholáthar, chun maolú a dhéanamh ar thuilte sa todhchaí agus ar chur isteach ar athrú aeráide. Chun amhras a sheachaint, beidh gá le pleananna draenála / SuDS chun na tograí le haghaidh SuDS a léiriú mar atá leagtha amach sa SWMP.

A. Ceanglais maidir le Bainistíocht Uisce Dromchla le haghaidh Tograí Forbartha

(i) Forbairt lena n-áirítear nó níos mó ná 2 uimh. aonaid chónaithe nó 100 méadar cearnach d'úsáidí neamhchónaithe (lena n-áirítear úsáidí sóisialta agus pobail)

Ceanglófar ar gach forbairt a bhfuil impleachtaí uisce dromchla aici a thagann faoi na tairseacha seo SWMP a ullmhú mar chuid dá bpróiseas dearaidh tionscadail.

Beidh an méid seo a leanas san áireamh sa SWMP a ullmhaíodh le cur faoi bhráid an údarais phleanála mar chuid d'iarratas phleanála:

- Léarscáil de shuíomh an láithreáin le teorainn phleanála beartaithe léirithe i ndath dearg
- Leagan amach foriomlán draenála uisce dromchla ag léiriú:
 - Bonneagar uisce dromchla poiblí atá ann
 - Pointí ceangail beartaithe le séaraigh phoiblí atá ann cheana
 - Séaraigh spíne (más ann dóibh)
 - Sonraí d'aon síneadh séarachais uisce dromchla, atreorú, uasghrádú séarachais uisce dromchla srl. le taispeáint go soiléir
- Tuarascáil ina sonraítear na dálaí láithreáin atá ann cheana lena n-áirítear:
 - Topagrafaíocht
 - Coinníollacha talún
 - Gnéithe draein talún
 - Cosáin sreafa thar tír
 - Tuilemhánna
 - Fóntais
- Áireofar sonraí na straitéise bainistíochta uisce dromchla beartaithe:
 - Sonraí rannán fadaimseartha na reatha píopa uisce dromchla beartaithe más gá ag léiriú bealach, leibhéal, méid na píopa, grádán srl. Laghdóidh scéim SuDS dea-dheartha nó cuirfidh sé deireadh fiú leis an ngá le draenáil shuntasach phíopaí
 - Suíomh beartaithe le scaoileadh chuig an sruth nó córas draenála poiblí a shainithint
 - Gnéithe iomchuí SuDS a shainithint chun príomhchritéir an GDSDS a chomhlíonadh agus tagairt i Roinn 16.3 de Chód Cleachtais Réigiúnach Mhórcheantar Bhaile Átha Cliath d'Oibreacha Draenála - rialú foinse agus stóráil idircheaptha curtha ar fáil agus méideanna sainithe - gan aon rith chun srutha ón láithreán le haghaidh imeachtaí suas go dtí 5mm. Féach freisin Doiciméad Treorach Dearaidh na Comhairle chun Réitigh SuDS (2021) a Chur i bhFeidhm agus Aguisín 12
 - Míniú soiléir a thabhairt ar na tograí SuDS atá beartaithe do gach limistéar cruá, lena n-áirítear struchtúir rialaithe shainithe agus méideanna díobh
 - Ráta doirte i bhfeidhm
 - Stóráil tanúcháin arna sholáthar agus méideanna sainmhínithe

- cuirfear stóráil le haghaidh dóchúlacht bliantúil 1% agus 3.3% le factóir i gcomhréir leis an SFRA le haghaidh athrú aeráide i bhfeidhm. Beidh figiúr 20% infheidhmithe i bhformhór na gcásanna

- Bealaí sáraithe agus sreabhadh thar thalamh
- Forbairt chéimnithe - i gcás ina ndéanfar forbairt faoi iarratas / cead phleanála a chéimniú, cuirfear comhordú na straitéise bainistíochta uisce dromchla foriomlán i bhfeidhm ag an gcéad chéim d'fhonn a chinntiú go gcuirfear an dearadh comhtháite foriomlán i bhfeidhm. D'fhágfadh sé sin go bhféadfaí codanna éagsúla de shuíomh a fhorbairt ag amanna éagsúla, agus ag an am céanna a chinntiú go gcomhlíonfaidh an láithreán forbartha deiridh na critéir fhoriomlána dearaidh mar atá leagtha amach san Aguisín seo
- Sainithin spásanna glasa agus suíomhanna spáis poiblí lena n-áirítear aon cheann atá deartha le bheith ilfheidhmeach - SuDS a chomhtháthú (féach freisin Cuid 15.6 - Bonneagar Glas agus Tírdhreachú)
- Sonraí faoi aon bhealaí slí nó aistrithe talún atá beartaithe maidir le draenáil uisce dromchla.
- Gealltanais go gcuirfear SuDS i gcrích de réir caighdeán um ghlacadh ar láimh (de réir bheartas SI26).

(ii) Tograí forbartha faoi 2 aonad chónaithe nó 100 méadar cearnach d'úsáidí neamhchónaithe (lena n-áirítear úsáidí sóisialta agus pobail) agus gach forbairt eile ar dóigh go mbeidh impleachtaí uisce dromchla acu

Tabharfar aghaidh ar na riachtanais seo a leanas mar chuid den aighneacht draenála do gach forbairt eile ar scála níos lú ar dóigh go mbeidh impleachtaí uisce dromchla aici:

Chun riachtanais an phlean forbartha ar SuDS a chomhlíonadh (beartas SI22 agus Aguisín 12), ionchorpróidh an dearadh bearta SuDS atá oiriúnach do scála na forbartha beartaithe amhail bunanna uisce, draenacha scagtha, córais insíothlaithe, soighebhealaí, pábháil thréscailteach, gairdíní báistí srl. a íoslaghódh doirteadh chuig an gcóras draenála poiblí agus a uasmhéadaíonn an acmhainn insíothlaithe. Caithfear gach beart SuDS a dhearadh de réir na gcaighdeán tionscail ábhartha, féach beartas SI26 agus na moltaí a leagtar amach i nDoiciméad Treorach Dearaidh na Comhairle chun Réitigh SuDS (2021) a Chur i bhFeidhm.

B. Ceanglais maidir le Bainistíocht Uisce Dromchla - Creaí / Máistirphleananna / Pleananna

I gceist le Creaí / Máistirphleananna / Pleananna go hiondúil bíonn il-láithreáin nó banc talún i gceist (a d'fhéadfadh a bheith nó nach bhféadfadh a bheith faoi úinéireacht éagsúil), a dteastaíonn cur chuige comhordaithe chun é a fhorbairt trí phlean reachtúil nó neamhreachtúil (féach le do thoil Caibidil 2 Croí-Straitéis, Caibidil 13 Forbairt Straitéiseach agus Limistéir Athghiniúna agus Aguisín 3 le haghaidh tuilleadh sonraí). I measc samplaí de phleananna reachtúla tá Pleananna Ceantair Áitiúla agus Scéimeanna Pleanála SDZ. I measc samplaí de phleananna neamhreachtúla tá máistirphleananna do láithreáin athghiniúna nó forbartha ar mhórsála.

Ceanglófar ar SWMP a ullmhú mar chuid den phróiseas déanta plean / máistirphleanála.

Tabharfaidh an SWMP tuairisc ar na tréithe ceantair ábhartha agus fíis do SuDS agus an chaoi a mbeartaítear iad a chomhtháthú i bpleanáil agus i leagan amach an cheantair atá faoi réir an phlean.

Áireofar go sonrath sa SWMP do limistéar plean:

- Leagan amach suímh le teorainn an láithreáin léirithe i dearg
- Tuarascáil ina sonraítear na dálaí láithreáin atá ann cheana lena n-áirítear:
 - topagrafaíocht (pointí arda agus ísle)
 - gnéithe draenála talún atá ann m.sh. draenacha / díoga oscailte atá ann agus cá draenálann siad chuige
 - líonra draenála poiblí atá ann cheana
 - riosca tuile atá ann cheana
 - na coinníollacha talún atá ann cheana (lena n-áirítear rátaí insíothlaithe)
 - sainathint aon chosáin sreafa thar tír atá ann le haghaidh imeachtaí tuile
 - aon srianta fisiciúla m.sh. crainn nó foirgnimh atá le coinneáil
- Ba cheart don SWMP sonraí a sholáthar freisin ar na rudaí seo a leanas:
 - Socruithe céimnithe - nuair is dóigh go ndéanfar forbairt faoin bplean a chéimniú, cuirfear comhordú an SWMP foriomlán i bhfeidhm ag an gcéad chéim d'fhonn a chinntiú go gcuirfear an dearadh comhtháite foriomlán i bhfeidhm. D'fhágfadh sé sin go bhféadfaí codanna éagsúla

de thailte atá faoi réir an phlean a fhorbairt ag amanna éagsúla, agus ag an am céanna a chinntiú go gcomhlíonfaidh an fhorbairt iomlán agus deiridh na critéir fhoriomlána dearaidh mar atá leagtha amach anseo

- Cosáin sreafa beartaithe talún - ba cheart aithris a dhéanamh ar na patrúin draenála atá ann cheana agus ar na cosáin sreafa nádúrtha
- Roghanna doirte a shainaithint m.sh. athúsáid uisce, insíothlú, scardadh chuig dobharlach srl.
- Fo-dhobharcheantair SuDS a shainaithint
- Céimeanna cóireála a sholáthar bunaithe ar úsáid talún do gach fo-dhobharcheantar
- Meastacháin ar mhéid an tanúcháin - ó na cineálacha úsáide talún agus dlús na forbartha, is féidir glacadh leis go ginearálta faoi chéatadán an limistéir atá neamh-thréscaoilteacha agus a ghinfidh rith chun srutha
- Ba cheart an méid rialaithe foinse (bainistíocht i gcás ina dtiteann báisteach chun rith chun srutha a chosc, mar shampla báiliú uisce báistí, dromchlaí tréscailteacha agus díonta glasa) a mheas trí phlé leis an bhfoireann deartha chun meastachán réalaíoch a thabhairt ar rith chun srutha. Ní gá an toirt a ríomhtar a sheachadadh mar limistéar stórála amháin, agus is minic a aimsítear réitigh níos fearr tríd an méid stórála a bhriseadh síos ina chodanna níos lú agus iad a chomhcheangal le spásanna ilfheidhmeacha m.sh. limistéir phoiblí pábháilte, spásanna oscailte, bóithre, gairdíní srl.
- Ba cheart scrúdú a dhéanamh ag an bpointe seo ar chosáin tíolactha struchtúir - cosáin sreafa nádúrtha agus bealaí ceangail 'de dhéantús an duine' (bóithre, conairí glasa) chun eangach struchtúrtha a bhunú le haghaidh tíolacadh uisce dromchla chuig limistéir stórála agus pointí scaoilte. Ba chóir rith chun srutha a choinneáil ag leibhéal na talún nó gar dó, nuair is féidir
- Sainathin spásanna glasa agus suíomhanna spáis phoiblí lena n-áirítear aon cheann atá deartha le bheith ilfheidhmeach - SuDS a chomhtháthú (féach freisin Cuid 15.6 - Bonneagar Glas agus Tírdhreachú)
- Sonraí faoi aon bhealaí slí nó aistrithe talún atá beartaithe maidir le draenáil uisce dromchla
- Gealltanais go gcuirfear SuDS i gcrích de réir caighdeáin um ghlacadh ar láimh (de réir bheartas SI26

3.0 Nótaí Ginearálta

Umair tanúcháin

- Is é tosaíocht bainistíocht uisce dromchla ag an bhfoinse agus go hidéalach, ní dhéanfar ach sreafaí in imeachtaí aimsire níos mó a dhíriú chuig príomh-bhonneagar uisce dromchla. Mar thoradh air sin, ní dhéanfaidh an t-údarás pleanála urscaoileadh a bhainistítear trí phíopa agus trí chóras umair tanúcháin a mheas ach in imthosca eisceachtúla agus ar bhonn cás ar chás

Forbairt Eisiata

- Ba chóir a thabhairt faoi deara nach mbaineann an treoir seo le forbairt nach mbeadh impleachtaí uisce dromchla aici (i.e. modhnuithe ingearchló foirgnimh, iarratais ar athrú úsáide srl.)

Comhairliúchán leis an Údarás Áitiúil

- Ba cheart do mholtóirí de phleananna neamhrechtúla dul i gcomhairle le Roinn Draenála na Comhairle ionas go gcomhaontóidh príomhpháirtithe leasmhara an SWMP i bprionsabal, ag cinntiú go gcuirtear beartais náisiúnta agus CCBÁC i bhfeidhm
- Moltar dul i gcomhairle leis an SWMP maidir le haon fhorbairt nua má tá riosca tuile ann nó má tá an fhorbairt suite in aice le sruthchúrsa
- Teastaíonn comhairliúchán le Rannáin Seirbhísí Páirceanna, Bithéagsúlachta agus Tírdhreacha CCBÁC i gcás go bhfuil impleachtaí tírdhreacha agus / nó bithéagsúlachta ag plean

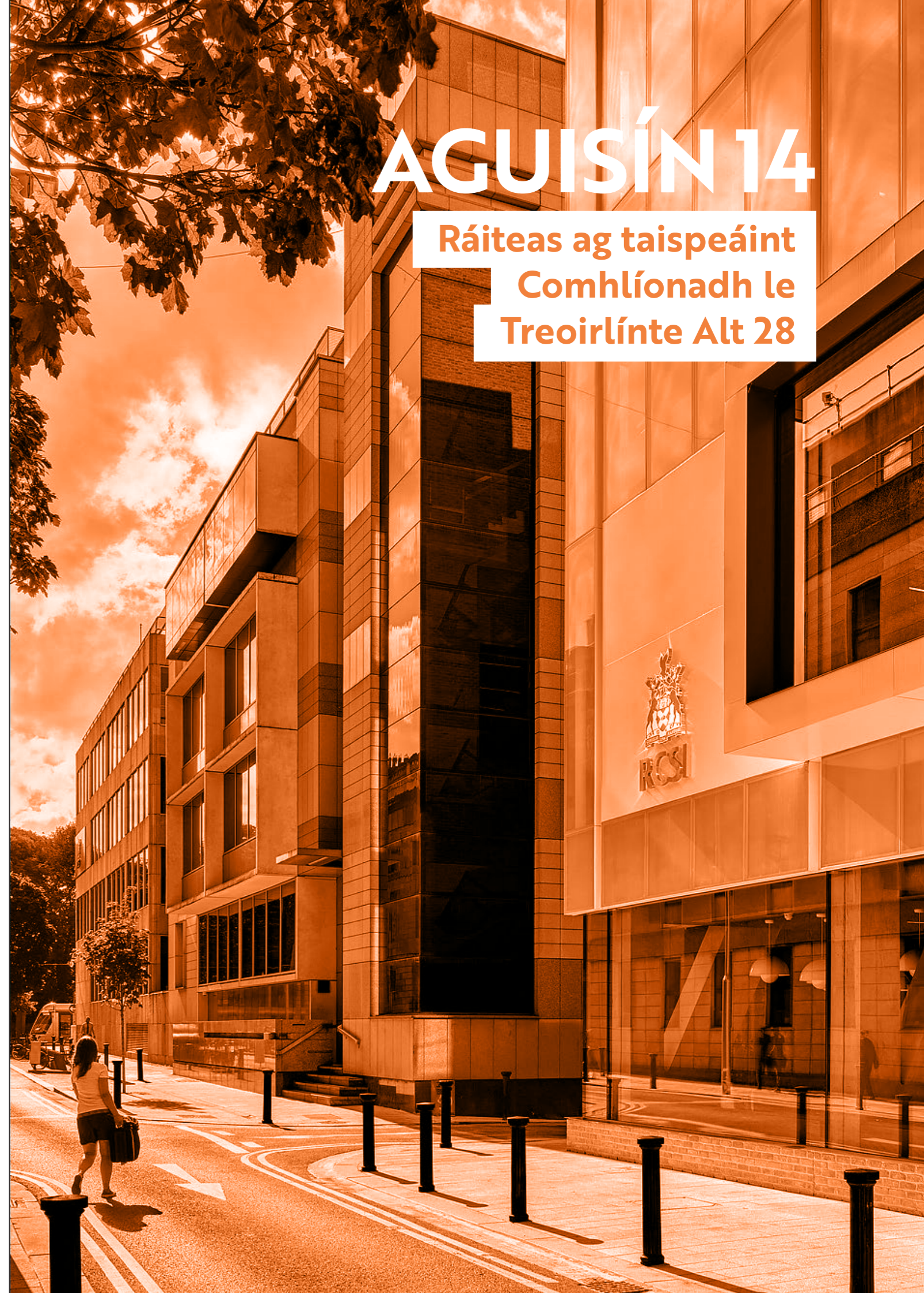
Ceanglais Ghinearálta Draenála d'Iarratais Phleanála

Comhlíonfaidh gach aighneacht na ceanglais chaighdeánacha a leagtar amach i gCód Cleachtais Réigiúnach Mhórcheantar Bhaile Átha Cliath d'Oibreacha Draenála Leagan 6.0.

Áireofar ar aon aighneacht lena n-áirítear draenáil uisce dromchla píopaithe leagan amach ar a ndéanfar gach dúnpholl uisce dromchla a uimhriú agus sceideal dúnphoill a sholáthar lena sonrú leibhéal cumhdaigh agus inbhéartaithe.

AGUISÍN 14

**Ráiteas ag taispeáint
Comhlíonadh le
Treoirlínte Alt 28**



1.0 Réamhrá

Is éard atá san Aguisín seo an ráiteas a thaispeánann conas a chuir Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath beartais agus cuspóirí ábhartha an Aire i bhfeidhm agus í ag smaoineamh ar a n-iarratas ar an gcathair sa dréachtphlean forbartha.

2.0 Ceanglais Reachtaíochta

Ceadaíonn alt 28 (1) den Acht um Pleanáil agus Forbairt (arna leasú) do Threoirlínte a eisiúint chuig údaráis phleanála (mar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath) maidir lena bhfeidhmeanna faoin Acht agus sonraítear go mbeidh aird ag údaráis phleanála ar na Treoirlínte sin san fheidhmíocht dá bhfeidhmeanna.

Faoi Ailt 28 (1A) (b) agus 28 (1B) den Acht 2010 (arna leasú), éilítear ar údarás phleanála ráiteas a chur ag gabháil lena bplean forbartha chun faisnéis a thaispeánann:

(a) an chaoi ar chuir an t-údarás phleanála beartais agus cuspóirí ábhartha an Aire atá sna Treoirlínte i bhfeidhm agus é ag smaoineamh ar a n-iarratas ar limistéar nó ar chuid de limistéar an dréachtphlean forbartha agus an phlean forbartha, nó

(b) más infheidhme, gur bhunaigh an t-údarás phleanála an tuairim nach féidir, mar gheall ar chineál agus tréithe an limistéir nó cuid de limistéar an phlean forbartha, beartais agus cuspóirí áirithe an Aire atá i na Treoirlínte agus breithniú á dhéanamh ar chur i bhfeidhm na mbeartas sin sa limistéar nó i gcuid de limistéar an dréachtphlean forbartha nó an phlean forbartha agus tabharfaidh siad cúiseanna leis an tuairim a fhoirmiú agus cén fáth nach raibh beartais agus cuspóirí ábhartha an Aire curtha i bhfeidhm.

Ina theannta sin, tá foráil in Alt 28 (1C) den Acht go bhféadfadh sainriachtanais bheartais phleanála (SPPRanna) a bheith i dTreoirlínte arna ndéanamh faoi Alt 28(1) a mbeidh ar údaráis phleanála, tionóil réigiúnacha agus an Bord, i bhfeidhmiú a bhfeidhmeanna, a chomhlíonadh.

3.0 Beartais agus Cuspóirí Treoirlínte S28 a chur i bhfeidhm sa Dréachtphlean Forbartha Cathrach

Soláthraíonn Táblaí 1 go 4 ar na leathanaigh seo a leanas an fhaisnéis is gá maidir le conas a chuir an dréachtphlean forbartha seo na Treoirlínte ábhartha go léir faoi Alt 28 i bhfeidhm go hiomlán agus chomhlíon sé gach moladh ábhartha maidir le beartas phleanála.

Tábla 1: Treoirlínte Alt 28 a Chur chun Feidhme

Treoirlínte Alt 28	Cur chun Feidhme
DHLGH (2021) Rialachán maidir le hInfheistíocht Institiúideach Tráchtála i dTithíocht	Cuireann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath forálacha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm mar chuid den phróiseas bainistíochta forbartha. Tugann Caibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus Aguisín 1 Straitéis Tithíochta aghaidh freisin ar phrionsabail na dTreoirlínte maidir le forbairtí nua tithíochta a bhreithniú.
DHLGH (2021) Coinníollacha Pleanála Áirithe a Fhorfheidhmiú le linn na ráige Coróinvírís (COVID-19)	Cuireann Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath forálacha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm mar chuid den phróiseas bainistíochta forbartha agus forfheidhmithe phleanála.
Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta DHLGH (2020) maidir le Pleanáil Forbartha	Cuireann Caibidil 2 Fís agus Croí-Straitéis, Caibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus Aguisín 1 Straitéis Tithíochta an mhodheolaíocht agus na riachtanais ábhartha eile atá leagtha amach sna Treoirlínte seo i bhfeidhm.
Lámhleabhar Dearaidh DHPLG (2019) do Bhóithre agus Sráideanna Uirbeacha	Caibidil 8 Gluaiseacht agus Iompar Inbhuanaithe, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus Aguisín 5 Iompar agus Soghluaisteacht: Cuireann Ceanglais Theicniúla beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.

