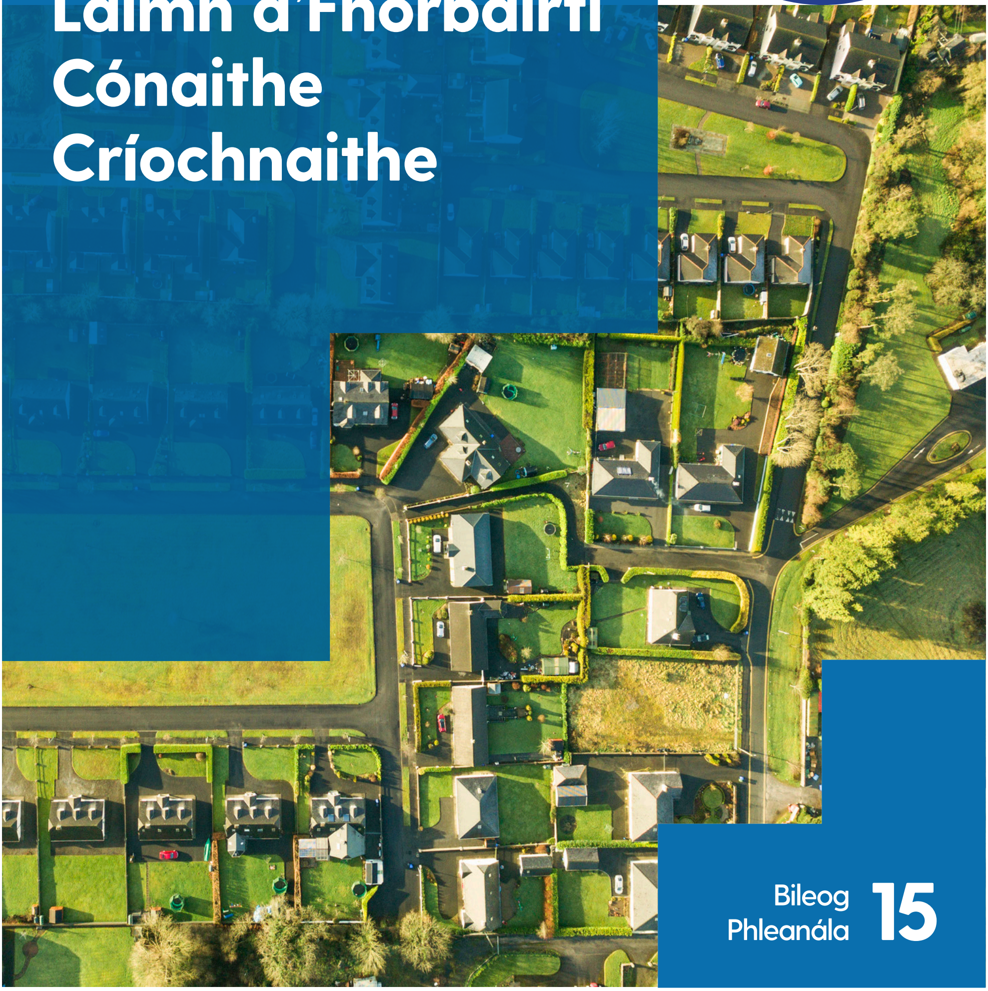
Treoir don Ghlacadh ar Láimh d'Fhorbairtí Cónaithe Críochnaithe



Bileog Phleanála 15

Oifig an Rialaitheora Pleanála
Office of the Planning Regulator

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

Treoir don Ghlacadh ar Láimh d’Fhorbairtí Cónaithe Críochnaithe

Treoir shimplí is ea an bhileog seo ar an nglacadh ar láimh ag údaráis áitiúla (comhairlí contae agus cathrach) d’fhorbairtí cónaithe príobháideacha atá críochnaithe go hiomlán. Féadfaidh forbairtí cónaithe ina bhfuil dhá theaghas nó níos mó a fuair cead pleanála faoi Alt den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú, a bheith incháilithe (ag brath ar na coinníollacha a ghabhann leis an gcead pleanála) ar ghlacadh ar láimh.

Sa bhileog seo leagtar amach cad is brí leis an téarma *‘glacadh ar láimh’*, cé atá ábalta a iarraidh go ndéanfaí forbairt chríochnaithe a ghlacadh ar láimh agus na nósanna imeachta atá i gceist. Tá an bhileog seo ceaptha le bheith ina treoir phraiticiúil. Ní léirmhíniú deifnídeach dlíthiúil í ar an dlí pleanála. Le haghaidh tuilleadh eolais, ba chóir duit dul i gcomhairle le d’údarás pleanála áitiúil (comhairle cathrach nó contae).

1. Cad is glacadh ar láimh ann?

Próiseas dlíthiúil foirmiúil is ea glacadh ar láimh trína ndéantar an fhreagracht as limistéir phoiblí, struchtúir agus seirbhísí áirithe i bhforbairt cónaithe nó eastát príobháideach a aistriú chuig údarás áitiúil nó a chur faoina gcúram.