Treoirínite Alt 28	Cur chun Feidhme
DHPLG (2018) Forbairt Uirbeach agus Airde Foirgníochta	Caibidil 4 Cruth agus Struchtúr na Cathrach, Caibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus Aguisín 3 Beartas um Fhás Dúlth Inbhuanaithe a Bhaint Amach maidir le Dlús agus Airde Tógála sa Chathair, beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirínite seo a chur i bhfeidhm (Féach thíos maidir le comhlíonadh SPPR).
DHPLG (2018) Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe, Caighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua: Treoirínite d'Údaráis Phleanála	Cuireann Caibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha riachtanais ábhartha na dTreoirínite seo i bhfeidhm.
Treoirínite DHPLG (2018) d'Údaráis Áitiúla agus don Bhord Pleanála ar Mheasúnuithe Tionchair Timpeallachta a Dhéanamh	I gCaibidil 15 um Chaighdeáin Forbartha, tagraítear do riachtanais i ndáil le EIAR agus tugtar aird ar na Treoirínite.
DHPCLG (2017) Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 - Treoirínite	Cuireann Caibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus Aguisín 1 Straitéis Tithíochta na beartais agus na cuspóirí ábhartha atá sna Treoirínite seo i bhfeidhm.
DHPCLG (2017) Treoirínite Eatramhacha d'Údaráis Phleanála ar Phleananna Reachtúla, Fuinneamh Inathnuaithe agus Athrú Aeráide	I gCaibidil 3 Gníomhú ar son na hAeráide, tugtar aird ar bheartas náisiúnta maidir le fuinneamh in-athnuaithe agus athrú aeráide.
DECLG (2013) Pleananna Ceantair Áitiúil: Treoirínite d'Údaráis Phleanála	Ní mheastar go bhfuil na Treoirínite seo infheidhme go díreach maidir le próiseas an phlean forbartha ach beidh aird ag aon Phleananna Ceantair Áitiúil sa todhchaí ar na Treoirínite seo.
DECLG (2013) Ranníocaíochtaí Forbartha: Treoirínite d'Údaráis Phleanála	Déanfar scéimeanna ranníocaíochta forbartha amach anseo tar éis an plean forbartha a ghlacadh, agus aird á tabhairt ar na Treoirínite seo.

Treoirínite Alt 28	Cur chun Feidhme
DECLG (2012) Pleanáil Spásúlachta agus Bóithre Náisiúnta: Treoirínite d'Údaráis Áitiúla	Caibidil 6 Gluaiseacht agus Taisteal Inbhuanaithe, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus Aguisín 5 Iompar agus Soghluaisteacht: Cuireann Ceanglais Theicniúla beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirínite seo i bhfeidhm.
DECLG (2012) Pleanáil Mhiondíola: Treoirínite d'Údaráis Phleanála	I gCaibidil 7 Lár na Cathrach agus Miondíol agus Aguisín 2 Straitéis Miondíola, cuirtear beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirínite seo i bhfeidhm.
DAHG (2011) Cosaint Oidhreachta Ailtireachta: Treoirínite d'Údaráis Phleanála	I gCaibidil 11 Oidhreacht agus Seandálaíocht Thógtha, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, Aguisín 6 Caomhnú agus Imleabhar 4 Taifead ar Struchtúir Chosanta, cuirtear beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirínite seo i bhfeidhm.
DEHGL (2009) Measúnú Cuí ar Phleananna agus Tionscadail in Éirinn: Treoirínite d'Údaráis Phleanála	Cuireadh beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirínite seo i bhfeidhm le linn an phróisis phleanála atriálaigh. Chuir na Treoirínite seo bonn eolais faoi ullmhú an Mheasúnaithe Cuí (AA) den phlean forbartha, atá san áireamh mar imleabhar a ghabhann leis an bplean. Ionchorpraíodh gach moladh agus beart ón bpróiseas AA sa Phlean. Cuireann próiseas agus tuarascáil an AA beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirínite seo i bhfeidhm.
DEHGL (2009) An Córas Pleanála agus Bainistíocht Riosca Tuilte: Treoirínite d'Údaráis Phleanála	I gCaibidil 9 Bonneagar Comhshaoil Inbhuanaithe, Caibidil 10 Bonneagar Glas agus Áineas agus Aguisín 13 Plean Bainistíochta Uisce Dromchla, cuirtear beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirínite seo i bhfeidhm. Tugtar aghaidh orthu freisin sa Mheasúnú Straitéiseach ar Riosca Tuilte atá in Imleabhar 7.

Treoirlínte Alt 28	Cur chun Feidhme
DEHLG (2009) Forbairt Chónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha (Cathracha, Baile agus Sráidbhailte): Treoirlínte d'Údaráis Phleanála (agus an Lámhleabhar um Dhearadh Uirbeach a ghabhann leis: Treoir Dea-Chleachtais)	I gCaibidil 4 Cruth agus Struchtúr na Cathrach, Caibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus Aguisín 3 Beartas um Fhás Dlúth Inbhuanaithe a Bhaint Amach maidir le Dlús agus Airde Tógála sa Chathair, beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo a chur i bhfeidhm.
DEHLG, DES (2008) Soláthar Scoileanna agus an Córas Pleanála: Cód Cleachtais	I gCaibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus i gCaibidil 15 Caighdeáin Forbartha, cuirtear beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.
DEHLG (2007) Bainistíocht Forbartha: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	I gCaibidil 15 Caighdeáin Forbartha, cuirtear beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.
DEHLG (2007) Pleananna Forbartha: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	Cuireadh beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm le linn an phróisis déanta plean.
DEHLG (2006) Forbairt Fuinnimh Gaoithe: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	Cé nach meastar go bhfuil na Treoirlínte seo infheidhme go díreach maidir le limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, tugtar aghaidh ar cheist an fhuinnimh in-athnuaite i gCaibidil 3 Gníomhú ar son na hAeráide.
DEHLG (2006) Athfhorbairt Tailte Áirithe i Limistéar Bhaile Átha Cliath go príomha le haghaidh Tithíocht Inacmhainne: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	Tugtar aghaidh go mion ar cheist na tithíochta i gCaibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus in Aguisín 1 Straitéis Tithíochta.
DEHLG (2005) Tithíocht Tuaithe Inbhuanaithe: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	Ní mheastar go bhfuil Treoirlínte infheidhme go díreach maidir le limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

Treoirlínte Alt 28	Cur chun Feidhme
DEHLG (2004) Cur chun Feidhme Threoir an SEA: Treoirlínte d'Údaráis Réigiúnacha agus d'Údaráis Phleanála	Chuir na Treoirlínte seo bonn eolais faoi ullmhú an Mheasúnaithe Straitéisigh Chomhshaoil (SEA) den phlean forbartha, atá san áireamh mar imleabhar 5 a ghabhann leis an bPlean. Ionchorpraíodh gach moladh agus beart maolaithe ón bpróiseas SEA sa Phlean. Cuireann próiseas agus tuarascáil an SEA beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.
DEHLG (2004) Cairéil agus Gníomhaíochtaí Coimhdeacha: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	Ní mheastar go bhfuil Treoirlínte infheidhme go díreach maidir le limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.
DEHLG (2003) Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 Treoir Bhreise ar Shaincheisteanna Forfheidhmithe	I gCaibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus i gCaibidil 15 Caighdeáin Forbartha, cuirtear beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.
DEHLG (2002) Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000: Saincheisteanna Forfheidhmithe	Cuireann Caibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus Aguisín 1 Straitéis Tithíochta na beartais agus na cuspóirí ábhartha atá sna Treoirlínte seo i bhfeidhm.
DOELG (2001) Áiseanna Cúraim Leanáí: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	I gCaibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe agus i gCaibidil 15 Caighdeáin Forbartha, cuirtear beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.
DOELG (1996) Struchtúir Tacaíochta Aeróga Teileachumarsáide: Treoirlínte d'Údaráis Phleanála	Cuireann Caibidil 9 Bonneagar Comhshaoil Inbhuanaithe agus Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.
DOELG (1994) Treoirlínte um Chaomhnú Crann	Cuireann Caibidil 10 Bonneagar Glas agus Áineas agus Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha beartais agus cuspóirí ábhartha na dTreoirlínte seo i bhfeidhm.

Tábla 2: SPPRanna a chur i bhfeidhm ó DLPLG (2018) Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe

Moladh maidir le Beartas Pleanála Sonrach	Cur chun Feidhme
SPPR 1: Forbairtí árasáin agus cineál / meascán aonaid	Ullmhaíodh Straitéis Tithíochta agus HNDA (féach Aguisín 1) agus léirigh sí go bhfuil gá le meascán d'fhonn freastal ar riachtanais tithíochta an daonra atá ann cheana agus a bheidh ann amach anseo i Limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Tugtar aghaidh air seo freisin i gCaibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus i gCaibidil 5 Tithíocht Ardchaighdeáin agus Pobail Inbhuanaithe.
SPPR 2: Athchóiriú foirgneamh agus scéimeanna inlíonta uirbeacha	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le meascadh aonad agus scéimeanna athchóirithe / inlíonta, SPPR2.
SPPR 3: Achair urláir árasáin	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le hachar urláir árasáin, SPPR3.
SPPR 4: Árasáin déghné	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le hárasáin déghné, le SPPR4.
SPPR 5: Urlár árasán leibhéal na talún go dtí airde na síléála	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le hurláir árasán ar leibhéal na talún go dtí airde an uasteorainn, le SPPR5.
SPPR 6: Líon na n-árasán in aghaidh an urláir in aghaidh an chroí	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le hachar urláir árasáin, SPPR6.
SPPR 7: Forbairt BTR	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le forbairtí BTR, le SPPR7.

Moladh maidir le Beartas Pleanála Sonrach	Cur chun Feidhme
SPPR 8: Tograí a cháilíonn mar fhorbairt shonrach BTR	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le forbairtí BTR, le SPPR8.
SPPR 9: Cóiríocht roinnte	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le cóiríocht chomhroinnte, le SPPR9.

Tábla 3: SPPRanna a chur i bhfeidhm ó DLPLG (2018) Forbairt Uirbeach agus Airde Foirgníochta

Moladh maidir le Beartas Pleanála Sonrach	Cur chun Feidhme
SPPR 1: Ceantair a shainnithint ina leanfar le méadú ar airde an fhoirgnimh	I gCaibidil 4 Cruth agus Struchtúr na Cathrach, i gCaibidil 13 Réimsí Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna agus in Aguisín 3 Beartas Fáis Dlúth Inbhuanaithe a bhaint amach maidir le Dlús agus Airde Foirgníochta sa Chathair, sainnithnítear ceantair ina leanfar le airde foirgneamh méadaithe de réir an bheartais phleanála náisiúnta agus réigiúnacha agus an SPPR seo.
SPPR 2: Meascáin iomchuí úsáidí	Le Caibidil 4 Cruth agus Struchtúr na Cathrach, Caibidil 13 Réimsí Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna, Caibidil 14 Criosú Úsáid Talún, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus Aguisín 3 Beartas Fáis Dlúth Inbhuanaithe a Bhaint Amach le Dlús agus Airde Tógála sa Chathair, cinntítear go ndéantar meascán iomchuí úsáidí mar a éilíonn an SPPR seo.

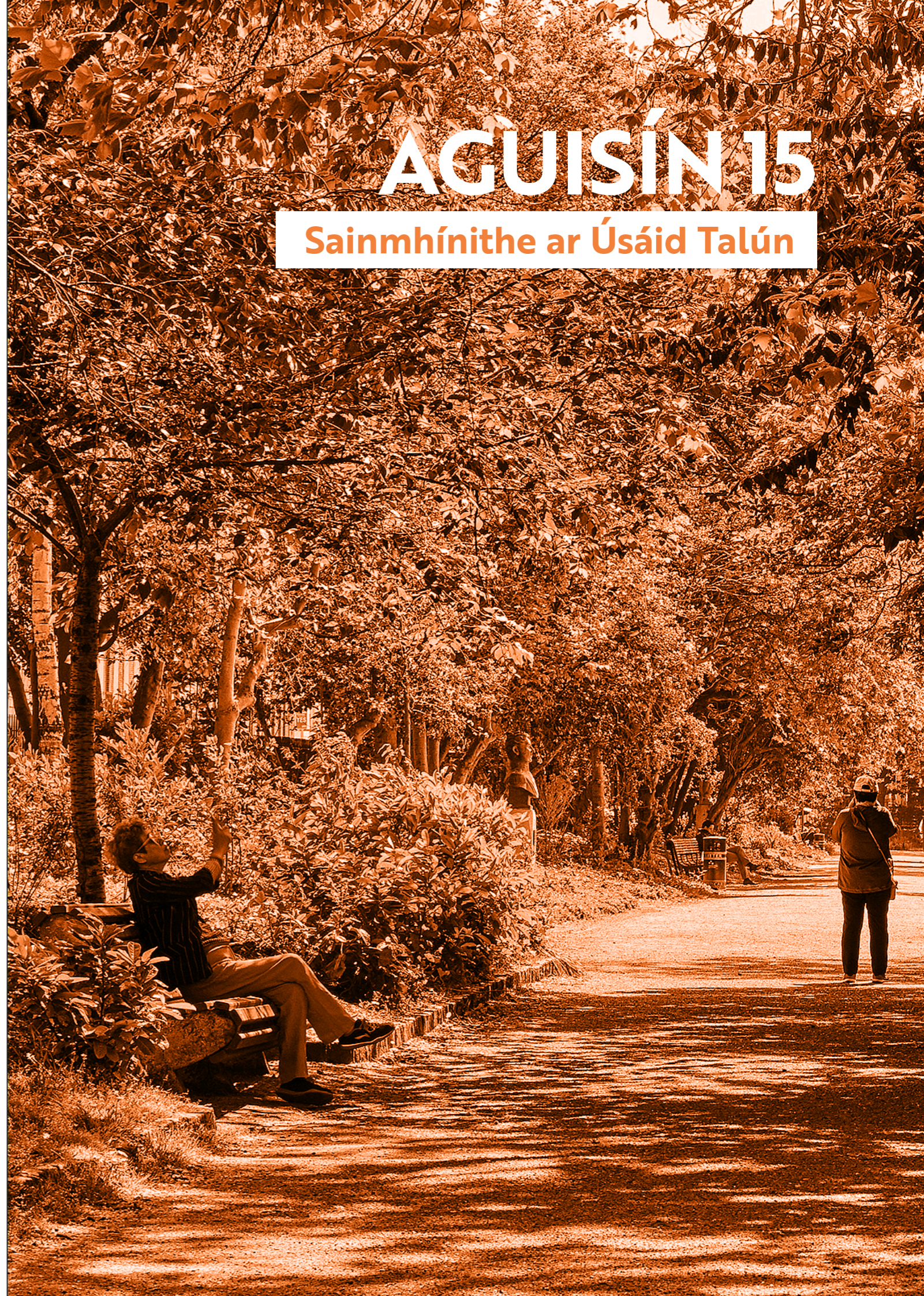
Moladh maidir le Beartas Pleanála Sonrach	Cur chun Feidhme
SPPR 3: Forbairt agus athbhreithniú áirithe ar scéimeanna pleanála a cheadú	I gCaibidil 4 Cruth agus Struchtúr na Cathrach, Caibidil 13 Réimsí Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna, Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha agus Aguisín 3 Beartas um Fhás Dlúth Inbhuanaithe a bhaint amach maidir le Dlús agus Airde Tógála sa Chathair, cuirtear treoir ar fáil maidir le forbairtí a fhortheas mar a shonraítear sa SPPR seo.
SPPR 4: Forbairt tithíochta ar pháirc ghlas nó ar imeall láithreacha cathrach / baile	I gCaibidil 4 Cruth agus Struchtúr na Cathrach, agus in Aguisín 3 Beartas Fáis Dlúth Inbhuanaithe a Bhaint Amach maidir le Dlús agus Airde Tógála sa Chathair, cuirtear riachtanais an SPPR seo i bhfeidhm.

Tábla 4: SPPRanna a chur i bhfeidhm ó Threoirlínte Eatramhacha d’Údaráis Phleanála ar Phleananna Reachtúla, Fuinneamh Inathnuaite agus Athrú Aeráide DHPCLG (2017)

Moladh maidir le Beartas Pleanála Sonrach	Cur chun Feidhme
SPPR 1: An beartas náisiúnta maidir le fuinneamh in-athnuaite a admháil	Aithnítear i gCaibidil 3 Gníomhú ar son na hAeráide an beartas náisiúnta maidir le fuinneamh in-athnuaite i gcomhlíonadh an SPPR seo.
SPPR 2: Ranníocaíocht le spriocanna Náisiúnta maidir le fuinneamh in-athnuaite agus maolú ar athrú aeráide	Aithnítear i gCaibidil 3 Gníomhú ar son na hAeráide na spriocanna náisiúnta maidir le fuinneamh in-athnuaite i gcomhlíonadh an SPPR seo.
SPPR 3: Achar socraithe ó thuirbíní gaoithe	Ní mheastar go bhfuil an SPPR seo infheidhme maidir le limistéar Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

AGUISÍN 15

Sainmhínithe ar Úsáid Talún



1.0 Sainmhíthe ar Úsáid Talún

Tá na sainmhíthe ar úsáidí éagsúla, atá le feiceáil sa chaibidil criosaithe úsáide talún, le haghaidh treorach amháin. I gcás nach sainmhínítear úsáid san aguisín seo, beidh an sainmhíniú atá le húsáid mar atá leagtha amach sna gníomhartha agus sna rialacháin phleanála.

Fógraí agus Struchtúir Fógraíochta

Aon fhocal, litir, samhail, balún, struchtúr inséidte, eitleog, póstaer, fógra, feiste nó uiríoll a úsáidtear chun fógraíochta, fógra nó treoir a fhógairt. Áirítear leis an sainmhíniú aon struchtúr ar a bhfuil an fógra suite, mar shampla clárlach, scafall, creat, cuaille, caighdeán, feiste nó comhartha (cibé acu soilsithe nó nach bhfuil), agus a úsáidtear nó atá beartaithe chun fógraí taispeána a úsáid, nó aon cheann ceangal le foirgneamh nó struchtúr a úsáidtear chun críocha fógraíochta.

Cuibhreann

Limistéar talún a chuimsíonn thart ar 100 méadar cearnach nó níos lú a ligtear ar cíos ar bhonn bliantúil nó atá ar fáil lena ligean agus a shaothrú go bliantúil ag duine, amháin nó níos mó ná duine amháin atá ina bhall den phobal áitiúil agus atá ina gcónaíonn in aice leis an gcuibhreann nó gar dó chun glasraí, torthaí nó bláthanna a tháirgeadh chun críocha neamhthráchtála.

Coimpléasc Siamsaíochta / Fóillíochta

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáidtear chun meaisíní cluichíochta, físchluichí nó meaisíní siamsaíochta eile a imirt mar a shainmhínítear in Airteagal 5 de na Rialacháin Pleanála agus Forbartha, 2001, arna leasú. D'fhéadfadh lána babhlála, coimpléasc quasar, linn snámha nó halla snúcair, nó ionad súgartha faoi dhíon do leanaí a bheith san áireamh ann freisin.

Árastán

Féach an sainmhíniú ar óstán.

Maireachtáil Chuidithe / Áras Seanóirí

Cóiríocht tithíochta leath-neamhspleách atá deartha go sonrach chun freastal ar riachtanais daoine scothaosta agus daoine faoi mhíchumas

in ar féidir áiseanna bia, áineasa, sláinteachais agus cúraim sláinte a roinnt ar bhonn comhchoiteann.

Seirbhísí Scéimhe / Grúmaeireachta

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáidtear le haghaidh grúmaeireachta nó seirbhísí cothabhála pearsanta a bhaineann le háilleacht, mar shampla céiriú, súdaireacht, tolladh, tatú, fabhraí, ingne agus cóireálacha aeistéitiúla eile, a thairgtear do bhaill an phobail ar cuairt.

Leaba agus Bricfeasta

Foirgneamh, nó cuid de, ina bhfuil cóiríocht codlata agus bricfeasta ar fáil do chónaitheoirí amháin. Déantar idirdhealú idir bunaíocht den sórt sin agus teach aíochta, a mheastar mar chineál úsáide talún níos déine i gcás go bhfuil an fhéidearthacht ann béilí breise a sholáthar d'áitritheoirí.

Oifig Gheallghlacadóra

Áitribh atá á gclárú de thuras na huairé i gClár na nOifigí geallghlacadóireachta a choinníonn na coimisinéirí ioncaim faoin Acht Gealltóireachta, 1931, arna leasú.

Conchró coinneála

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáidtear chun cóiríocht shealadach a thabhairt do mhadraí agus do chait ar luaíocht.

Foirgnimh ar mhaithe le Sláinte, Sábháilteacht nó Leas an Phobail

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáid mar ionad sláinte nó mar chlinic nó chun aon seirbhísí míochaine nó sláinte a sholáthar (ach gan teach comhairleora nó cleachtóra a úsáid; nó aon fhoirgneamh atá ceangailte leis an teach nó laistigh den chúirtealáiste de, chun na críche sin), ospidéal, teach altranais, ionad lae agus aon fhoirgneamh eile le haghaidh:

- Cóiríocht chónaithe agus cúram a sholáthar do dhaoine a bhfuil cúram de dhíth orthu (ach gan teach cónaithe a úsáid chun na críche sin);
- An úsáid mar scoil chónaithe, coláiste nó ionad oiliúna.

Cóiríocht Chónaithe um Thógáil chun Ligean ar Cíos

Cóiríocht chónaithe saintógtha agus taitneamhachtaí gaolmhara a tógadh go sonrach le haghaidh cíosa fadtéarmaí a bhainistíonn agus a sheirbhíonn tiarna talún institiúideach ar bhealach institiúideach (féach freisin cuid 5.2 de Threoirlínte Alt 28 DHPLG, Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Dearaidh dÁrasáin Nua '(2018).

Caifé / Seomra Tae

Úsáid foirgneamh (lena n-áirítear both), nó cuid de, a úsáidtear mar chaifé ag freastal ar thae / caife agus sólaistí éadroma. Ní áis iomlán bialainne é.

Carrchlós

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh (nach bhfuil mar chuid den ród poiblí) a úsáidtear chun feithiclí atá tiomána go meicniúil a pháirceáil, seachas feithiclí troma tráchtála. Tá carrchlóis le glacadh freisin mar struchtúir ilstóir agus faoi thalamh.

Carrchlóis d'úsáideoirí iompair phoiblí: féach faoi Páirceáil agus Taisteal

Féadfar carrchlóis, má tá siad coimhdeach le húsáid mar chaitheamh aimsire, a áireamh sa sainmhíniú ar an bpríomhúsáid.

Féadfaidh carrchlóis moil micrea-soghluaisteachta agus bonneagar rothaíochta a ionchorprú.

Páirc Carbháin / Suíomh Campa (saoire)

Úsáid talún chun cóiríocht a thabhairt do charbháin feithiclí, seallaí sealadacha (lena n-áirítear pods "glampála") agus nó páirceanna pubaill ar camchuairt le linn na tréimhse ón 1 Márta go 31 Deireadh Fómhair gach bliain.

Trádáil Gluaisteáin

Áitreabh / díoltóir a úsáidtear chun feithiclí nua agus athlámhe a dhíol / a léasú.

Reilig

Talamh a úsáidtear mar reilig.

Próiseáil agus Stóráil Cheimiceach

Saoráid a úsáidtear chun ábhair ghuaiseacha a phróiseáil agus a stóráil go ceimiceach.

Áis Cúraim Leanaí

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáid chun saoráidí a sholáthar do chúram agus oideachas leanaí réamhscoile agus do chúram iarscoile. Cuimsíonn sé seo seirbhísí seisiúnacha, cúram lae páirtaimseartha, cúram lae iomlán, ionaid buail isteach, aire leanaí agus seirbhísí creise.

Ionad Cathartha agus Taitneamhachta / Athchúrsála

Saoráid ar féidir ábhair a thabhairt léi le haghaidh sórtála agus athchúrsála ina dhiaidh sin. Féadann sé seo bainc beir leat a thabhairt agus ionaid beir leat a bhfuil áiseanna iontu mar ghloine, cannaí, páipéar, teicstílí agus plaistigh chomh maith le dramhaíl a phacáistiú agus dramhaíl dhochrach (m.sh. cadhnraí, olaí agus péinteanna), nach féidir a chur go minic sa teaghlach is féidir bailiú araidí glasa a thabhairt le haghaidh sórtála, stórála agus athchúrsála ina dhiaidh sin.

Áis Phobail

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáidtear le haghaidh gníomhaíochtaí (pobail) arna eagrú go príomha ag an bpobal áitiúil agus a bhféadtar an pobal a ligean isteach air ar mhuipear a íoc nó saor in aisce agus tá spás cruinnithe pobail, ionaid pharóiste, sóisialta / neamh-spóirt ann clubanna ar nós clubanna óige, clubanna beiriste agus uaimheanna gasóga, clubtheach agus ionaid acmhainní teaghlaigh.

Ionad Comhdhála

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáidtear chun comhdhálacha, taispeántais, cruinnithe móra, seimineáir, seisiúin oiliúna, srl a óstáil. Is minic a sholáthraíonn ionad comhdhála áiseanna oifige agus raon gníomhaíochtaí fóillíochta.

Ionad Ceardaíochta / Siopa Ceardaíochta

Foirgneamh, nó cuid de, ina mbíonn ceardlann amháin nó níos mó de ghnáth, gailearaí taispeántais agus siopa.

Naíolann

Féach an sainmhíniú ar shaoráid cúram leanaí.

Créamatóiriam

Struchtúr ina bhfuil foirneis chun iarsmaí daonna a dhó go luaithreach.

Seirbhísí Loingseoireachta Cúrsála agus Mara (i Limistéar an Chalafóirt agus Seirbhísí Coimhdeacha))

Éascú a dhéanamh ar sheirbhísí muirí a bhíonn ar siúl i limistéar calafóirt, lena n-áirítear aon fhoirgnimh nó bonneagar tacaíochta a sholáthar. Maidir le loingseoireacht chúrsála, baineann sé seo freisin le saoráid / áiseanna teirminéil a sholáthar a dhéanfadh foráil freisin d'úsáidí coimhdeacha, miondíola tacaíochta.

Foirgneamh agus Úsáidí Cultúrtha / Áineasa

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáidtear chun críocha cultúrtha / áineasa ar féidir an pobal a ligean isteach air ar mhuirear a íoc nó saor in aisce amháil:

- Halla ceolchoirme / halla ceoil / aithris ceoil
- Amharclann
- Pictiúrlann
- Dánlann (ach ní chun saothair ealaíne a dhíol nó a fhrúiliú)
- Músaem
- Leabharlann phoiblí nó seomra léitheoireachta poiblí
- Halla poiblí
- Halla taispeántais
- Ionad sóisialta, ionad pobail, nó club neamhchónaithe, ach ní halla damhsa.
- Taispeántas d'earraí is díol spéise
- Halla biongó, rinc scátál srl.

Fiontair agus Úsáidí Cultúrtha, Cruthaitheacha agus Ealaíne (Tionscail Chruthaitheacha)

Na tionscail sin a bhfuil bunús acu le cruthaitheacht, scil agus tallann aonair agus a bhfuil acmhainn acu saibhreas agus cruthú post trí mhaoin intleachtúil a ghiniúint agus a shaothrú. Cuimsíonn sé na hearnálacha cruthaitheacha: Fógraíocht; Ailtireacht; Margáí Ealaíon agus Seandachtaí; Ceardaíocht; Dearadh; Faisean Dearthóra; Scannán, Fiseán agus Grianghrafadóireacht; Bogearraí, Cluichí Ríomhaireachta agus Foilsitheoireacht Leictreonach; Ceol agus na hAmharcealaíona agus na Taibhealaíona; Foilsitheoireacht; Teilifís agus Raidió.

Ionad Sonraí

Is áis fhisiceach é ionad sonraí comhdhéanta de ríomhairí líonraithe agus stóráil a úsáideann gnóthais agus eagraíochtaí eile chun méideanna móra sonraí a eagrú, a phróiseáil, a stóráil agus a scaipeadh.

Delicatessen

Áitreabh siopa, nó cuid de, a dhíolann go príomha bia fuar gourmet atá in úsáid ar leith ón rang siopa agus a chuimsíonn grósaeirí.

Oideachas

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáid mar scoil, coláiste, institiúid theicniúil, acadamh, halla léachta nó feidhm oideachais eile. Féadfar gníomhaíochtaí den sórt sin a rialú go háirithe criosanna úsáide talún maidir le huairéanta oibríochta.

Sa chás go bhfuil foirgneamh, nó cuid de, ar an láithreán céanna le húsáid oideachasúil nó ar shuíomh tadhlaigh, deartha le húsáid nó go n-úsáidtear é mar áit chónaithe d'fhoireann nó do dhaltaí, meastar gur úsáid oideachasúil an úsáid sin.

Ambasáid

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáideann rialtas eachtrach chun críocha taidhleoireachta nó chun caidreamh idir náisiúin a sheoladh. D'fhéadfadh ábhar cónaithe d'fhoireann na hambasáide atá coimhdeach le gníomhaíochtaí na hambasáide a bheith san áireamh san úsáid. Ní chuimsítear san úsáid toscaireacht trádála eachtraigh nó oifig trádála.

(i) Ambasáid: Cónaithe

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáideann rialtas eachtrach chun críocha taidhleoireachta, go príomha mar áit chónaithe d'fhoireann ambasáide nó d'oifigigh chonsalachta i gcás go bhfuil úsáid neamhchónaitheach fo-orlach agus coimhdeach le húsáid an fhoirgnimh sin mar áit chónaithe. Ní chuimsítear san úsáid toscaireacht trádála eachtraigh nó oifig trádála.

(ii) Ambasáid: Oifig

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáideann rialtas eachtrach chun críocha taidhleoireachta, áit a bhfuil úsáid an fhoirgnimh tráchtála go príomha agus i gcás nach bhfuil ach an t-ábhar cónaithe íosta, a bhféadfadh toscaireacht trádála eachtraí, oifig thrádála nó oifigí ambasáide poiblí a bheith ann.

Ionad Fiontair

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáid le haghaidh tionscail 'cineál tosaithe' nó micrifhiontar ar scála beag agus / nó seirbhísí a roinneann saoráidí seirbhíse grúpáilte de ghnáth.

Institiúid Airgeadais

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáidtear chun críocha seirbhísí airgeadais go príomha don phobal ar cuairt agus foláionn sé banc nó cumann foirgníochta ach ní oifig an phoist ná oifig geallghlacadóra.

Teach Tórraimh

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáid chun coirp a leagan amach, seirbhísí adhlactha a thionól agus sochraidí a chur le chéile. Meastar gur úsáid oifige é foirgneamh, nó cuid de, a úsáidtear chun socruithe sochraide a dhéanamh.

Garáiste (Deisiú / Seirbhís Mótair)

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáidtear chun seirbhísí bealaithe, deisiúcháin nó meicniúla a sholáthar d'fheithiclí. Féadfar é a úsáid freisin chun breosla, saoráidí nícháin agus feithiclí nó páirteanna breise a dhíol. (Féach freisin an sainmhíniú ar Stáisiún Pheitрил.)

Ionad Garraíodóireachta / Plandlann

Úsáid talún, lena n-áirítear foirgnimh, chun táirgí gairneoireachta a shaothrú, a stóráil agus/nó chun earraí agus trealamh gaolmhar a thaispeáint agus a dhíol.

Úsáidí Ginearálta Tionscail

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáid le haghaidh aon tionscail seachas tionscal éadrom nó tionscal speisialta agus foláionn sé garáiste seirbhíse ach ní stáisiún peitрил.

Cúrsa Gailf agus Clubtheach

Achar talún atá leagtha amach le haghaidh gailf le sraith de 9 nó 18 bpoll an ceann lena n-áirítear tí, bánóige, agus guaiseacha nádúrtha agus saorga amháin nó níos mó a chur. San áireamh tá páirceanna gailf dhá mhaide, carrchlós coimhdeach agus soláthar clubtheach.

Is éard atá i gcúrsa gailf chathrach ná tíopeolaíocht de chúrsa gailf atá á reáchtáil ag an údarás áitiúil.

Teach loistín

Foirgneamh, nó cuid de, ina mbíonn cóiríocht chodlata, béilí agus sólaistí eile ar fáil go ginearálta do chónaitheoirí amháin agus a bhfuil cúig sheomra ar a laghad ann agus gan níos mó ná naoi seomra déag.

Láithreán Stad

Limistéar a sholáthraíonn baill den Lucht Siúil le haghaidh úsáide cónaithe lena n-áirítear páirceáil carbhán agus stóráil theoranta ag baill den Lucht Siúil a bhfuil cónaí orthu ar an láithreán.

Páirc Feithiclí Troma

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh (nach bhfuil mar chuid de bhóthar poiblí) a úsáidtear le haghaidh páirceáil shealadach (thar oíche nó deireadh seachtaine) feithiclí earraí troma, seachas stóráil coimeádán nó leantóirí nach bhfuil ceangailte le cab.

Gníomhaíocht Eacnamaíoch Baile-Bhunaithe

Gníomhaíochtaí tráchtála ar mhionscála a dhéanann cónaitheoirí teaghaise atá faoi réir na húsáide mar theaghais teaghlaigh aonair.

Brú (Turasóir)

Foirgneamh, nó cuid de, a thabharfadh béilí / sólaistí, cóiríocht codlata agus siamsaíocht do chónaitheoirí / thurasóirí amháin, agus seachas brú ina gcuirtear cúram nó cóiríocht ghearrthéarmach do dhaoine gan dídean ar fáil.

Óstán

Foirgneamh, nó cuid de, ina bhfuil cóiríocht chodlata, béilí agus sólaistí agus siamsaíocht eile, áiseanna comhdhála, srl., curtha ar fáil d'áitritheoirí agus do neamhchónaitheoirí, agus áit a bhfuil fiche seomra en-suite ar a laghad. Féadfar seomraí ócáide a ionchorprú mar chuid den úsáid freisin.

Áirítear árastán le hóstán. Is foirgneamh é árastán, nó cuid de, ina bhfuil ar a laghad ocht n-aonad cóiríochta gearrthéarmach féinseirbhíse a roinneann limistéar fáiltithe. Déantar an foirgneamh a bhainistiú go gairmiúil ar an mbealach céanna le hóstán, áit a gcuirtear cóiríocht ar fáil i bhfoirm árasáin nó seomraí laistigh d'fhoirgneamh lán-sheirbhísithe, ag tairiscint chompord agus slándáil óstáin le taitneamhacht árasáin atá feistithe go hiomlán.

Iosta Breosla Teaghlaigh

Struchtúr nó talamh a úsáid chun breosla sholadach nó gás buidéal a stóráil le haghaidh díolachán miondíola.

Tionscal (Éadrom)

Úsáid foirgnimh, nó cuid de, nó talamh le haghaidh tionscail (nach tionscal speisialta é) ina bhfuil na próisis a sheoltar nó an t-innealra suiteáilte den sórt a d'fhéadfaí a sheoladh nó a shuiteáil in aon limistéar cónaithe gan dochar do thaitneamhacht an limistéar sin de bharr torainn, tonnchrith, boladh, múch, deataigh, súiche, fuinseoige, deannaigh nó grean agus d'fhéadfadh garáiste seirbhíse a bheith ann ach ní stáisiún peitрил.

Caifé Idirlín / Ionad Glaonna

Is asraon é caifé idirlín ina bhfuil an tseirbhís go príomha do dhaoine ar cuairt ar an bpobal agus comhdhéanta de rochtain ar sheirbhísí ríomhaireachta ar líne lena n-áirítear an t-idirlíon agus r-phost le saoráidí bialainne teoranta nó gan iad.

Is asraon é ionad glaonna ina gcuirtear an tseirbhís ar bhail an phobail a thugann cuairt air agus arb éard atá ann go príomha seirbhísí teileafóin agus cumarsáide a sholáthar.

Ionad Níocháin

Saoráid níocháin féinseirbhíse / nó saoráid lán-sheirbhísithe le meaisíní níocháin, triomadóirí, agus uaireanta meaisíní iarnála nó brúite, ar oscailt don phobal chun éadaí agus earraí éadach tí a ní. D'fhéadfadh sé bheith curtha ar fáil i bhformáidí éagsúla lena n-áirítear saoráidí neamhspleácha cosúil leo siúd atá le fáil i réamhchúirteanna stáisiúin pheitрил.

Aonaid Mhaireachtála-Oibre

Tá sé i gceist go bhfeidhmeoidh aonad maireachtála oibre go príomha mar spás maireachtála le cóiríocht theagmhasach do ghníomhaíochtaí a bhaineann le hobair atá lasmuigh de ghnáth-raon feidhme an tí.

Úsáidí a Bhaineann leis na Meáin

I measc na n-úsáidí tá: grianghrafadóireacht / closamhairc / pictiúrlann / ealaín dhigiteach / táirgeadh ceoil / stiúideonna taifeadta / stiúideonna craolacháin / foilsitheoireachta lena mbaineann táirgeadh nó cruthú foirmeacha digiteacha / fuaimé nó amhairc ollchumarsáide.

Comhairleoirí Leighis agus Gaolmhara

Baineann sé seo le húsáid foirgnimh (lena n-áirítear teaghais, nó cuid de,) ag dochtúir leighis nó comhairleoir gaolmhar nó iad siúd atá ag gabháil do chomhairleoireacht mhíochaine lena n-áirítear fiacloireacht, fisiteiripe, círicheachtóir, oistéapat srl.

Mol Soghluaisteachta

Is éard is mol soghluaisteachta ann ná áit a thugann modhanna taistil poiblí, roinnte agus gníomhacha le chéile chun éascaíocht rochtana agus gluaiseachta idir roghanna iompair a éascú.

Seomra Taispeántais Díolachán Mótair

Foirgneamh nó cuid de nó talamh a úsáidtear chun mótarfheithiclí, innealra talmhaíochta agus trealamh gaolmhar a thaispeáint agus a dhíol.

Club oíche

Foirgneamh, nó cuid de, ina bhfuil damhsa nó taibhiú ceoil nó cabaret le bia nó deochanna mar phríomhfheidhm, idir sé a chloig i.n. agus sé a chloig r.n.

Oifig

Foirgneamh arb é an t-aon úsáid nó an phríomhúsáid ná láimhseáil agus próiseáil faisnéise agus taighde, nó tabhairt faoi obair ghairmiúil, riaracháin, airgeadais, mhargaíochta nó chléireachais. Is féidir oifigí cathartha a áireamh freisin lena n-áirítear tionscnaimh phobalbhunaithe agus moil chianoibre / comhoibríthe - cineálacha pobail agus tráchtála. Sa sainmhíniú ar oifig, áirítear freisin gníomhaíochtaí oifig-bhunaithe a bhaineann le haschur táirge nó seirbhíse sonraithe, lena n-áirítear: próiseáil sonraí, forbairt bogearraí, teicneolaíocht faisnéise, teicniúil agus comhairliúchán, saotharlanna tráchtála / cúram sláinte, taighde agus forbairt, taifeadadh meán agus úsáidí ginearálta a bhaineann leis na meáin, foilsitheoireacht, teileamhargaíocht.

Eischeadúnas

Foirgneamh atá ceadúnaithe agus in úsáid chun deochanna meisiciúla a dhíol lena dtomhailt as an áitreabh, lena n-áirítear fíonta, beoir agus biotáillí.

Eisceadúnas (I bPáirt)

Foirgneamh is ea cuid den eisceadúnas ina ndíoltar earraí miondíola áise le baill an phobail agus ina bhfuil fochuideachta den áitreabh atá ceadúnaithe agus in úsáid chun deochanna meisciúla a thaispeáint agus a dhíol, lena n-áirítear fíonta, beoir agus biotáillí, lena dtomhailt as an áitreabh.

Spás Oscailte

Aon talamh (úsáid ghníomhach nó éighníomhach), lena n-áirítear docharlaigh mar aibhneacha agus canálacha, cibé an bhfuil siad imfhálaithe nó nach bhfuil, nach bhfuil aon fhoirgnimh ann (nó nach bhfuil níos mó ná 5 faoin gcéad clúdaithe le foirgnimh), agus a bhfuil an chuid eile díobh clúdaithe leagtha amach mar ghairdín / gairdín pobail nó chun críocha áineasa, nó atá folamh, dramhaíola nó neamháitithe. Áirítear ann tránna, páirceanna imeartha scoile, faichí spóirt, clóis súgartha, feirmeacha uirbeacha, foraoisí, cuibhrinn agus spásanna cathartha lasmuigh, áiteanna súgartha éighníomhacha agus áiseanna aclaíochta lasmuigh.

Fógraíocht Póstaer Allamuigh

Féach an sainmhíniú ar struchtúir fógraíochta agus fógraíochta.

Saoráid Páirceála agus Taistil

Carrchlós chun úsáideoirí gluaisteán príobháideacha a éascú chun a n-aistear a chríochnú ar iompar poiblí.

Stáisiún Peitрил

Struchtúr nó talamh a úsáidtear chun peitreal, díosal, gás do mhótarfheithiclí, olaí mótaí, páirteanna gluaisteán nó gabhálais a dhíol, agus chun mionseirbhísí a sholáthar atá riachtanach do dhaoine nuair atá siad ag taistil (aer, uisce nó carr agus folús). Ní chuimsíonn sé garáiste tráchtála le haghaidh díolachán mótaí ach d'fhéadfadh go mbeadh eilimint miondíola áise ann, ag brath ar an áit agus faoi réir na rialuithe a leagtar amach i gCaibidil 14.

Teach Colúir

Aon struchtúr, bíodh sé saintógtha nó ná bíodh, a úsáidtear chun colúir a thithíocht a choimeádtar chun rásaíocht colúir nó chun aon chríche eile a bhaineann le colúir a choinneáil.

Áit Adhartha Phoiblí

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáidtear mar eaglais, séipéal, aireagal, mosc, teampall, sionagóg, teach cruinnithe nó áit adhartha poiblí eile. Cuimsíonn sé freisin struchtúr den sórt sin a úsáid le haghaidh gníomhaíochtaí sóisialta nó áineasa an choirp reiligiúnaigh a úsáideann an struchtúr. Cuimsíonn an sainmhíniú seo úsáid mar mhainistir nó chlochar freisin.

Tionscail agus Áiseanna a Bhaineann le Calafóirt

Tionscal a bhaineann le calafóirt agus muirí lena n-áirítear foirgnimh, bonneagar agus suiteálacha atá riachtanach chun feidhmiú agus oibriú an Chalafoirt. Cuimsíonn sé freisin seirbhísí agus saoráidí a bhaineann le díluchtú, luchtú, dáileadh agus próiseáil earraí chuig / ó shoithí muirí.

Óstán Poist / Óstán Cois Bóthair

Cuireann Óstán Poist / Óstán Cois Bóthair 'seoladh fíorúil' ar fáil a cheadaíonn bainistíocht seachadtaí siopadóireachta ar líne go héasca. De ghnáth bíonn sraith taisceadáin ann, inrochtana don phobal ag bailiúchán áisiúil agus ag áit fágála.

Ionad Cúraim Sláinte Príomhúil

Ionad a éascaíonn foirne de ghairmithe ildisciplíneacha (i.e. Dochtúirí Teaghlaigh, altraí, teiripeoirí, seirbhísí cúraim baile, oibríthe sóisialta) a fhreastalaíonn ar riachtanais daonraí beaga.

Teach Tábhairne

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh atá ceadúnaithe chun deochanna meisciúla a dhíol leis an bpobal, agus féadfaidh sé áitreabh lasmuigh den cheadúnas a áireamh mar úsáid choimhdeach. Meastar gur áitribh ghnó áitribh den sórt sin.

Suiteáil Seirbhíse Poiblí

Foirgneamh, nó cuid de, bóthar nó talamh a úsáidtear chun seirbhísí poiblí a sholáthar lena n-áirítear iad siúd a sholáthraíonn gnóthairí reachtúla. Cuimsíonn seirbhísí poiblí gach suiteáil seirbhíse atá riachtanach le haghaidh leictreachais, gáis, teileafóin, raidió, teileachumarsáide, teilifíse, tarchuir sonraí, draenála, lena n-áirítear gléasraí cóireála fuíolluisce. Cuimsíonn sé freisin ionaid beir leat, ionaid múirínithe dramhaíola glasa, leabharlanna poiblí, tithe tábhairne poiblí, boscaí teileafóin poiblí, scáthlám bus, tobair uisce, feistithe, lamairní srl.

Ní chuimsíonn sé loisceoirí / dramhaíl chuig gléasraí fuinnimh. Níl oifigí gnóthairí agus cuideachtaí den sórt sin a bhfuil baint acu le suiteálacha seirbhíse san áireamh sa sainmhíniú seo.

Saoráid Athchúrsála

Féach Ionad Cathartha agus Taitneamhachta / Athchúrsála.

Cónaithe

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáid mar áit chónaithe ag an duine, lena n-áirítear tithe, árasáin, stiúideonna agus foirgnimh chónaitheacha. Beidh feidhm ag an sainmhíniú ar theach agus ar theach ináitrithe in Alt 2 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000(arna leasú).

Institiúid Chónaithe

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáidtear mar institiúid chónaithe agus a chuimsíonn mainistreacha agus clochar.

Bialann

Foirgneamh ina bhfuil an phríomhfheidhm le bia, béilí / sólaistí a dhíol lena chaitheamh san áitreabh.

Páirc Mhiondíola

Forbairt aonair ar a laghad trí stóras miondíola a dhíolann earraí builc tí le carrchlós gaolmhar.

Tionscal Eolaíocht agus Teicneolaíocht-Bhunaithe

Próisis eolasbhunaithe agus gníomhaíochtaí tionsclaíocha (lena n-áirítear oifigí coimhdeacha) ina bhfuil ról suntasach ag taighde, nuálaíocht agus forbairt, agus as a dtagann agus a fhreastalaíonn ar tháirgeadh tráchtála aschur ardteicneolaíochta, i.e. saotharlann tráchtála, ionad fiontar, táirgeadh scannáin, cúram sláinte, teicneolaíocht faisnéise, tionscal éadrom, taifeadadh meán agus úsáidí ginearálta a bhaineann leis na meáin, foilsitheoireacht, taighde agus forbairt, forbairt bogearraí, teileamhargaíocht, teile-sheirbhísiú agus oiliúint, fuinneamh in-athnuaite agus taighde glas agus seirbhísí comhairleoireachta.

Clós Conamair

Talamh a úsáidtear chun dramhaíl agus ábhair agus earraí úsáidte a ghlacadh, a dhíchóimeáil, a phacáil agus a stóráil sula ndéantar iad a iompar le haghaidh próiseála agus athchúrsála in áiteanna eile.

Siopa: Áitiúil

Baineann siopa áitiúil le siopa áise beag, siopa nuachtán nó seirbhísí treasach eile cosúil le búistéir agus siopa glasraí, gruagaire agus seirbhísí miondíola bunúsacha eile dá samhail.

Siopa: Comharsanacht

Siopa comharsanachta is ea siopa a fhreastalaíonn go príomha ar phobal áitiúil agus nach dtarraingíonn gnó ó lasmuigh den phobal sin de ghnáth. Freastalóidh siad go príomha ar dhaonra 'siúl isteach' agus níl mórán páirceála acu. D'fhéadfadh ollmhargadh nó siopa bia lascaine a bheith i siopa comharsanachta idir 1,000 méadar cearnach agus 2,500 méadar cearnach de ghlanspás urláir mhiondíola.

Siopa: Ceantar

Siopa (seachas trádstóráil miondíola) atá ar scála níos mó agus níos éagsúla sa mhéid a fhéadfaidh sé a dhíol ná siopa comharsanachta, agus, dá bhrí sin, a fhreastalaíonn ar limistéar agus do bharcheantar níos leithne. De ghnáth bheadh ollmhargadh bia nó ollstór agus seirbhísí neamh-mhiondíola amháin in ionad ceantair (príomhshráidbhaile uirbeach).

Siopa: Siopa Monarcha

Siopa in aice leis an aonad táirgeachta agus a dhéanann speisialtóireacht ar dhíol táirgí déantúsóirí go díreach leis an bpobal.

Siopa: Mórchomparáid

Siopaí a dhíolann earraí comparáide (seachas páirceanna miondíola / stórais) atá ar scála níos mó ná siopaí comharsanachta nó ceantair, nó atá an-speisialaithe agus, dá bhrí sin, a fhreastalaíonn ar limistéar níos leithne.

Saoráid Spóirt

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáidtear le haghaidh gníomhaíochta spóirt eagraithe agus iomaíochta a bhfuil sé mar aidhm aige gníomhaíocht choirp agus folláine a chur chun cinn m.sh. halla spóirt, giomnásiam, stiúideo sláinte, ionad scuaise, club leadóige, club gailf, linn snámha, páirc spóirt, rian lúthchleasaíochta, páirc scátála, ráschúrsa agus an chuid is mó d'áiseanna spóirt faoi dhíon nach mbaineann le húsáid arm tine nó mótarfheithiclí agus lena n-áirítear seomraí coimhdeacha nó seomraí gníomhaíochta agus clubanna.

Iosta Stórála (oscailte)

Limistéar seachtrach a úsáidtear chun earraí / trealamh a stóráil agus a dháileadh.

Cóiríocht do Mhic Léinn

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáideadh nó a bhí le húsáid chun freastal ar mhic léinn cibé a sholáthraíonn soláthraí ábhartha é nó nach ea (de réir bhrí an Achta um Cháilíochtaí agus Dearbhú Cáilíochta (Oideachas agus Oiliúint) 2012), agus nach bhfuil le húsáid (i) mar chóiríocht chónaithe bhuan, nó (ii) faoi réir (b), mar óstán, brú, árastán nó cóiríocht den chineál céanna, agus (b) lena n-áirítear cóiríocht chónaithe a úsáidtear mar chóiríocht turasóireachta nó do chuairoteoirí ach amháin má úsáidtear é amhlaidh lasmuigh d'amanna téarma acadúla (féach freisin an tAcht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus Tionóntachtaí Cónaithe 2016).

Beir-Leat

Áitreabh a úsáidtear chun bia te a dhíol lena chaitheamh as an áitreabh.

Ionad Oiliúna

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáid chun daoine de chineál tionsclaíoch nó seirbhíse a oiliúint nó a athoiliúint.

Stáisiún Aistrithe

Struchtúr nó talamh, iata agus scagtha de ghnáth, a úsáidtear chun ábhair bhruscair agus dramhaíola a stóráil go sealadach go dtí go n-aistrítear chuig saoráid diúscartha deiridh iad nó lena n-athúsáid. Cuimsíonn an sainmhíniú stáisiún bealaithe, saoráid athchúrsála, saoráid taitneamhachta cathartha, saoráid aisghabhála ábhar agus saoráid athchúrsála ábhar.

Iosta Iompair

Foirgneamh nó talamh a úsáid mar iosta a bhaineann le hoibriú gnó iompair chun páirceáil agus seirbhísiú feithiclí a áireamh, go háirithe HGVanna.

Clinic Tréidliachta

Foirgneamh, nó cuid de, a úsáid mar chlinic nó mar mháinliacht chun ainmhithe a chóireáil agus aire a thabhairt dóibh. Féadfar ainmhithe a chur san áitreabh ar feadh tréimhsí gearra chun críocha cóireála ach ní mar chuid d'oibríocht eithne bordála.

Trádstóráil

Struchtúr, nó cuid de, ina ndéantar an gnó, de chineál mórdhíola go príomha, agus ina ndéantar earraí a stóráil nó a bhanna sula ndéantar iad a dháileadh agus a dhíol in áit eile.

Trádstóráil (Miondíol / Neamhbhia) / Páirc Mhiondíola

Siopa mór aonleibhéil a dhéanann sainfheidhmiú ar thaispeántas agus díol miondíola earraí tí builc neamhbhia, neamhéadaí, mar chairpéid, troscán agus earraí leictreacha, agus earraí builc DIY, a fhreastalaíonn go príomha ar chustaiméirí carr-iompartha agus go ginearálta taobh amuigh láithreacha lárionaid.

Gníomhaíochtaí Áineasa Uisce-Bhunaithe

Gníomhaíochtaí lena mbaineann teagmháil go minic leis an uisce lena n-áirítear snámh, tumadóireacht, snorcallú, clárchéaslóireachta, cadhcáil, curachóireacht, surfáil, tonntaireacht, rafáil, sciáil uisce, rámhaíocht, iascaireacht, seoltóireacht srl.

Asraon Mórdhíola

Foirgneamh, nó cuid de, nó talamh a úsáidtear chun earraí a dhíol ar an mórchóir le trádálaithe ar bhonn airgid-agus-iompair nó chun earraí a dhíol le mórdhíola le trádálaithe amháin. Tá próiseáil agus déantúsaíocht earraí den sórt sin eisiata. Féach freisin an sainmhíniú ar Siopa: Siopa Monarcha.

AGUISÍN 16

Solas na Gréine agus Solas an Lae

1.0 Réamhrá

Go dtí seo, tugadh isteach caighdeán Eorpach nua do sholas an lae¹ Tá éiginnteacht ann maidir leis an gcaoi a gcuirtear measúnuithe solas an lae agus solas na gréine i gcrích in Éirinn. Tá easpa soiléireachta ann maidir leis na caighdeáin, na modhanna agus na méadrachtaí cuí is gá a chur i bhfeidhm chomh maith leis an gcaoi ar cheart na torthaí a chuirtear i láthair a léirmhíniú agus a thagarmharcáil. Mar thoradh ar na saincheistanna seo tá éagsúlacht sna modhanna a úsáidtear i measúnuithe solas an lae agus solas na gréine. Tá sraith athbhreithnithe breithiúnacha mar thoradh orthu freisin² ar an ábhar.

Tá sé i gceist leis an treoir seo treoir a sholáthar d'iarratasóirí agus do chomhairleoirí a dhéanann measúnuithe den sórt sin. Is é an aidhm atá leis soiléireacht a thairiscint ar an gcur chuige teicniúil riachtanach, sa chaoi go n-úsáideann comhairleoirí modheolaíocht chaighdeánaithe agus tacar méadrachtaí chun measúnuithe solas an lae agus solas na gréine a chur i gcrích. Tá faisnéis sa treoir freisin faoi na caighdeáin atá oiriúnach agus cén fhaisnéis ba chóir a bheith i dtuarascálacha solas an lae agus solas na gréine chun a chur ar chumas an údarais phleanála measúnú láidir a dhéanamh ar thionchair fhéideartha agus bearta maolaithe.

Is é toradh beartaithe na treorach seo ná cur chuige comhsheasmhach a chinntiú maidir le measúnuithe solas an lae agus solas na gréine a chur i gcrích. Ní thugann an treoir seo breac-chuntas ar thorthaí beachta, ar fud na cathrach, a bhfuiltear ag súil leo nó ar shraith torthaí ar dóigh go measfadh an t-údarás phleanála go bhfuil siad inghlactha. Leanfar le measúnacht a dhéanamh ar thograí ar bhonn cás ar chás ag brath ar chúinsí agus suíomh a bhaineann go sonrach le suíomh.

2.0 Cén fáth Solas an Lae?

Tá na buntáistí a bhaineann le solas an lae doiciméadaithe go maith^{3,4}. Tá rochtain ar sholas an lae ríthábhachtach dár sláinte agus is é solas an lae an t-aon fhoinse de sholas inbhuanaithe. Seo dhá phríomhchúis go bhfuil sé tábhachtach solas an lae a chur in ord tosaíochta d'fhorbróirí, ailtirí agus an tsochaí ina hiomláine.

3.0 Treoir, Caighdeán agus Beartas Náisiúnta

Tá easpa soiléireachta in Éirinn maidir leis na caighdeán agus na doiciméid treorach is infheidhme maidir le measúnuithe solas an lae agus solas na gréine. Tá ceithre phríomhcháipéis ann a bhaineann leis an ábhar seo. Tugtar tuilleadh faisnéise faoi gach ceann acu sa chuid seo a leanas.

3.1 BR 209 (2011) - Pleanáil Leagan Amach an tSuímh do Sholas an Lae agus Solas na Gréine, Treoir maidir le Dea-Chleachtas (An Dara hEagrán)

Sa doiciméad seo⁵ déantar tagairt dó sa bheartas pleanála áitiúil agus náisiúnta. Úsáidtear go forleathan é mar bhonn eolais do na modheolaíochtaí a chuirtear i bhfeidhm maidir le measúnuithe solas an lae agus solas na gréine. Cuireann sé faisnéis ar fáil a bhfuil sé mar aidhm aige dearthóirí forbairtí nua a threorú ar conas spásanna dea-lae a tháirgeadh. Tugann sé treoir shoiléir freisin ar an tionchar a bheidh ag forbairtí nua ar fhorbairtí atá ann cheana sa cheantar máguaird.

3.2 BS 8206-2: 2008 - Soilsiú le haghaidh Foirgnimh, Cuid 2: Cód Cleachtais maidir le Soilsiú Lae

Sa chaighdeán seo⁶ tugtar cur síos ar dhea-chleachtas i ndearadh solas an lae agus cuireann sé critéir i láthair atá beartaithe chun folláine agus sástacht daoine i bhfoirgnimh a fheabhsú. Déantar tagairt do BS 8206-2 arís agus arís eile laistigh de BR 209. Tá forluí suntasach idir BS 8206-2 agus BR 209, agus tá sé beartaithe iad a chur i bhfeidhm i dteannta a chéile.

Cuireadh BS 8206-2 in ionad 2018. Tháinig BS EN 17037: 2018 ina ionad - Solas an Lae i bhFoirgnimh. Cé gur cuireadh in ionad é, níor nuashonraíodh an fhaisnéis ghaolmhar agus forluí laistigh de BR 209 go fóill. Dá bhrí sin, coimeádann sé ábharthacht.

3.3 BS EN 17037: 2018 - Solas an Lae i bhFoirgnimh

In 2018, tugadh isteach caighdeán nua Eorpach do sholas an lae, is é sin EN 17037. Sa Ríocht Aontaithe, foilsíodh an caighdeán seo⁷ mar BS EN 17037 agus go tábhachtach, tá iarscríbhinn náisiúnta ann. San iarscríbhinn náisiúnta i BS EN 17037, déantar iarracht treoir agus ionchais an chaighdeán nua Eorpaigh a ailíniú leis an BS 8206-2 atá curtha in ionad anois. Ní thairgeann BS EN 17037 aon treoir maidir leis an tionchar a bheidh ag forbairtí nua ar fhorbairtí máguaird atá ann cheana. Tá ábharthacht ag na spriocanna íosta maidir le soláthar solas an lae a thugtar san iarscríbhinn náisiúnta.

3.4 IS EN 17037: 2018 - Solas an Lae i bhFoirgnimh

Roimh 2018, ní raibh aon chaighdeán ag Éirinn maidir le solas an lae. In 2018, ghlac Údarás um Chaighdeán Náisiúnta na hÉireann⁸ EN 17037 chun teach chun bheith ina IS EN 17037 go díreach. Tá sé tábhachtach a thabhairt faoi deara nach ndearnadh aon leasuithe ar an doiciméad seo agus murab ionann agus BS EN 317037, níl iarscríbhinn náisiúnta ann. Ní thairgeann sé ach sprioc aonair d'fhoirgnimh nua (níl aon spriocanna um spás de réir spáis - m.sh. bheadh an sprioc chéanna ag cistin le stóras nó oifig). Ní thairgeann sé treoir maidir leis an tionchar a bheidh ag forbairtí nua ar na timpeallachtaí máguaird. De bharr na dteorainneacha seo tá sé mí-oiriúnach le húsáid i mbeartas pleanála nó le linn iarratais phleanála. Caithfear BR 209 a úsáid chun na críche seo fós.

3.5 Beartas Náisiúnta

Seachas treoir a tugadh i bPlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 - 2028, tugtar treoir agus faisnéis faoi sholas an lae agus solas na gréine laistigh de na Treoirlínte um Fhorbairt Uirbeach agus Airde Tógála d'Údarás Phleanála (2018)⁹ agus an Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua (Nollaig 2020)¹⁰. Tagraíonn an dá dhoiciméad do BR 209 agus BS 8206-2. Ní thagraíonn ceachtar doiciméad do BS EN 17037 nó EN 17037.

3.6 Tuiscint agus Ionchais

Tuigeann an t-údarás pleanála go bhfuil débhríocht ann faoi láthair sa chaighdeán a d'fhéadfaí a mheas mar chaighdeán iomchuí chun iarratas a dhéanamh ar mheasúnuithe solas an lae agus solas na gréine. Tá tréimhse aistrithe ann faoi láthair, inar cuireadh BS 8206-2 in ionad, ach níor nuashonraíodh an treoir ábhartha laistigh de BR 209 go fóill. Mar sin, tá ábharthacht ag BS 8206-2 agus BS EN 17037 araon. Mar sin, ar mhaithe le soiléire agus mar bheart eatramhach le linn na hidirthréimhse seo, féachfaidh an t-údarás pleanála le méadrachtaí ábhartha a fháil ó BR 209, BS 8206-2 agus BS EN 17037. Má tá leagan athbhreithnithe de BR 209 le heisiúint sna blianta amach romhainn, beidh tosaíocht ag an treoir laistigh den leagan nua seo.

4.0 Méadrachtaí Ábhartha

Éilíonn measúnuithe solas an lae agus solas na gréine raon méadrachtaí agus modhanna a chur i bhfeidhm. Tugann na caighdeáin agus na cáipéisí treorach a ndéantar cur síos orthu sa chuid roimh ré cur síos iomlán ar na méadrachtaí ábhartha, ach soláthraíonn an chuid thíos forbheathnú gairid le haghaidh tagartha. I gcás nach bhfuil an téacs thíos soiléir nó i gcás go bhfuil débhríocht ann maidir le píosa áirithe faisnéise, beidh tosaíocht i gcónaí ag an gcaighdeán ábhartha agus ag an doiciméad treorach. Sa chás go n-úsáidtear an téarma solas an lae, déanann sé seo cur síos ar an éifeacht chomhcheangailte atá ag spéirléas agus solas na gréine. Is é Solas Spéire an solas atá ar fáil ón spéir ach ní chuimsíonn sé solas díreach ón ngrian. Tá solas na gréine éadrom díreach ón ngrian.

4.1 Uaireanta Bliantúla Solas na Gréine (APSH - méadrach solas na gréine)

Sainmhínítear uaireanta solais gréine dóchúla i BR 209 mar “líon iomlán na n-uaireanta sa bhliain a bhfuiltear ag súil go lonnófaí an ghrian an talamh gan bhac, rud a fhágfaidh go ligfidh meánleibhéil scamall don láthair i gceist”. Imlíonann Clásal 3.1.10 laistigh de BR 209 “Molann BS 8206-2 gur chóir go bhfaigheadh taobh istigh ina bhfuil na háititheoirí ag súil le solas na gréine ceathrú (25%) ar a laghad de APSH”.

4.2 Uaireanta Solas na Gréine is Dóchúla sa Gheimhreadh (WPSH - méadrach solas na gréine)

Chomh maith le huaireanta solais gréine dóchúla bliantúla, tugann BR 209 breac-chuntas gur chóir go dtarlódh 5% ar a laghad de na huaireanta solais gréine dóchúla bliantúla i míonna an gheimhridh idir an 21 Meán Fómhair agus an 21 Márta. De ghnáth tugtar uaireanta solas gréine dóchúla an gheimhridh air seo.

4.3 Griain ag lonnú an Talún (SOG - méadrach solas na gréine)

Déanann BR 209 moltaí maidir leis an méid solas na gréine atá oiriúnach i spásanna taitneamhachta seachtracha. Molann sé gur chóir go bhfaigheadh ar a laghad leath an limistéir laistigh de spásanna taitneamhachta solas na gréine dhá uair an chloig gréinear an 21 Márta chun go mbeadh spás taitneamhachta le feiceáil go réasúnta.

4.4 Meánfhachtóir solas an lae (ADF - méadrach spéirlíne)

Sainmhínítear meánfhachtóir solas an lae i BR 209 mar an “meán soilsithe ar an leibhéal oibre i seomra, roinnte ar an soilsiú ar dhromchla cothrománach gan bhac lasmuigh. Úsáidtear an spéir dhorcha CIE, agus de ghnáth léirítear an cóimheas mar chéatadán”. Leagann BR 209 amach an méid seo a leanas:

Má theastaíonn cuma solas an lae den chuid is mó, ba cheart go mbeadh 5% nó níos mó sa mheánfhachtóir solas an lae mura bhfuil soilsiú forlíontach ann, nó 2% nó níos mó má sholáthraítear soilsiú leictreach forlíontach. Tá moltaí breise ann maidir le teaghaisí 2% do chistiní, 1.5% do sheomraí maireachtála agus 1% do sheomraí codlata. Is iad na moltaí breise íosluachanna an ghnáthfhachtóra solas an lae ba chóir a bhaint amach fiú mura féidir cuma lae den chuid is mó a bhaint amach.

Sa chás go bhfuil níos mó ná úsáid amháin i seomra, tugann BS 8206-2 soiléireacht:

“Nuair a fhreastalaíonn seomra amháin ar níos mó ná cuspóir amháin, ba cheart gurb é an fachtóir solais lae is lú an cineál seomra is lú luach. Mar shampla, i spás a chomhcheanglaíonn seomra suite agus cistin ba chóir go mbeadh 2% ar an meánfhachtóir solas an lae.

4.5 Gan Spéirlíne (NSL - méadrach spéirlíne)

Déanann BR 209 cur síos ar gan spéirlíne mar “An t-implíne ar leibhéal fedihmiúil an cheantair nach féidir an spéir a fheiceáil ón áit sin”. Leagtar amach in Aguisín C in BR 209 “Má tá limistéar suntasach den eitleán oibre (nach mó ná 20% de ghnáth) níos faide ná an líne gan spéir (ie, ní fhaigheann sé aon spéirlíne díreach), féachfaidh dáileadh solas an lae sa seomra beidh gá le soilsiú leictreach lag agus forlíontach”.

4.6 Sprioc-Soilsis (E.t - méadracht soilsis, spéirlíne comhcheangailte agus solas na gréine)

Tá an sprioc soilsis mar a shainmhínítear in EN 17037, arb é an sprioc soilsis tugtha don spás a bhaintear amach os cionn 50% den limistéar sprice, agus ar feadh níos mó ná leath de na huaireanta solais lae atá ar fáil i mbliain. Is féidir sprioc soilsis a ríomh trí dhá mhodh ar leithligh. Tugtar míniú mionsonraithe ar na modhanna insamhalta seo laistigh de EN 17037. I mbeagán focal, úsáideann modh (a) cineál spéir caighdeánach a léiríonn riocht meánach na spéire seachtraí agus a chomhlánaíonn ríomh aonair agus a chomhlánaíonn modh (b) insamhalta do gach uair an chloig den bhliain le luachanna soilsithe tógtha ó chomhad aeráide nó aimsire áitiúil.

Tugann BS EN 17037 spriocluachanna soilsithe do shuíomhanna cónaithe, is é sin 200 lux do chistiní, 150 lux do sheomraí maireachtála agus 100 lux do sheomraí codlata. Cosúil le BS 8206-2, leagtar amach ann go ndéanfar na spriocanna is troime a sheachadadh i gcás ina bhfuil dhá úsáid i seomra amháin:

Sa chás go bhfreastalaíonn seomra amháin in áitreabh sa RA ar níos mó ná cuspóir amháin, molann coiste na Ríochta Aontaithe gurb é an sprioc soilsis an cineál seomra leis an luach is airde - mar shampla, i spás a chomhcheanglaíonn seomra suí agus cistin an sprioc soilsis moltar a bheith 200 lx.

5.0 Modheolaíochtaí Measúnaithe

Tugann an chuid seo a leanas breac-chuntas ar an modheolaíocht a bhfuil súil léi maidir le tuairiscí faoi sholas an lae agus solas na gréine a chur isteach le hiarratais phleanála. De ghnáth is éard a bheidh i measúnuithe solas an lae agus solas na gréine dhá chuid, is iad sin (a) an chaoi a bhfeidhmíonn an fhorbairt a bheartaítear agus (b) an tionchar a bhíonn ag an bhforbairt atá beartaithe ar leibhéal infhaighteacht solas an lae agus solas na gréine sna foirgnimh atá thart timpeall air. Go dtí an tráth a nuashonraítear BR 209 agus go n-áireofar gach faisnéis ábhartha agus riachtanach (ie tagairt do BS 8206-2 a bhaint agus méadrachtaí a áireamh laistigh de BS EN 17037), iarrfaidh an t-údarás pleanála méadrachtaí ó BS 8206-2 agus BS EN 17037 araon. Tugtar breac-chuntas orthu seo thíos ar mhaithe le soiléire.

5.1 Feidhmíocht na Forbartha Molta

- Uaireanta Solas Gréine na Bliana Dóchúla Bliantúla ar gach fuinneog
- Uaireanta Solas Gréine an Gheimhridh ar gach fuinneog
- Solas na gréine ar an talamh i ngach spás taitneamhachta
- Meánfhachtóir solas an lae i ngach seomra ináitrithe
- Gan Spéirlíne i ngach seomra ináitrithe
- Sprioc soilsis i ngach seomra ináitrithe

5.2 Tionchar ar Mhaoin Mháguaire

- Comhpháirt Spéire Ingearach ar gach fuinneog máguaird
- Uaireanta Solas na Gréine Bliantúla Dóchúla ar gach fuinneog mórthimpeall
- Uaireanta Solas na Geimhridh ar na fuinneoga mórthimpeall
- Solas na gréine ar an talamh i ngach spás taitneamhachta mórthimpeall

5.3 Critéir agus Breithnithe Eile

Chomh maith leis na méadrachtaí thuas, tugann an t-údarás pleanála faoi deara na pointí thíos ar mhaithe le soiléireachta:

- Agus tionchar na forbartha beartaithe á mheas, táthar ag súil go ndéanfar gach áitreabh mórthimpeall a mheas. Níl sé inghlactha ach na háitribh chónaithe máguaird a mheas. Ba cheart maoin chónaithe a mharcáil go soiléir agus torthaí dóibh seo a chur i láthair ar leithligh.
- Agus tionchar na forbartha beartaithe ar na háitribh máguaird atá ann á mheas, táthar ag súil go gcuirfear an riail laistigh de chlásal 2.2.4 de BR 209 i bhfeidhm. Tugtar breac-chuntas sa riail seo “Ní gá anailís a dhéanamh ar chailliúint solais chuig na fuinneoga atá ann cheana má tá fad gach cuid den fhorbairt nua ón bhfuinneog atá ann trí huairé nó níos mó ná a airde os cionn lár na fuinneoige reatha”. Mar sin, áireofar gach foirgneamh máguaird atá laistigh de thrí oiread airde na forbartha beartaithe sa mheasúnú.
- Agus anailís á déanamh ar na torthaí a fuarthas chun imscrúdú a dhéanamh ar thionchar na forbartha beartaithe ar na foirgnimh atá thart timpeall air, táthar ag súil go n-úsáidtear an ainmníocht agus na tuairiscí bainteacha in Aguisín I de BR 209. Tá bríonna sainithe ag foclaíocht neamhbhríoch, beag díobhálach, measartha díobhálach agus mór-dhíobhálach. Tá tuairiscí bainteacha ag na bríonna seo, agus cuirfear iad seo i bhfeidhm le linn na coda anailíse ar thuarascálacha. Soláthraíonn Aguisín I i BR 209 na tuairiscí seo ina n-iomláine.
- Ní cheadaítear meánfhachtóir solas an lae a úsáid chun tionchar forbartha nua ar fhorbairtí mórthimpeall a mheas.
- I gcás go bhfuil spriocluachanna malartacha á socrú, comhlánófar é seo de réir Aguisín F de BR 209.
- Agus anailís á déanamh ar fheidhmíocht na forbartha atá beartaithe, táthar ag súil go ndéanfar gach seomra a bhfuil súil le solas an lae a mheas. Ní cheadaítear ach sampla seomraí a mheas.
- Agus fachtóirí ionchuir le haghaidh insamhaltaí á gcinneadh, cuirfear na critéir thíos i bhfeidhm. Ní ghlacfar le diall ó na luachanna seo.

Tábla 1: Paraiméadair Ionchuir

Paraiméadar Ionchuir	Luach
Frithchaitheamh urláir inmheánach	20 %
Frithchaitheamh balla inmheánach	50 %
Frithchaitheamh uasteorainn inmheánach	70 %
Frithchaitheamh ábhair sheachtraigh	20 %
Tarchur Gloinithe	70 %
Fachtóir Cothabhála Gloinithe	88 %
Fachtóir Fráimhíoch	95 %
Airde Eangaí os cionn na talún (Cónaithe)	0.85 m
Airde Eangaí os cionn na talún (Tráchtála)	0.70 m

- Maidir le forbairtí cónaithe, tagarmharcálfar na leibhéil solais lae in aghaidh na spriocanna ábhartha i BS 8206-2 agus BS EN 17037. Tugtar iad seo thíos ar mhaithe le soiléire.

Tábla 2: Leibhéil Inmheánacha Solais an Lae

Cineál Seomra	BS 8206 Meánfhachtóir solas an lae	BS EN 17037 Sprioc-soilsis
Meánfhachtóir solas an lae	BS EN 17037	100 lux
Sprioc-soilsis	1.5 %	150 lux
Seomra leaba	1.0%	100 lux
Seomra suite	1.5%	150 lux
Cistin	2.0%	200 lux
Cistin, Seomra Suite & Bia	2.0%	200 lux

- Agus measúnú á dhéanamh ar sprioc-soilsis, cuirfear in iúl go soiléir cé acu den dá mhodheolaíocht laistigh de BS EN 17037 a cuireadh i bhfeidhm. I gcás go n-úsáidtear an cur chuige sonraí aeráide, is é an chéim íosta ama in aghaidh na huairé agus luafar an comhad aimsire a roghnófar. Ní chomhcheanglóidh measúnuithe an dá mhodh (m.sh., i gcás ina n-úsáidtear an modh airmheánach spéir sheachtrach chun seomraí atá a éadan i dtreo ó thuaidh a mheas, úsáidfeadh é seo freisin chun gach seomra eile a mheas).
- Maidir le seomraí cistine, suite agus bia comhcheangailte, áireofar méid iomlán an limistéir laistigh de na spásanna seo i measúnuithe ar sholas lae inmheánach. I gcás go soláthraítear cistiní de chineál cocúis, leagfaidh an t-iarratas amach go soiléir conas a bhí siad dosheachanta sa dearadh. Táthar ag súil nach mbeidh sna forbairtí go hiomlán aonaid atá ag brath ar chistiní de chineál cocúis.

6.0 Dearadh le haghaidh Solas an Lae agus Solas na Gréine

Tá roinnt uirlisí, cineálacha cur chuige dearaidh agus teicnící ann is féidir a úsáid chun rochtain ar sholas an lae agus solas na gréine a fheabhsú i bhforbairtí nua, ach freisin chun an tionchar ar sholas an lae agus ar sholas na gréine a theorannú sna háitribh máguaird. Tacóidh an t-údarás pleanála le forbairtí a léiríonn fianaise ar an gcaoi ar cuireadh na teicnící seo i bhfeidhm chun infhaighteacht solas an lae agus solas na gréine a uasmhéadú.

Tugann na rannáin thíos léargas ar chuid de na teicnící seo, ach tugtar treoir níos cuimsithí ar dhearadh do sholas an lae agus solas na gréine in acmhainní tacaíochta eile ^{5,11}

6.1 Mórdhlúthú agus Socrúchán

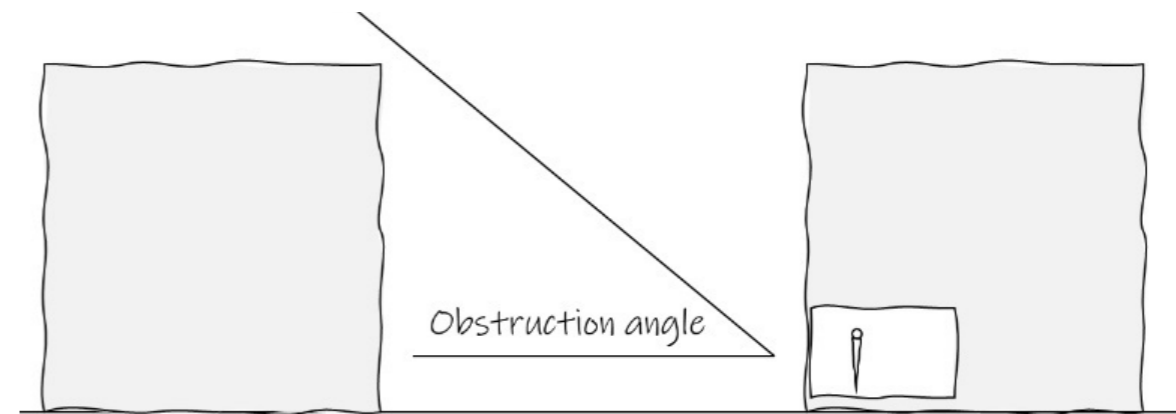
Tá nasc díreach ag achair mhórdhlúthaithe, treoshuímh agus idirscartha le hinfaighteacht solas an lae agus solas na gréine, laistigh d'fhorbairtí nua agus ag smaoineamh ar an tionchar a bheidh ag forbairtí nua ar fhorbairtí máguaird atá ann cheana. Ba cheart go dtabharfadh forbairtí nua aird chuí ar mhéid, ar chruth agus ar mhórdhlúthú na dtograí, chomh maith le faid deghilte eatarthu agus socrúchán ar an láithreán níos leithne. In BR 209, cuirtear treoir ar fáil faoi raon cúinsí eile a éascóidh rochtain ar sholas an lae agus solas na gréine laistigh d'fhorbairtí nua.

Maidir le faid idirscartha, uillinneacha maise agus bac, deir BR 209, le huillinn bhac níos lú ná 25° , "is gnách go dtabharfaidh dearadh fuinneoige traidisiúnta torthaí réasúnta". Sa chás go n-athraíonn an uillinn bhacainn sin idir 25° agus 45° , tugann BR 209 le fios gur gnách go mbíonn gá le bearta speisialta (fuinneoga níos mó, athruithe ar leagan amach an tseomra) chun solas lae leordhóthanach a sholáthar". Sa chás go bhfuil uillinn an bhacainn idir 45° agus 65° , tugann BR 209 le fios "go bhfuil sé an-deacair solas an lae a sholáthar mura n-úsáidtear fuinneoga an-mhóra". Chomh luath agus a théann uillinn na bacainne níos faide ná 65° , deir BR 209 "is minic nach féidir solas réasúnta lae a bhaint amach, fiú má tá an balla fuinneoige ar fad gloinithe".

Figiúr 1: Obstruction Angle

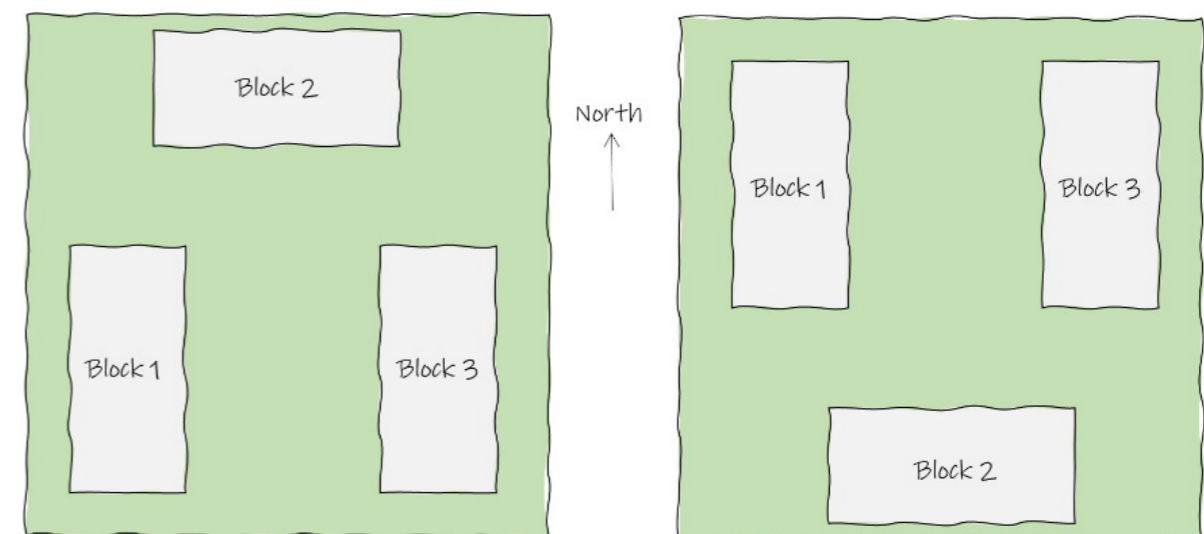
Cuideoidh bainistiú airde, leithead agus spásála idir forbairtí nua le huillinneacha coiscthe oiriúnacha a tháirgeadh. Bíonn tionchar díreach ag uillinn na bacainne ar gach méadracht ábhartha solas an lae agus solas na gréine agus ar deireadh, ar cháilíocht sholas an lae a bhíonn le feiceáil i bhforbairtí, bíodh sé ina forbairt nua nó reatha.

Nuair a bheidh uillinneacha bacainne curtha san áireamh, ba cheart machnamh a dhéanamh ar bhlocanna nua a shuíomh laistigh de shuíomh. Má dhéantar féin-bhacainn ó dheas a sheachaint méadófar treá solas na gréine.



Figiúr 2: Obstructions to the South

Trí bhacainní ó dheas a sheachaint, féadtar méadú a chur ar threá solas na gréine chuig spásanna taitneamhachta agus seomraí laistigh den fhorbairt nua. Ar thaobh na láimhe clé, tá an láithreán gan bhac ó dheas. Ar thaobh na láimhe deise, cuirfidh Bloc 2 i bhforbairt nua bacainn ar sholas na gréine laistigh dá shuíomh féin. Ní mór breithniú cúramach a dhéanamh ar ollchóiriú ionas go mbainfear cothromaíocht amach idir feidhmíocht na forbartha beartaithe a fheabhsú agus gan tionchar a imirt ar fhorbairtí atá ann cheana.



6.2 Leagan Amach agus Balcóiní

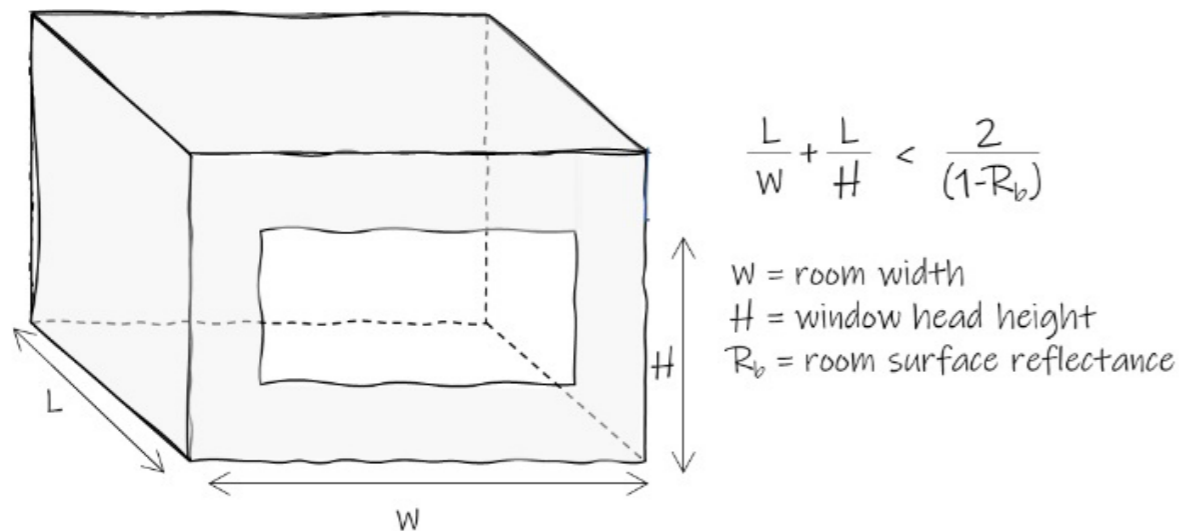
In éineacht leis an uillinn mhórdhlúthaithe, treoshuímh agus bacainne, tá tionchar suntasach ag leagan amach agus socrúchán balcóin ar chainníocht solas an lae agus ar dháileadh solas an lae. Beidh solas an lae fós i seomra le fuinneoga móra agus gan aon bhacainní seachtracha má tá doimhneacht an tseomra díréireach leis an leithead agus an airde. Tugann BS 8206-2 breac-chuntas ar mhéadracht doimhneacht an tseomra, ina luaitear:

“Meastar go bhfuil aonfhoirmeacht sholas an lae míshásúil:
 b) i seomra atá soilsithe ag fuinneoga in aon bhalla amháin, tá doimhneacht an tseomra ró-mhór i gcomparáid le airde agus leithead na bhfuinneoga.”

Figiúr 3: Room Depth

Déanann BR 209 cur síos ar chritéir doimhneacht an tseomra. Tugtar an fhoirmle agus na luachanna gaolmhara dó seo sa sceitse thuas. Mar shampla, is thart ar 5 m a bheadh an doimhneacht teorannaithe do sheomra le leithead de 4 m, airde ceann fuinneoige de 2.4 m agus meánfhrithchaitheamh dromchla an tseomra de 50%.

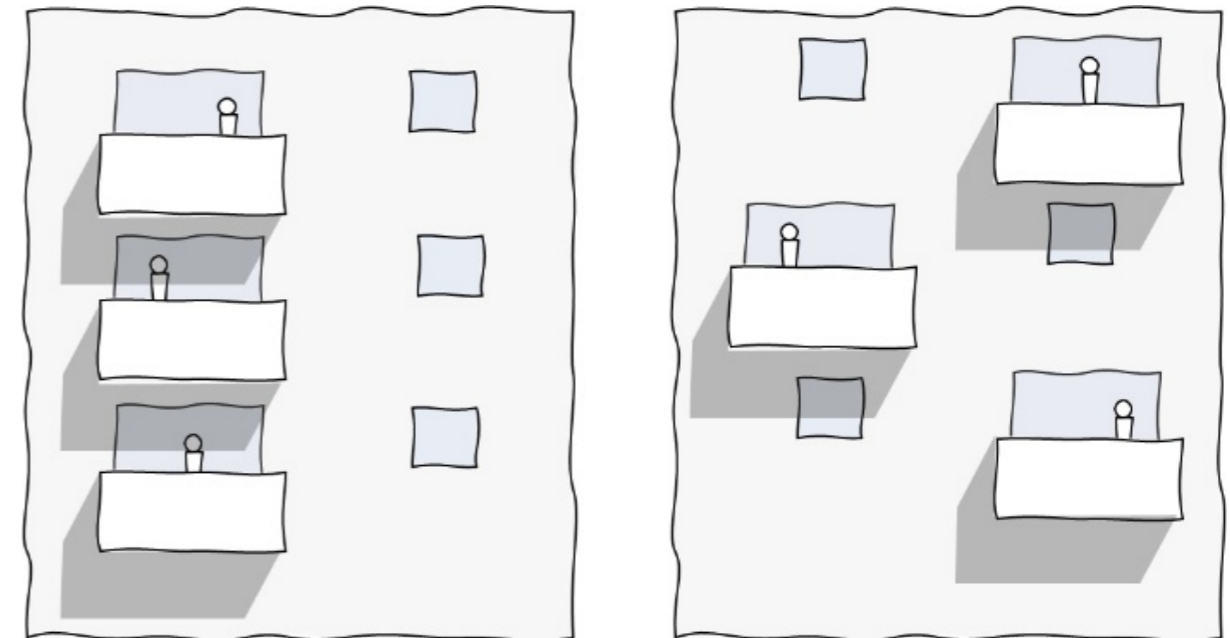
Laghdaíonn balcóiní cainníocht an tsolais a théann isteach i bhfuinneoga fúthu. Is féidir socrúchán balcóiní a sheachadadh sa chaoi go dtugtar tosaíocht do leibhéal solas an lae agus solas na gréine chuig seomraí tábhachtacha thíos (m.sh., i bhforbairt árasáin, cuirfí balcóiní os cionn na seomraí leapa thíos, seachas iad a chruachadh os cionn na seomraí maireachtála thíos).



Figiúr 4: Balcony Layouts

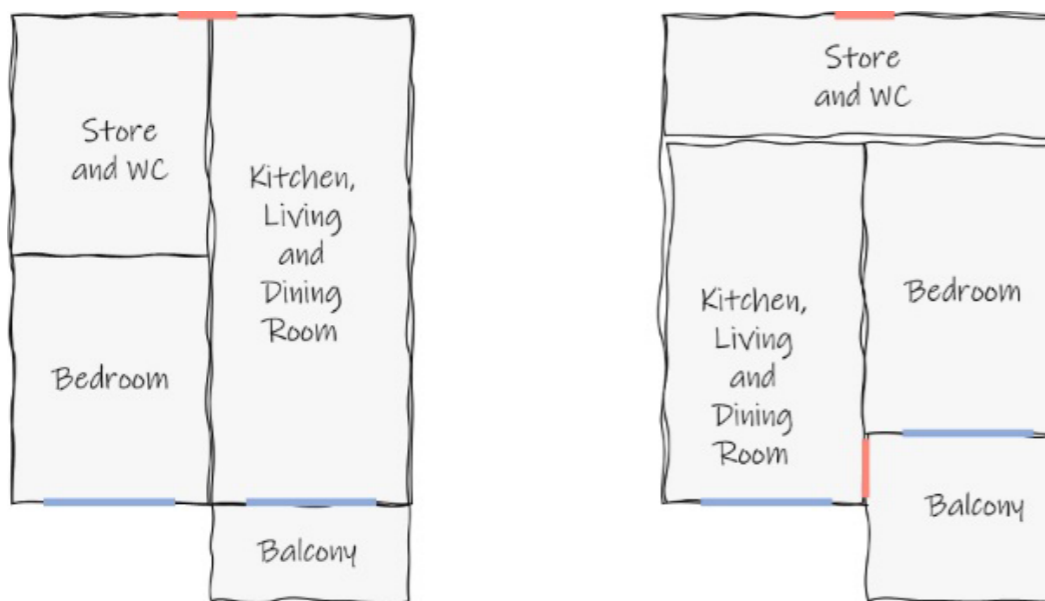
Sa chás go ndéantar leagan amach árasán comhionann a chruachadh ceann ar bharr an chéad cheann eile, tá tionchar suntasach ag na balcóiní ar sheomraí maireachtála ar na haonaid thíos (ar chlé). Rogha eile feabhsaithe is ea an leagan amach a mhalartú de réir a n-airde tríd an bhfoirgneamh (ar dheis). Is é an toradh atá air seo ná nach bhfuil balcóin díreach os a gcionn sna príomhsheomraí maireachtála, agus ar an gcaoi sin bíonn dálaí solais lae agus solas na gréine níos fearr iontu.

Taobh amuigh de dhoimhneacht an tseomra agus socrúchán balcóin, ba cheart a bheith cúramach agus suíomh feidhmeanna spáis éagsúla á roghnú laistigh d’fhorbairt nua. Laistigh d’fhorbairtí chónaithe, ba cheart go dtabharfaí tús áite do spásanna a bhfuil riachtanas sainithe acu maidir le solas nádúrtha (cistiní, seomraí maireachtála agus seomraí codlata) maidir lena ngaireacht don éadan. I bhforbairtí árasáin, is féidir spásanna leis an riachtanas seo maidir le solas nádúrtha a shocrú sa chaoi is go n-uasmhéadaítear rochtain ar solas nádúrtha.



Figiúr 5: Balcony Access

Ar thaobh na láimhe clé, árasán le cistin fhada, chúng, seomra suite agus bia. Tá rochtain díreach ar an mbalcóin as spás an tseomra suite. Beidh dáileadh solas an lae ar chúl an spáis seo lag. Áitíonn an siopa agus an seomra folctha spás níos gaire don aghaidh ná mar is gá. Má dhéantar leagan amach na n-árasán a chruachadh agus gan a thabhairt ar láimh, cuirfidh an balcóin díreach amuigh ón spás maireachtála bac ar an seomra suite thíos agus cuirfidh balcóin os a chionn bac air. Ar thaobh na láimhe deise, atheagraítear an stór agus an seomra folctha chun an spás is faide ón aghaidh a áitiú. Athraítear an balcóin sa chaoi is go suíonn sé os comhair an tseomra leapa agus go bhfuil rochtain air ón taobh. Deartar na hárasáin sa chaoi is nach cuirfidh balcóiní bac ar sheomraí maireachtála thíos. Laghdaíonn doimhneacht fhoriomlán na cistine, an tseomra suite agus an tseomra bia, agus mar sin tiocfaidh feabhas ar dháileadh solas an lae, ag tabhairt níos mó solas an lae ar chúl an tseomra.



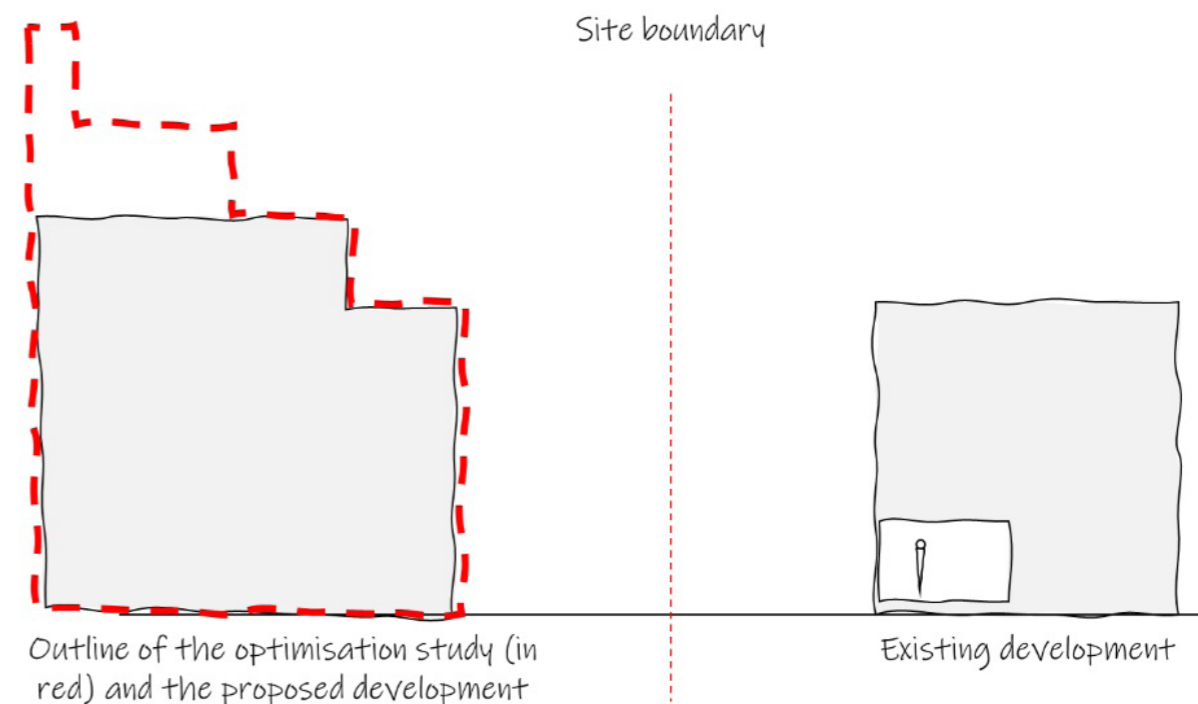
6.3 Staidéar Barrfheabhsaithe

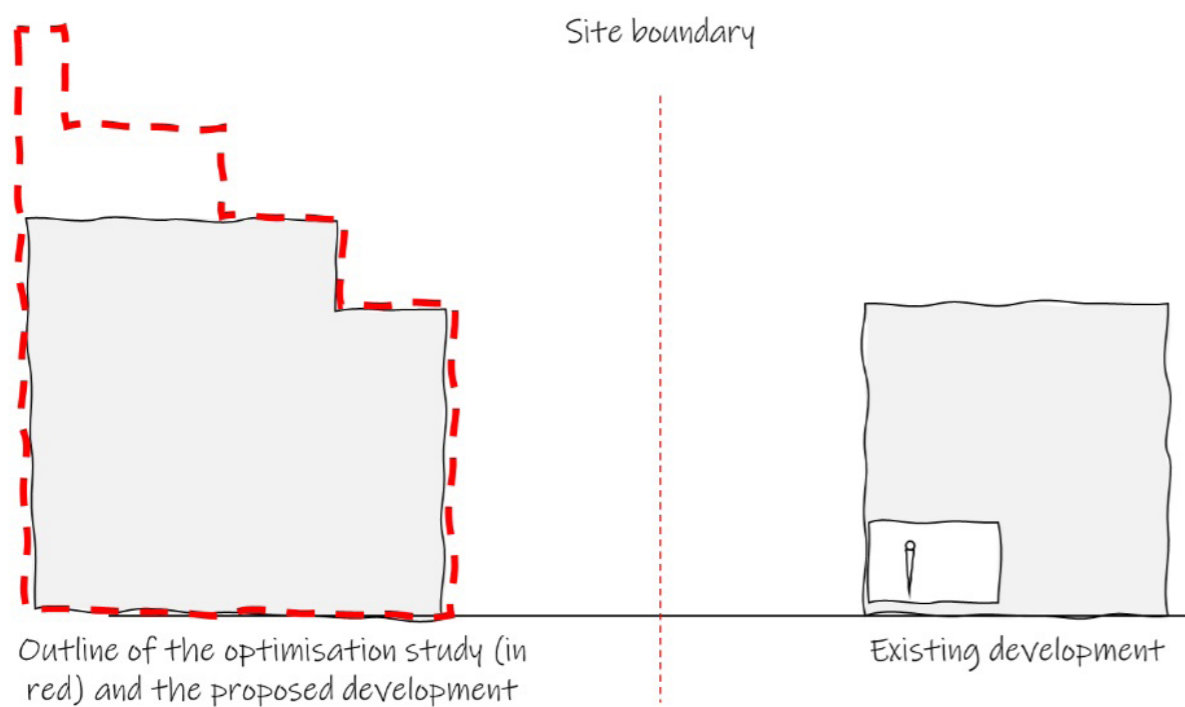
Conas is féidir dul i bhfeidhm go paraiméadrach ar fhorbairt nua ar na foirgnimh máguaird atá ann. Tá uirlisí barrfheabhsaithe ar fáil go forleathan a shainmhíneoidh mais imlíne d’aon láithreán ar leith, sa chaoi is go mbeidh tionchar neamhbhríoch ag an maisiú ‘barrfheabhsaithe’ seo ar mhaoin máguaird. Breithneoidh staidéar barrfheabhsaithe na méadrachtaí go léir a theastaíonn chun tionchar na forbartha nua ar mhaoin máguaird atá ann a mheas.

Chomh luath agus a bhíonn mhais bharrfheabhsaithe ar eolas laistigh de shuíomh áirithe, is féidir le hailtirí an tionscadail rogha a imlíne foirgnimh a shainiú atá suite laistigh den mhais bharrfheabhsaithe. Cinnteoidh tar éis an phróisis seo tionchar neamhbhríoch ar na foirgnimh máguaird atá ann.

Figiúr 6: Optimisation Studies

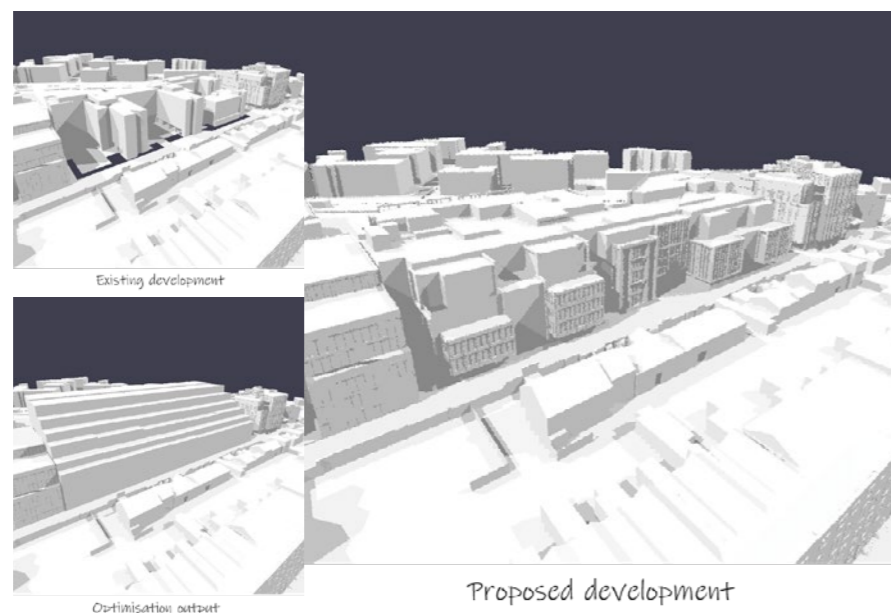
Ar thaobh na láimhe deise, forbairt atá ann cheana. Ar thaobh na láimhe clé, is féidir le forbairtí nua staidéir barrfheabhsaithe a chur i gcrích sa chaoi go dtáirgtear maisithe imlíne (líne dhearg dheasca theoiriciúil) le haghaidh ailtirí le húsáid laistigh dá ndearaí. Má tá forbairt nua deartha ansin chun suí taobh istigh den ollchóiriú barrfheabhsaithe seo, is féidir leis an bhforbróir agus ailtire an tionscadail a bheith cinnte go mbeidh tionchar neamhbhríoch ag na togra atá ann cheana ar thionchar aon togra.





Figiór 7: Optimisation Example

Sampla den chaoi a n-oibríonn an próiseas barrfheabhsaithe. Ar thaobh na láimhe clé tá an fhorbairt atá ann. Sa lár tá aschur an staidéir barrfheabhsaithe, agus é ar an mais is mó is féidir ar an láithreán sa chaoi nach mbíonn tionchar ag aon cheann de na foirgnimh máguaird atá ann ar leibhéil sholas an lae agus solas na gréine. Ar thaobh na láimhe deise tá an mhaisiú deiridh beartaithe arna tharraingt ag ailtirí an tionscadail. Tá sé seo laistigh den imlíne barrfheabhsaithe, rud a chiallaíonn go mbíonn tionchar neamhbhríoch ag gach áitreabh máguaird ar sholas an lae agus ar sholas na gréine.



7.0 Torthaí a Mheas

Agus oiriúnacht tuarascála solas an lae agus solas na gréine á chinneadh, tugann an t-údarás pleanála dá aire an meon laistigh de BR 209 gur cheart na torthaí a chuirtear i láthair a léirmhíniú go solúbtha. Cé gur féidir torthaí a léirmhíniú le roinnt solúbthachta ag brath ar chúinsí a bhaineann go sonrach le suíomh, is é toradh beartaithe na treorach seo go n-úsáideann an tuarascáil agus na measúnuithe uile a chuirtear isteach an mhodheolaíocht agus na méadrachtaí céanna. Tabharfaidh sé seo inchomparáideacht dhíreach don údarás pleanála thar aon togra ar leith a ndéantar athbhreithniú air.

Agus athbhreithniú á dhéanamh ar oiriúnacht na dtorthaí, cuirfidh an t-údarás pleanála réasúnaíocht agus réasún i bhfeidhm ar bhonn cás ar chás. Mar shampla, seasann sé le réasún go mbeidh ionchas difriúil ag forbairt árasán ard-dlúis i lár na cathrach ó fhorbairt árasán sna bruachbhailte, agus tá feidhm ag an loighic chéanna maidir le forbairt chónaithe nua ar shuíomh páirce glas. Seasann sé le réasún freisin go n-athróidh na leibhéil infhaighteacht solas an lae agus solas na gréine ar aon dul le clúdach an láithreáin, airde na forbartha agus an dlús.

Ina ainneoin sin, tugtar faoi deara go gcuireann BS 8206-2 agus BS EN 17037 i láthair íosmhéid luachanna d'fhorbairtí cónaithe, seachas luachanna dea-chleachtais. Tá sé seo leagtha amach go soiléir i gclásal 5.6 de BS 8206-2 agus i gclásal NA.2 de BS EN 17037. Ní thabharfaidh na híosluchanna seo spásanna a fhaigheann dea-sholas an lae nó a mheastar go bhfaightear solas an lae den chuid is mó. Admhaíonn an t-údarás pleanála freisin go dtagann an beartas náisiúnta leis an tuiscint gur íosfhorálacha iad na luachanna seo. Maidir leis seo, beidh toimhde ghinearálta ann i gcoinne scéimeanna ina dtitfidh aonaid faoi bhun na n-íoschaighdeán seo agus tá súil ag an údarás pleanála gur chóir go sáródh cion suntasach aonad an t-íoschaighdeán d'fhonn forbairtí inbhuanaithe ar ardchaighdeán a chinntiú.

In imthosca eisceachtúla, mar shampla ar shuíomh uirbeach atá cumraithe go docht, nuair nach féidir na híoschritéir seo a bhaint amach, ba cheart don iarratasóir é seo a shainaithint go soiléir agus réasúnaíocht shoiléir láidir a chur ar aghaidh maidir le bearta cúitimh a chuirtear i bhfeidhm chun aon easnamh sna híoschaighdeáin a mhaolú. Ón áit seo, cuirfidh an t-údarás pleanála cleachtadh i bhfeidhm de réir rogha agus cothromaíochta a mheasann tionchar níos leithne na forbartha seachas ábhair a bhaineann le solas an lae agus solas na gréine.

8.0 Fíorú Neamhspleách ar Thuarascálacha

Chun níos mó muiníne a thabhairt i dtorthaí agus chun cothrom na féinne a chinntiú do gach iarratasóir, féadfaidh an t-údarás pleanála, ó am go ham, athbhreithniú neamhspleách nó fíorú ar an tuarascáil a cuireadh isteach a choimisiúnú. Nuair is gá, maoinoidh an t-iarratasóir é seo. Is dóigh go mbeidh gá le hathbhreithnithe nó fíorú neamhspleách i gcás go bhfuil débhríocht sa tuarascáil a chuirtear isteach nó go bhféadfaí na modhanna, na méadrachtaí, na torthaí nó an anailís a chuirtear i láthair a cheistiú.

9.0 Fachtóirí Ábhartha Eile

Nuair is féidir drochthionchar a bheith ag solas na gréine frithchaite, trí ghlaineacht fhrithchaite nó trí ionradaíocht fhrithchaite, féadfaidh an t-údarás pleanála a iarraidh go soláthrófar measúnú agus tuarascáil a thabharfaidh aghaidh ar na hábhair seo. Tá treoir maidir le measúnuithe a chomhlánú ar fáil laistigh de BR IP 3/87.

Ní chumhdaítear cearta chun solais sa treoir seo ná faoin bpróiseas pleanála. Tugann an t-údarás pleanála faoi deara nach sáraíonn deonú aon chead pleanála ceart dlíthiúil chun solais.

10.0 Tagairtí

- 1 EN 17037: 2018, Solas an Lae i bhFoirgnimh, ICS 91.160.01, An Coiste Eorpach um Chaighdeánú, CEN-CENELES, an Bhruiséil (2018).
- 2 Thug Ard-Chúirt na hÉireann, Athbhreithniú Breithiúnach, Atlantic Diamond Limited agus an Bord Pleanála agus EWR Innovation Park Limited, Breithiúnas Humphreys J., Dé hAoine an 14 de Bhealtaine 2021, (ar fáil www.courts.ie) (2021).
- 3 Boyce, PR, Humans Factors in Lighting, ISBN 9781439874882, CRC Press (2014).
- 4 Knoop et al, Daylight: What makes the difference? Lighting Research and Technology, DOI - <https://doi.org/10.1177/1477153519869758> (2019)
- 5 Littlefair P, Site Layout Planning for Daylight and Sunlight, A guide to good

practice, BR 209, ISBN 978-1-84806-178-1, BRE (2011).

- 6 British Standards Institute, BS 8206-2:2008 Lighting for Buildings – Part 2: Code of Practice for Daylighting, ICS 91.060.50; 91.160.10, BSI (2008).
- 7 British Standards Institution, BS EN 17037, Daylight in Buildings, ICS 91.160.01, ISBN 978 0 580 94420 8, Dublin (2018).
- 8 Údarás um Chaighdeán Náisiúnta na hÉireann, IS EN 17037: 2018, Solas an Lae i bhFoirgnimh, ICS 91.160.01, CEN-CENELES, Baile Átha Cliath (2018).
- 9 Treoirlínte Rialtas na hÉireann, Forbartha Uirbí agus Airde Foirgníochta (UD) (BHG) (2018), ar fáil - <https://www.gov.ie/en/publication/93d22-urban-development-and-building-height-guidelines-ud-bhg-2018/>
- 10 Rialtas na hÉireann, Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua (Nollaig 2020), ar fáil - <https://www.gov.ie/en/publication/15f0b-design-standards-for-new-apartments-dsfna-2018>
- 11 Institiúid Chairte Innealtóirí Seirbhísí Foirgníochta, Treoir Soilsithe 10: Soilsíú Lae - Treoir do dhearthóirí, ISBN9781906846480, CIBSE, (2014).

AGUISÍN 17

Straitéis Fógraíochta agus Comharthaíochta

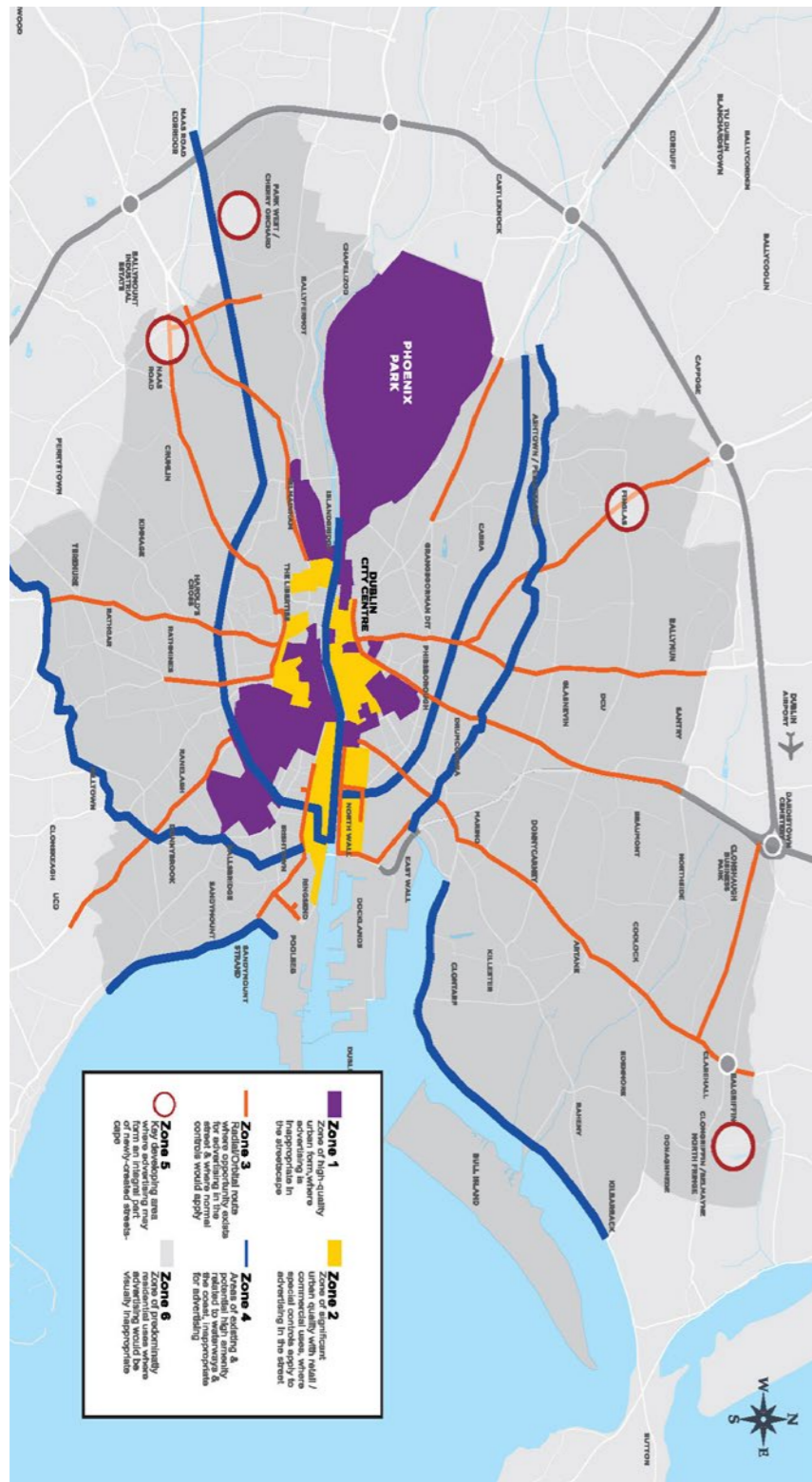
1.0 Fógraíocht agus Comharthaíocht

Féachann an straitéis fógraíochta lasmuigh le treoir a leagan amach maidir le cineálacha éagsúla comharthaíochta a sholáthar laistigh d'áiteanna áirithe sa chathair. D'fhonn clár éifeachtach fógraíochta lasmuigh a bhainistiú, d'fhorbair an Chomhairle Cathrach beartas bunaithe ar chriosanna geografacha. Clúdaíonn na criosanna seo gach cuid den chathair, ó limistéir íogaireachta ailtireachta, stairiúla agus cultúrtha, go ceantair chónaithe, go ceantair nach bhfuil mórán tábhacht ailtireachta nó stairiúil leo. Bunaithe ar na criosanna seo, forbraíodh raon rialuithe agus beartas do gach crios idir thoirmeasc ar fhógraíocht lasmuigh sna ceantair is íogaire agus rialuithe níos ginearálta i gceantair nach bhfuil chomh hógair agus a chuirfear cineálacha áirithe fógraíochta san áireamh. Tabharfar aird freisin ar an ngá le cóireáil íogair agus aistriú iomchuí ag an gcomhéadan idir criosanna. Tá na criosanna seo eagraithe i gcatagóirí bainistíochta forbartha, ar féidir iad a aicmiú mar seo a leanas:

- **Crios 1:** Cuimsíonn an crios seo na ceantair is leochailí agus is íogaire agus baineann sé go príomha le limistéar Seoirseach Chathair Bhaile Átha Cliath. Tá toimhde láidir ann i gcoinne fógraíochta lasmuigh sa chrios seo.
- **Crios 2:** Cuimsítear sa chrios seo de cháilíocht uirbeach suntasach úsáidí miondíola agus tráchtála. Sa chrios seo, féadfar fógraíocht lasmuigh a cheadú faoi réir bearta bainistíochta forbartha speisialta.
- **Crios 3:** Is ceantair iad na bealaí gathacha a théann isteach agus amach as an gcathair ina bhfuil deis ann fógraíocht lasmuigh a sholáthar. Faoi réir chomhlíonadh na gcaighdeán bainistíochta forbartha, mar atá leagtha amach i gCuid 6, beidh forbairt na fógraíochta lasmuigh sa chrios seo oscailte le breithniú.
- **Crios 4:** Crios ard-taitneamhachta atá ann agus a d'fhéadfadh a bheith ann a bhaineann leis na huiscebhealaí agus an cósta atá mí-oiriúnach le haghaidh fógraíochta. Cuimsítear sa chrios seo conair Abhainn na Life, conairí abhann eile, conairí na canála agus feadh Campshires sna Dugthailte. Tá toimhde láidir ann i gcoinne fógraíochta lasmuigh sa chrios seo.
- **Crios 5:** Crios d'fhorbairt uirbeach suntasach ina bhféadfadh fógraíocht a bheith ina cuid dhílis de shráideanna sráide nua-chruthaithe. Baineann an crios seo le Limistéir Forbartha Straitéiseacha agus Athghiniúna (SDRAnna) áirithe ina bhféadfadh fógraíocht a bheith mar chuid de shráid-dreacha nua, ag féachaint don ghá le taitneamhachtaí cónaithe a chosaint. Faoi réir chomhlíonadh na gcaighdeán bainistíochta forbartha, beidh forbairt na fógraíochta lasmuigh sa chrios seo oscailte le breithniú.

- **Crios 6:** Cuimsítear sa chrios seo ceantair atá cónaithe den chuid is mó i gcarachtar ina mbeadh fógraíocht lasmuigh mí-oiriúnach ó thaobh amhairc de. Sa chrios seo, tá ceantair ar scála mór d'úsáid talún tráchtála a bhfuil carachtar láidir ar leithligh acu agus a bhféadfadh acmhainn freastal ar fhógraíocht lasmuigh.

Figiúirl: Criosanna um Rialú Fógraíochta



Is é an áit is fearr le haghaidh painéil fógraíochta lasmuigh sa chathair ná mórbhealaí poiblí, bóithre dailte agus bealaí gathacha atá laistigh de Chriosanna 2, 3 agus 5 mar a léirítear i bhFigiúr 1 ina dtaispeántar Criosanna Rialaithe Fógraíochta.

Ionas go bhféadfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ríocht phoiblí ardchaighdeán saor ó thranglam a chruthú le troscán sráide iomchuí agus comhlántach, féachfaidh an Chomhairle le struchtúir fógraíochta gránna agus as dáta a bhaint. An eisceacht dó seo ná comharthaí a bhfuil tábhacht stairiúil, cultúrtha nó sóisialta leo, a mbeidh an Chomhairle ag iarraidh iad a chothabháil agus a dheisiú.

De ghnáth is gá fáil réidh le painéil fógraíochta atá ann cheana le haon iarratas nua ar struchtúir fógraíochta lasmuigh, chun suíomh agus comhchruinniú na struchtúr fógraíochta atá ann cheana a réasúnú.

Ní cheadófar nócha is a sé painéal fógraíochta daichead a hocht bileog fógraíochta agus caithfidh aon iarratais nua ar struchtúir fógraíochta baint a bheith acu le scála na bhfoirgneamh agus na sráideanna ina bhfuil siad le lonnú. Ní thacaítear freisin le struchtúir bhosca éadroma a úsáid.

D'fhonn tíopeolaíocht chomhleanúnach agus chaighdeánaithe a bhaint amach do phainéil taispeána lasmuigh, is fearr le Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath cineálacha níos lú painéal fógraíochta mar phainéil fógraíochta de mhéid sé bhileog agus struchtúir fógraíochta de 8 méadar cearnach. Cinnfear an méid iomchuí maidir le cáilíocht agus carachtar sráid-dreach na fabraice uirbí agus de réir fhorálacha na straitéise fógraíochta lasmuigh seo.

Ní cheadófar aon uasghrádú agus / nó athsholáthar ar fhógraíocht lasmuigh atá ann cheana (m.sh. tríradharc, scrollaigh, leictreonach, digiteach) ach má tá sí inghlactha i dtéarmaí taitneamhachta / sábháilteachta agus má dhéantar comhaontú chun painéal taispeána amháin eile ar a laghad a dhíchoimisiúnú sa chathair agus an ceadúnas don phainéal sin a mhúchadh. Is é aidhm an bhirt seo a chinntiú nach n-úsáideann oibreoírí eile an láithreán. I gcás nach bhfuil socrú den sórt sin indéanta, féadfar machnamh a dhéanamh ar chomharthaíocht athsholáthair a bheadh ar scála i bhfad níos lú; íogair don suíomh; agus, de dhearadh agus ábhair láidre ardchaighdeán.

2.0 Comharthaíocht Dhigiteach

Tá úsáid na comharthaíochta digití ag éirí níos forleithne sa chathair agus tá tús á chur lena áthsholáthar in ionad comharthaí fógraíochta níos traidisiúnta bunaithe ar pháipéir. Maidir leis seo, déanfar dearadh agus suíomh na comharthaíochta digití a rialú chun aon drochthionchar ar úsáideoirí bóithre agus coisithe a chosc.

Ba cheart go gcomhlíonfadh iarratais ar chomharthaíocht dhigiteach na critéir dearaidh seo a leanas:

- Na sonraí maidir le hábhar, bailchríocha agus dathanna an struchtúir chomharthaíochta a leagan amach
- Ní rachaidh uaslonras an taispeántais fógraíochta idir luí na gréine agus breacadh an lae thar 300 caindéile in aghaidh an mhéadair chearnaigh
- Ní cheadófar ach íomhánna statacha gan ghluaiseacht, i.e. ní cheadófar beochan, splancadh, éifeachtaí tríthoiseacha, torann, deatach nó físeán lánghluaiseachta gan cead pleanála a thabhairt roimh ré.
- Ní thaispeánfar níos mó ná fógra amháin gach deich soicind
- Is trí mheán céimnithe 10 soicind nó níos mó a dhéanfar an mheicníocht chun an taispeáint fógraíochta digití a cheadófar leis seo a athrú.
-

3.0 Comharthaí Soilsithe

Féadann comharthaí soilsithe in áiteanna oiriúnacha faisnéis agus dath a sholáthar sa bhailidhreach nuair a bhíonn sé dorcha. Dá réir sin, beidh feidhm ag na treoirlínte seo a leanas, i dteannta le forálacha na straitéise ginearálta fógraíochta lasmuigh agus maidir leis na criosanna fogaireachta:

- Ba cheart an cineál comharthaí soilsithe, soilsithe go himmheánach nó go seachtrach, litreacha aonair, agus feadáin neoin a chinneadh trí bhreithniú a dhéanamh ar dhearadh an fhoirgnimh / an láithreáin agus a shuíomh, chomh maith leis na roghanna féideartha nó fuinneamh íseal.
- Ba chóir go mbeadh dearadh comhartha soilsithe báúil leis an

bhfoirgneamh ar a bhfuil sé le taispeáint agus níor cheart go gcuirfeadh sé gnéithe ailtireachta mar choirnéil nó oscailtí fuinneoige sa cheantar i bhfolach; ar fhoirgnimh nua ba chóir go mbeadh siad mar chuid den dearadh lárnach

- Breithneofar an chuma i rith an lae nuair nach mbeidh sé soilsithe.
- Ní ghlactar i bprionsabal le comharthaí spéire i.e. comharthaí a théann amach in aon chuid os cionn leibhéal uchtbhalla nó nach bhféadtar an spéirlíne a fheiceáil dá bharr, agus ní cheadófar iad
- De ghnáth ní ghlactar le comharthaí scrollaigh soilsithe go himmheánach, nó comharthaí le feadánra neoin nochtaithe (seachas comharthaí seanbhunaithe stairiúla / cultúrtha).
- Breithneofar comharthaí soilsithe le teicneolaíocht leictreonach taispeána amhairc mar LED (dé-óid astaithe solais) agus LCD (taispeáint criostail leachtach) ag féachaint do na Caighdeáin Bainistíochta Fógraíochta
- Tabharfar aird ar líon na gcomharthaí soilsithe i gcomharsanacht an láithreáin agus tograí á meas

4.0 Brandáil / Comharthaíocht Chorparáideach Ardleibhéil

Déanfar comharthaíocht / brandáil chorparáideach ardleibhéil (m.sh. suite ar an urlár uachtarach) ar fhoirgnimh a mheas ar bhonn cás ar chás agus aird á tabhairt ar shuíomh na forbartha agus ar thionchar amhairc na brandála / comharthaíochta beartaithe.

Beidh soláthar comharthaíochta / brandála ardleibhéil teoranta do phríomh-ingearchló amháin agus níor cheart é a úsáid chun críocha loingseoireachta ach chun áit na forbartha ar phríomhdhromchlaí a shainnithint. Ba chóir go mbeadh dearadh na comharthaíochta / na brandála measartha agus ag teacht leis na hábhair agus na bailchríocha máguaird agus ba cheart go mbeadh meas aige ar charachtar máguaird an cheantair.

Ceanglaítear ar an iarratasóir cuma amhairc na comharthaíochta a thaispeáint trí fhótamontáis a tháirgeadh ionas go mbeidh rochtain ag an údarás pleanála ar thionchar amhairc foriomlán na forbartha. Ní bhreithneofar soilsíú inmheánach comharthaíochta den sórt sin ach in imthosca eisceachtúla nuair a bhíonn an t-údarás pleanála sásta nach mbeadh aon drochthionchar amhairc ábhartha aige.

5.0 Fógraíocht ar Scáthláin Bus / Boscaí Teileafóin

Féadann painéil fógraíochta móra soilsithe go himheánach ar scáthláin bus / boscaí Teileafóin baint a bheith acu as cuma amhairc na struchtúr cosanta, na limistéar caomhnaithe agus na limistéar chaomhantais chónaithe, agus sna cásanna seo, ní cheadófar go ginearálta.

Agus iarratais ar scáthláin bus / boscaí Teileafóin á mbreithniú, tabharfaidh an t-údarás pleanála aird ar chúinsí áirithe gach cáis, amhail suíomh, scála agus cineál na fógraíochta atá beartaithe, agus an éifeacht ar thaitneamhachtaí an cheantair agus an sráid-dreach, chomh maith mar fhorálacha agus chriosanna íogaireachta mar atá leagtha amach sa straitéis ghinearálta fógraíochta lasmuigh.

6.0 Fógraíocht Shealadach / Saothar Ealaíne

Breithneofar iarratais ar phainéil taispeána fógraíochta sealadacha agus ar shaothar ealaíne sealadach ar bhonn cás ar chás. I gcásanna den sórt sin, féadfar painéil taispeána shealadacha a cheadú nuair is féidir iad a úsáid chun láithreáin tógála nó talamh atá gránna ó thaobh aeistéitiúla a scagadh.

D'ainneoin nádúr sealadach na comharthaíochta sin, beidh sé riachtanach fós cáilíocht agus carachtar ailtireachta speisialta na limistéar caomhantais a chosaint. Ní thabharfar cead buan in imthosca den sórt sin, áfach, agus beidh gach cead den sórt sin de chineál sealadach.

7.0 An Straitéis Fógraíochta agus Comharthaíochta a Chur i bhFeidhm

Glacfaidh an Chomhairle bearta forfheidhmithe chun fáil réidh le fógraí neamhúdraithe ó mhaoín phríobháideach agus bainfidh sí fógraí neamhúdraithe ó cheantair phoiblí. Nuair is iomchuí, úsáidfí an Chomhairle na cumhachtaí atá ar fáil faoi alt 209 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (nó de réir mar a leasófar) chun struchtúir nó fógraí fógraíochta, nó forálacha an Achta Bruscair, a dheisiú, a shlachtú nó a bhaint.

Déanfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath meastóireacht ar gach iarratas pleanála ar chomharthaí maidir le timpeallacht agus gnéithe na

bhfoirgneamh a bhfuil siad le taispeáint orthu, maidir le líon agus méid na gcomharthaí (atá ann cheana agus atá beartaithe) agus an poitéinseal atá ann tranglam amhairc neamh-inmhianaithe a chruthú.

Féadfar ceadanna le haghaidh fógraíochta lasmuigh i gcásanna áirithe, nuair is iomchuí de réir mar a chinnfidh an t-údarás pleanála, a theorannú go trí bliana ar a mhéad ar an gcéad dul síos chun go bhféadfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath an seasamh a athbhreithniú i bhfianaise cúinsí athraitheacha ag deireadh na tréimhse sin.

Beidh srian ar struchtúir fógraíochta neamhriachtanacha, nó ar aon struchtúir fógraíochta a mbeadh tionchar díobhálach acu ar thaitneamhacht, ar an timpeallacht thógtha nó ar shábháilteacht ar bhóithre, chun comharthaí neamhúdraithe a bhaint.

8.0 Caighdeáin Bhainistíochta Forbartha Fógraíochta

Breithneofar iarratais ar struchtúir fógraíochta nua, i dteannta na mbreithnithe thuas, agus aird á tabhairt ar na nithe seo a leanas:

- An crios geografach ina bhfuil an láithreán suite, mar atá leagtha amach san fhigiúr a thaispeánann criosanna rialaithe fógraíochta. An réasúnaíocht don struchtúr fógraíochta beartaithe, lena n-áirítear tograí chun struchtúir fógraíochta lasmuigh atá ann cheana a bhaint agus / nó iad a réasúnú
- Comhchruinniú na struchtúir fógraíochta atá ann cheana sa cheantar
- Dearadh an phainéil fógraíochta agus úsáid ábhair ar ardchaighdeán
- Scála an phainéil i gcoibhneas leis na foirgnimh, na struchtúir agus na sráideanna ina bhfuil an painéal fógraíochta le lonnú
- Tionchar ar charachtar na sráide agus ar thaitneamhachtaí na maoine tadhlaí
- Ní cheadófar painéil fógraíochta má chuireann siad isteach ar shábháilteacht coisithe, inrochtaineacht an chosáin phoiblí nó an bhóthair, sábháilteacht agus saorshreabhadh tráchta nó má dhoilíonn siad comharthaí bóthair
- Tionchar ar charachtar agus iomláine na Limistéar Caomhantais Ailtireachta, Déanmhais Chosanta agus Limistéir Chaomhantais
- Caithfidh tograí riachtanais sábháilteachta Bonneagair Iompair Éireann (TII) a chomhlíonadh, nuair is iomchuí.

AGUISÍN 18

Cóiríocht Chónaithe Choimhdeach



1.0 Síntí Cónaithe

Sna Rialacháin Pleanála agus Forbartha, 2001, (arna leasú) díolúintí maidir le síntí ar áitribh chónaithe a thógáil agus tá réimse leathan oibreanna ann a thiocfaidh faoi na forálacha forbartha díolmhaithe seo. Ba cheart go mbeadh ailtire nó gníomhaire an iarratasóra in ann comhairle a thabhairt ar mhéid na ndíolúintí sin agus cibé an mbeadh cead pleanála ag teastáil chun oibreanna beartaithe a fháil.

I bhfianaise an réimse leathan cineálacha agus stíleanna tithe i gCathair Bhaile Átha Cliath, ní féidir déileáil le gach cineál breisithe. Ina ionad sin, leagtar amach sa chuid seo roinnt prionsabal ginearálta ar cheart aghaidh a thabhairt orthu i ngach cás agus a chuirfidh an t-údarás pleanála i bhfeidhm agus iarratais ar chead á mheas. Ba cheart na treoirlínte a léirmhíniú i gcomhthéacs Croí-Straitéis an phlean forbartha, a chuireann cathair dhlúth, comharsanachtaí inbhuanaithe agus ceantair chun cinn inar féidir le raon leathan teaghlach maireachtáil.

1.1 Prionsabail Dhearaidh Ghinearálta

Aithnítear go bhfuil ról tábhachtach ag forbairt síntí cónaithe maidir le cathair dhlúth a chur chun cinn ar aon dul leis an gcroí-straitéis chomh maith le soláthar a dhéanamh do chomharsanachtaí inbhuanaithe agus do cheantair inar féidir le raon leathan teaghlach maireachtáil.

Ba cheart go dtabharfadh dearadh síntí cónaithe aird ar thaitneamhachtaí na maoine tadhlacha agus go háirithe ar an ngá atá le solas agus príobháideacht. Ina theannta sin, ba cheart meas a thabhairt ar fhoirm an fhoirgnimh atá ann, agus ba cheart don fhorbairt comhtháthú leis an bhfoirgneamh atá ann cheana trí ábhair agus bailchríocha cosúla nó codarsnacha a úsáid.

Spreagfar dearadh nuálach, comhaimseartha. Is féidir le cur chuige comhaimseartha nó nua-aimseartha, a sholáthraíonn dearaí uathúla, réiteach níos samhlaíche a thairiscint. Mar sin féin, tá gá fós le tograí den sórt sin chun na saincheisteanna dearaidh a leagtar amach sa doiciméad seo a chur san áireamh.

Ba chóir d'iarratais ar síntí ar aonaid chónaithe atá ann cheana:

- Gan drochthionchar a bheith aige ar scála agus ar charachtar an áitribh atá ann
- Gan drochthionchar a imirt ar thaitneamhachtaí a bhíonn ag áitritheoirí foirgneamh cóngaracha i dtéarmaí príobháideachta, dearcadh agus rochtain ar sholas an lae agus solas na gréine

- Dearadh ardchaighdeáin a bhaint amach
- Cur go dearfach leis an sráid-dreach (sintí tosaigh)

Tá toimhdí ginearálta ann i gcoinne sintí tosaigh a bhriseann an líne tógála go suntasach, mura féidir é a chosaint i dtéarmaí dearaidh agus a thaispeáint nach mbeadh aon drochthionchar ag togra den sórt sin ar charachtar an cheantair ná ar thaitneamhachtaí amhairc / cónaithe na n-áitreabh atá tadhlach díreach leis.

1.2 Sintí ar chúil

Breithneofar sintí cúil ar an mbunurlár i dtéarmaí a fhad, a n-airde, a ngaireacht do theorainneacha frithpháirteacha agus chandamach an spáis oscailte phríobháidigh chúil inúsáidte atá fágtha. Ba chóir go mbeadh an síneadh comhoiriúnach nó comhlántach leis an bpríomhtheach.

Breithneofar sintí cúil ar an gcéad urlár de réir a bhfiúntais, ag tabhairt dá haire go bhféadfadh iarmhairtí diúltacha a bheith acu ar thaitneamhachtaí áitribh in aice láimhe, agus ní cheadófar iad ach sa chás go bhfuil an t-údarás pleanála sásta nach mbeidh aon iarmhairtí diúltacha suntasacha ann ar áiteanna cónaithe máguaird nó taitneamhachtaí amhairc. Agus iarratais ar shíntí ar an gcéad urlár á gcinneadh, cuirfear na tosa seo a leanas san áireamh:

- Róscáthú, mursanta agus ag breathnú amach - chomh maith le gaireacht, airde agus fad feadh teorainneacha frithpháirteacha
- Spás oscailte príobháideach cúil atá fágtha, a threoshuíomh agus a inúsáidteacht
- Méid an slanachair ó theorainneacha taobh frithpháirteach
- Bailchríocha agus dearadh seachtrach, a bheidh de ghnáth ar aon dul leis na cinn atá ann cheana

1.3 Síneadh leis an Taobh

Déanfar síneadh ar urlár na talún a mheas i gcoinne gaireacht do theorainneacha, méid agus comhchuibheas amhairc leis an méid atá ann cheana (go háirithe ingearchló tosaigh) agus na tionchair ar thaitneamhacht chónaithe tadhlach. Is iondúil go nglacfar le sintí taobh an chéad urláir a tógadh thar struchtúir atá ann cheana agus a mheitseálann dearadh agus airde teaghaise atá ann cheana. I gcásanna áirithe, áfach, féadfar cúl-aghaidh éadan síneadh agus a phróifíl dín

agus a iomaire a lorg chun taitneamhachtaí a chosaint, comhtháthú sa sráid-dreach, agus éifeacht 'sraithe' a sheachaint. De ghnáth beidh bailchríocha seachtracha ar aon dul leis na bailchríocha atá ann.

Aon iarratas pleanála a chuirtear isteach maidir le sintí, íoslaigh nó leibhéal nua an chéad urláir / uachtair laistigh de chlúdach an fhoirgnimh atá ann, léireoidh sé go soiléir ar gach líníocht an méid scartála / baint balla atá riachtanach chun an fhorbairt a bheartaítear a éascú agus tuarascáil struchtúrtha, a ullmhaíodh ó innealtóir inniúil agus cáilithe go cuí, d'fhéadfadh sé go n-iarrfaí air sláine na mballaí / na struchtúr atá le coinneáil a chinneadh agus tionchair fhéideartha ar áitribh tadhlacha a leagan amach. Ba cheart an riachtanas seo a fhionnadh ag an gcéim réamhpleanála. Ní spreagtar binn taobh, ballaí uchtbhalla atá ag gobadh amach ag leibhéal sceimhleacha / gáitéir díon cromáin.

Níl sé inghlactha an tógáil atá beartaithe struchtúir fhoirgnimh nua a thógáil go díreach ar an teorainn leis an ríocht phoiblí (lena n-áirítear cosáin / spás oscailte / bóithre srl.) agus ceanglófar air go mbeidh an fhorbairt suite laistigh den teorainn atá ann cheana ar an láithreán agus nach mbeidh sí mar chuid den bhalla teorann. Spreagfar soláthar fuinneoga (go háirithe ar leibhéal an chéad urláir) laistigh d'ingearchló taobh sintí in aice le spás oscailte poiblí d'fhonn faireachas éighníomhach a chur chun cinn, agus chun mórchuid / méid an bhinn taobh a bhriseadh suas mar a fheictear ón ríocht phoiblí é.

1.4 Príobháideachas agus Taitneamhacht

Níor cheart go mbeadh aon chailteanas suntasach príobháideachais d'áitritheoirí maoine tadhlaí mar thoradh ar shíntí. De ghnáth, ba cheart fuinneoga atá os cionn maoine tadhlaí (mar shampla taobhbhalla) a sheachaint. Nuair is gá, ba cheart méid na bhfuinneoga sin a choinneáil chomh beag agus is féidir agus ba cheart machnamh a dhéanamh ar úsáid fuinneoga ardleibhéil agus / nó gloiniú doiléir a úsáid sa chás go bhfreastalaíonn an fhuinneog ar seomra folctha nó tuirlingt. Níor chóir seomraí leapa doiléire gloinithe a lasadh go ginearálta mar bhealach chun cosc a chur ar breathnú míchuí ar áitribh in aice láimhe.

Beidh toimhde ghinearálta ann i gcoinne fhorbairt balcóiní cúil agus ardáin dín. Mar sin féin, i gceantair uirbeacha istigh, áit a bhfuil deiseanna teoranta ann maidir le soláthar taitneamhachta ar an mbunurlár, breithneofar réitigh dearaidh nuálacha do spás taitneamhachta príobháidí ar bhonn cás ar chás nuair is féidir a thaispeáint nach mbeadh drochthionchar suntasach ag soláthar an chéanna ar thaitneamhachtaí cónaithe réadmhaoine cóngaracha.

Tá sé tábhachtach a chinntiú nach ndéanann aon síneadh difear do-ghlactha do thaitneamhachtaí maoin comharsanacha. Cuimsíonn sé seo príobháideachtas, dearcadh, solas an lae agus solas na gréine. Tá sé inmholta tograí a phlé le comharsana sula gcuirtear isteach iarratas pleanála.

1.5 Achar Deighilte

I gcásanna ina dtugann cúl teaghaisí aghaidh ar a chéile nó nuair a bhíonn taobh teaghaise amháin taobh thiar de mhaoín chomharsanachta, teastaíonn scaradh áirithe chun aon éifeacht fhorleathan a bhaineann le teaghais amháin ar an gceann eile a sheachaint. Leis an mbéim ar dhlúis chónaithe mhéadaithe agus ionchorprú iarmhartach cineálacha agus méideanna aonaid i scéimeanna, b'fhéidir nach mbeidh an ceanglas maidir le scaradh 22m i gcásanna den sórt sin infheidhme a thuilleadh i gcásanna áirithe. Éilíonn laghdú inghlactha a leithéid d'achair, áfach, ardchaighdeán dearaidh agus leagan amach foirgneamh go háirithe ag féachaint don airde agus don idirghaol idir foirgnimh, úsáid agus gné seomraí agus leibhéil choibhneasta urláir.

Cinnfear na faid bheachta is infheidhme i gcásanna den sórt sin ar bhonn cás ar chás agus aird á tabhairt ar na critéir thuas agus ar chaighdeán phlean forbartha ábhartha eile. Ní thugann an córas pleanála 'ceart chun amharc' do chomharsana agus ní chuirtear cosc i gcónaí ar amharc daoine. Mar sin féin, ba cheart síntí a dhearadh sa chaoi is nach mbeidh tionchar an-mhór acu ar an áitreabh tadhlach nó nach bhfeicfidh siad rófhada.

1.6 Solas an Lae agus Solas na Gréine

Féadann síntí móra cúil aon stór nó dhá stór ar áitribh leathscoite nó ardáin, má theilgeann siad rófhada ón bpríomh-ingearchló cúil, solas an lae a chailleadh go tithe comharsanacha. Ina theannta sin, ag brath ar threoshuíomh, is féidir le síneadh den sórt sin tionchar tromchúiseach a imirt ar an méid solas na gréine a fhaigheann maoin thadhlach. Ar an lámh eile, aithnítear freisin gur comhthéacs uirbeach í an chathair agus go bhfuil scáthú áirithe dosheachanta. Ba cheart machnamh a dhéanamh ar chion na síntí, airde agus dearadh na ndíonta chomh maith le seasamh na bhfuinneog a chur san áireamh lena n-áirítear seomraí a bhfreastalaíonn siad ar áitribh in aice láimhe nó tadhlach.

1.7 Cuma agus Ábhair

Níor cheart go mbeadh tionchar an-mhór ag an síneadh ar an bhfoirgneamh atá ann agus de ghnáth ba chóir go mbeadh sé ar scála agus ar mhéid foriomlán chun comhchuibhiú leis an teach atá ann cheana agus leis na foirgnimh tadhlacha; ba cheart go mbeadh cuma an struchtúir atá ann cheana mar phointe tagartha d'aon bhreithniú ar athrú a fhéadfaí a mholadh. Ba cheart go gcomhlánódh na hábhair a úsáidtear na hábhair a úsáidtear ar an bhfoirgneamh atá ann cheana; ba cheart go mbainfeadh gnéithe cosúil le fuinneoga agus doirse ar an síneadh nua leo siúd ar an bhfoirgneamh bunaidh i dtéarmaí comhréire agus úsáid ábhair.

2.0 Seomraí Ináitrithe Scoite

Tagraíonn seomraí ináitrithe scoite d'fhorbairt cúlchríche laistigh de chúirtealáiste teaghaise atá ann cheana nach bhfuil pointe rochtana feithiclí ar leithligh ann. Maidir leis seo, cuirfear rochtain ar an seomra aonair ar chúl an áitribh atá ann ar fáil trí phasáiste / rochtain taobh ach le bealach isteach roinnte.

Is é cuspóir na seomraí seo spás breise a sholáthar i ngairdín cúil áitribh atá ann cheana le haghaidh staidéir / úsáide oifige baile nó seomra breise maireachtála / súgartha do leanaí. Ní úsáidfeadh na seomraí seo mar chóiríocht choimhdeach chónaithe agus níor cheart go mbeadh saoráidí cistine nó seomra folctha ar leithligh iontu.

Beidh gach iarratas pleanála ar sheomraí scoite ináitrithe faoi réir coinníll chun úsáid an tseomra mar spás maireachtála coimhdeach a shrianadh don phríomhtheaghais. Ní cheadaítear an seomra a dhíol ná a ligean ar cíos ar leithligh ón bpríomh-aonad cónaithe.

3.0 Póirsí

Breithneofar póirsí sa chás go gcomhlánaíonn an dearadh an foirgneamh atá ann cheana agus ina ndéantar foráil maidir le comhréireanna agus ábhair shimplí. Tá sé tábhachtach iarracht a dhéanamh póirsí tadhlacha gar do na fuinneoga atá ann cheana a sheachaint, agus sa chás go bhfuil doirse tosaigh péireáilte, ba cheart smaoineamh ar chomhscéim leis an úinéir comharsanachta. Ba chóir go gcomhlánfadh an dearadh an príomhtheach. Má sholáthraítear carrchlós atá ann cheana i gcúirtealáiste, tá sé tábhachtach a chinntiú go bhfuil doimhneacht leordhóthanach fágtha chun feithiclí a pháirceáil go sábháilte.

4.0 Athruithe ar Leibhéal Díon / Áiléir / Dormánaigh / Urláir Bhreise

Tá líne díon foirgnimh ar cheann de na gnéithe is ceannasaí aici agus tá sé tábhachtach go ndéanfaí machnamh cúramach ar aon mholadh chun cruth, páirc nó cumhdach díon a athrú. I measc na n-athruithe ar leibhéal an dín is féidir spás áiléir a thiontú agus fuinneoga dormánta a áireamh nó stór breise a sholáthar a athraíonn próifíl an dín go hiomlán.

Breithneofar na critéir seo a leanas agus athruithe ar leibhéal an dín á meas:

- Breithniú cúramach agus aird ar leith ar charachtar agus ar mhéid an déanmhais, a shuíomh ar an sráid-dreach agus a ghaire do struchtúir in aice láimhe
- Athruithe díon atá ann cheana ar an sráid-dreach
- Fad / codarsnacht / infheictheacht deiridh an dín atá beartaithe
- Comhchuibhiú leis an gcuid eile den struchtúr, struchtúir in aice láimhe, agus suntasacht

5.0 Tiontú Áiléir / Fuinneoga Dormánta

Is gnáthchleachtas é go leor tithe cónaithe a thiontú. Caithfidh úsáid spáis áiléir le haghaidh daoine a bheith ina chónaí leis na caighdeáin dearaidh ábhartha go léir, chomh maith le rialacháin tógála agus dóiteáin. Ba chóir go gcomhlánfadh fuinneoga dormánta, nuair a mholtar iad, próifíl an dín atá ann cheana agus go mbeadh siad báúil le dearadh foriomlán an áitribh. Breithneofar úsáid soilse dín chun seomraí codlata áiléir a sheirbheáil ar bhonn cás ar chás.

Sa chás go moltar airde an iomaire a leathnú chun freastal ar an airde urláir go síléáil seo, ba cheart don dearadh struchtúr dín atá ró-cheannasach a sheachaint. Ba cheart go gcoinneodh scála beartaithe an dín comhréireanna cosúil leis an bhfoirgneamh nuair is féidir.

Is féidir fuinneoga dormánta a sholáthar ar thaobh tosaigh, taobh nó chúl an áitribh. Tá treoirlínte maidir le hathchóiriú áiléir agus soláthar fuinneoga dormánta leagtha amach mar a leanas:

Tábla 18.1 Treoir maidir le Fuinneog Dormánaigh

✓	✗
Úsáid ábhair chun ábhair bhal-la nó dín an phríomhtheach a chomhlánú.	Gan príomhghnéithe iomaire agus sceimhleacha an dín a dhoiliú, go háirithe i gcás síneadh ar thaobh dhíon gabhail éadain.
Freastal ar riachtanais rialála foirgneamh.	Leithead iomlán an dín a leathnú nó suas go dtí foircinn an bhinn a sheachaint.
A bheith ina fho-amhairc ar fhána an dín, rud a chuirfidh ar chumas sciar mór den dín bunaidh a bheith infheicthe.	Seachain fuinneoga dormánta atá ró-cheannasach i gcuma nó a bhfuil cuma de dhíon cothrom aige.
Ceangail le cruth, méid, suíomh agus dearadh na ndoirse agus na bhfuinneoga atá ann ar na hurláir íochtaracha.	Síneadh os cionn phríomhlíne iomaire an tí a sheachaint
A bheith suite siar ó leibhéal na sceimhleacha chun a dtion-char amhairc a íoslaghdú agus an fhéidearthacht go ndéanfar dearmad ar mhaoin thadhlaigh a laghdú.	Ní bheidh fuinneoga dormánta taobh suite go díreach ar theorainn na maoine tadhlaí / cóngaraí.
I gcás síneadh fuinneoige dormánach ar dhíon cromtha / binne, a chinntiú go suíonn sé faoi dhroimlíne an dín atá ann cheana.	
Sa chás go moltar dormánach taoibh, ba cheart scaradh iom-chuí ón maoin thadhlaigh a cho-inneáil.	
Ba chóir dormánach taoibh a shocrú siar ón teorainn.	

Figiúr 1: Dea-Shamplaí de Shíntí Dormánta**Figiúr 2: Droch-shamplaí de Shíntí Dormánta**

5.1 Urláir Bhreise

Aithnítear gur minic gur féidir áiléar a athrú mar urlár iomlán go dtí ingearchló teaghaise gan carachtar foriomlán an cheantair nó an taitneamhacht chónaithe a chur i bhfeidhm.

Tacóidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath le freagraí nuálacha dearaidh ar dhlúthú tithíochta bruachbhailte chun na ceantair thógtha atá ann cheana a chomhdhlúthú. Breithneofar sa chomhthéacs seo an spás áiléir atá ann cheana a athrú chun urlár iomlán breise a sholáthar, áit ar féidir a thaispeáint go gcuireann togra den sórt sin go dearfach leis an sráid-dreach agus nach mbeidh aon drochthionchar aige ar thaitneamhachtaí cónaithe réadmhaoine cóngaracha.

Is minic go mbíonn soláthar réitigh dlúthaithe den sórt sin níos oiriúnaí ag suíomhanna ardáin nó tithe cúinne inar féidir dearadh gné / bailchríocha a éascú. Déanfar gach togra a mheas ar bhonn cás ar chás.

Ní mór d'iarratais ar stór breise a chinntiú go gcomhlíontar na caighdeáin chónaithe inmheánacha ábhartha go léir mar atá leagtha amach san Aguisín seo. Beidh gá le riachtanais bhreise mar rochtain shábháilte a thaispeáint mar chuid d'iarratas pleanála ar bith.

6.0 Foroinnt Áitribh

Má dhéantar maoin a fhoroinnt is féidir aonaid chónaithe bhreise a chruthú laistigh den spás a áitíonn an teaghais aonair atá ann. Is féidir foroinnt tithe a úsáid chun an limistéar uirbeach atá ann a dhlúthú agus an stoc tithíochta atá ann a úsáid ar bhealach níos éifeachtaí chun freastal ar dhaonra breise agus ar na hathruithe déimeagrafacha a tharlaíonn sa chathair.

Breithneoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath foroinnt tithe níos mó sa chathair faoi réir chomhlíonadh na gcaighdeán ábhartha d'aonaid árasáin (féach treoir ar fhorbairtí árasáin - Caibidil 15, Cuid 15.9). Nuair a bhíonn foroinnt á breithniú, déanfar tosca mar íos-spás urláir, méid an spáis oscailte laistigh de theorainneacha an láithreáin, tírdhreachú lena n-áirítear crainn a choinneáil agus a phlandáil, páirceáil a sholáthar ar an láthair, ráillí agus geataí atá ann cheana a choinneáil agus limistéir stórála bruscar scagtha a mheas mar chuid den mheasúnú.

Nuair a cheadaítear foranna, ba cheart go mbeadh siad comhoiriúnach le carachtar ailtireachta an fhoirgnimh. Cinfidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath meascán oiriúnach cóiríochta i gceantair ar leith, agus an meascán de chóiríocht chónaithe i gceantar á cur san áireamh.

Breithneofar freisin foroinnt an tí tipiciúil 2 stór, leathscoite / sraithe i gceantair bhruachbhailteacha chun tithe a úsáid ar bhealach níos éifeachtaí de réir Chuspóir QHSNO4 chun dlús na mbruachbhailte a spreagadh.

Spreagfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath samhlacha ó chomhlachtaí tithíochta ceadaithe. Is réiteach tithíochta idirghabhála luath iad na samhlacha seo do dhaoine scothaosta atá gar don aois scoir. Féachann an coincheap le teach teaghlaigh atá ann cheana a iarfheistiú in aonad il-áitíochta, agus an teach á roinnt go hiondúil ar urlár na talún agus ar an gcéad urlár. Féadfar dara urlár bhreise a thiontú freisin más infheidhme. Ligeann briseadh an aonaid do dhaoine scothaosta fanacht i dteach an teaghlaigh agus cóiríocht bhreise a bhfuil géarghá léi a sholáthar sa chathair, ag giniúint ioncaim bhreise agus mothú slándála le linn na tréimhse scoir.

Spreagfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath an fhoroinnt sin d'aonaid chónaithe in imthosca áirithe ina ndéanann comhlacht tithíochta ceadaithe an togra agus faoi réir an toilithe is gá.

7.0 Cóiríocht Choimhdeach Teaghlaigh

Tagraíonn cóiríocht choimhdeach teaghlaigh do fhoroinnt nó leathnú aonad teaghaise teaghlaigh aonair chun freastal ar neasteaghlach ar feadh tréimhse shealadach (m.sh. tuismitheoir scothaosta) nó i gcás go bhféadfadh go mbeadh gá le gaol láithreach faoi mhíchumas nó breoiteacht maireachtáil i ngar dá theaghlach.

Go ginearálta, is é cuspóir na cóiríochta coimhdeacha teaghlaigh limistéar maireachtála inúsáidte a sholáthar a thairgeann príobháideacht, inláimhsitheacht agus neamhspleáchas agus nasc díreach leis an bpríomhtheaghais a choinneáil. De ghnáth, ní bhíonn aon difríocht sheachtrach idir cuma síneadh agus cóiríocht choimhdeach do theaghlaigh agus meastar go bhfuil sé fós ina aonad cónaithe aonair.

Ba chóir go mbeadh cóiríocht choimhdeach do theaghlaigh:

- A bheith istigh san aonad atá ann cheana nó a sholáthar mar shíneadh ar an bpríomhtheaghais (féadfar prionsabail forbartha díolmhaithe le haghaidh síntí cónaithe a chur i bhfeidhm nuair is infheidhme. I gcás nach bhfuil síneadh díolmhaithe, teastaíonn cead pleanála)
- B'fhearr go mbeadh nasc díreach agat leis an bpríomhtheach
- Gan é a ligean ar leithligh é chun críche cóiríochta ar cíós
- Gan a bheith ina aonad cónaithe scoite ar leithligh
- É a ath-chomhtháthú ar ais san aonad bunaidh nuair nach bhfuil ball den teaghlach ina áitiú a thuilleadh

Ní chuirfear coinníollacha leis an gcead lena gcuirtear teorainn le húsáid na cóiríochta le haghaidh úsáide coimhdeacha teaghlaigh ach ar bhonn sealadach.

8.0 Gníomhaíochtaí Eacnamaíocha Baile-Bhunaithe

Sainmhínítear gníomhaíocht eacnamaíoch sa bhaile mar ghníomhaíocht tráchtála ar scála beag a dhéanann cónaitheoirí tí, agus í faoi réir úsáid an tí mar aonad cónaithe aonair agus lena n-áirítear obair ón mbaile.

Aithníonn an t-údarás pleanála gur féidir le socruithe oibre den sórt sin dul chun leasa daoine aonair, teaghlaigh agus an phobail áitiúil chomh

maith le rannchuidiú le patrúin úsáide talún níos inbhuanaithe tríd an ngá le comaitéireacht a laghdú.

Agus iarratais ar fhorbairtí a bhaineann le gníomhaíocht eacnamaíoch sa bhaile á gcinneadh, tabharfaidh an t-údarás pleanála aird ar na breithnithe seo a leanas::

- Nádúr agus méid na hoibre
- Na héifeachtaí ar thaitneamhachtaí áititheoirí tadhlaigh, go háirithe maidir le huairéanta oibre, torann agus suaithheadh ginearálta.
- Leibhéal réamh-mheasta tráchta a ghineann an fhorbairt a bheartaítear
- Socruithe chun bruscar a stóráil agus dramhaíl a bhailiú

9.0 Áitribh Scartála agus Athsholáthair

Déanfar scartáil agus athsholáthar áitribh a dhíspreagadh ar chúiseanna inbhuanaitheachta. Breithneofar iarratais ar bhonn cás ar chás. Spreagfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath aiseistiú domhain ar áitribh ináitrithe atá slán ó thaobh struchtúir de i dea-riocht seachas iad a scartáil agus a athsholáthar mura bhfuil údar láidir i leith an dara ceann curtha ar aghaidh ag an iarratasóir ar nós go bhfuil an teaghais neamháitrithe agus mí-oiriúnach dó athúsáid nó go bhfuil gá lena scartáil chun athfhorbairt chuimsitheach láithreán a éascú.

Ní bhreithneofar scartáil tí atá ann faoi áitíocht aonair agus athsholáthar a dhéanamh ar iliomad aonad tógála nua ach nuair is féidir a thaispeáint go soláthraítear leibhéal ard taitneamhachta agus go bhfuil údar láidir ann suíomh agus carachtar an cheantair a athrú.

Féach Caibidil 3 - Gníomhú ar son na hAeráide, Caibidil 15 - Caighdeáin Forbartha, Cuid 15.7.1 le haghaidh tuilleadh sonraí.