Nuair a bhíonn forbairt cónaithe críochnaithe, féadfaidh an forbróir nó tromlach na n-úinéirí tí iarratas scríofa a chur faoi bhráid an údaráis áitiúil go ndéanfaí an fhorbairt a ghlacadh ar láimh. Má tá an t-údarás áitiúil sásta go bhfuil an fhorbairt críochnaithe i gcomhlíonadh choinníollacha an cheada pleanála agus riachtanais theicniúla an údaráis áitiúil, ansin ní mór dó smacht a ghlacadh ar oibriú, cothabháil agus cúram do na bóithre poiblí, soilsiú agus seirbhísí dá leithéid.

2. Cad iad na seirbhísí agus struchtúir a bhíonn faoi réir ag glacadh ar láimh de ghnáth?

Áirítear i measc na samplaí de sheirbhísí agus struchtúir a ghlacann údarás áitiúil ar láimh:

- Bóithre agus cosáin,
- Soilsiú,
- Séaraigh, príomhphíobáin uisce agus ceangail seirbhíse (i gcomhaontú le hUisce Éireann),
- Draenáil uisce stoirme,
- Clóis súgartha,
- Spásanna oscailte agus spásanna glasa,
- Carrchlóis, *agus*
- Seirbhísí dóiteáin lena n-áirítear hiodraint dóiteáin

Tabhair faoi deara nach liosta críochnúil é seo, agus go mb'fhéidir nach mbeidh an cás mar an gcéanna i ngach údarás áitiúil.

3. An mbaineann glacadh ar láimh leis an áit ina bhfuil cónaí orm?

Beidh sé seo ag brath ar roinnt tosca lena n-áirítear:

- an cead pleanála don fhorbairt ina bhfuil cónaí ort agus aon choinníollacha a ghabhann leis an mbronnadh sin de chead pleanála;
- cé acu an bhfuil an fhorbairt críochnaithe; *agus*
- an cineál eastáit, gnátheastát nó eastát traidisiúnta tithíochta, forbairt inlíonta, forbairt ilaonad, etc.

4. Cad é ról údaráis áitiúil sa phróiseas glacadh ar láimh?

Ní mór don údarás áitiúil a bheith sásta go bhfuil an fhorbairt críochnaithe de réir coinníollacha ar bith a ghabhann leis an gcead pleanála. Faoi réir ag forálacha áirithe, ar iarratas ón bhforbróir nó tromlach na n-úinéirí tí san fhorbairt, ní mór d'údarás áitiúil na bóithre agus na seirbhísí gaolmhara a ghlacadh ar láimh.

Fiú más rud é nach bhfuil forbairt críochnaithe chun sástacht údaráis áitiúil, más rud é go bhfuil ceithre bliana caite ó dhul in éag an cheada pleanála agus nach bhfuil aon ghníomhaíocht forfheidhmithe pleanála déanta, ní mór d'údarás áitiúil an fhorbairt a ghlacadh

ar láimh má chuireann tromlach na n-úinéirí tí iarratas scríofa isteach.

Tá sé mhí ag údarás áitiúil ó dháta iarratais ar ghlacadh ar láimh le tús a chur leis na nósanna imeachta ábhartha. I ndiaidh iarratais ar Ghlacadh ar Láimh, de ghnáth socróidh údarás áitiúil go ndéanfar scrúdú ar an bhforbairt. Déantar é seo lena chinntiú go bhfuil na hoibreacha go léir curtha i gcrích de réir choinníollacha an cheada pleanála agus chuig na caighdeáin riachtanacha le gur féidir leis an nglacadh ar láimh dul ar aghaidh.

Féadfaidh údarás áitiúil, nuair a eisíonn sé cead pleanála, iarraidh ar fhorbróir suim airgid nó banna urrúis árachais a lóisteáil leis an údarás áitiúil. Scaoiltear an tsuim nó an banna ar ais chuig an bhforbróir nuair a bheidh an fhorbairt críochnaithe chun sástacht an údaráis áitiúil. Sa chás nach gcuirfear an fhorbairt i gcrích chun sástacht an údaráis áitiúil, féadfaidh sé an t-airgead nó cuid de a úsáid chun na hoibreacha a chur i gcrích.

Bíonn údarás áitiúil i gcaidreamh le hUisce Éireann freisin i dtaca le seirbhísí uisce a ghlacadh ar láimh.

Bíonn polasaí agus nós imeachta ag gach údarás áitiúil i dtaca le glacadh ar láimh. I gcoitinne bíonn na cáipéisí seo ar fáil ar shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil.

5. An mbíonn ról ag comhairleoirí (comhaltaí tofa)?

Bíonn. Bíonn comhairleoirí freagrach as agóidí nó aighneachtaí a bhreithniú maidir le togra le bóithre agus seirbhísí i bhforbairt a ghlacadh ar láimh. Tá siad freagrach freisin as an ordú a dhéanamh le bóthar a ghlacadh ar láimh. Déantar é seo trí rún a rith ag cruinniú comhairle.

6. An bhfuil reachtaíocht ann ar cheart dom bheith ar an eolas faoi?

Le hAlt 180 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú agus Alt 11 d'Acht na mBóithre, 1993 cuirtear an phríomhbhonn dlíthiúil ar fáil do ghlacadh ar láimh.

D'eisigh an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta sraith de chiorcláin ábhartha leis na húdaráis áitiúla, agus áirítear ina measc:

- PD 1/06 Taking in Charge of Housing Estates/Management Companies
- PD 1/08 Taking in Charge of Residential Developments/Management Arrangements
- PL 11/2013 Re: Provision of Security provided under Section 34(g) of the Planning and Development Act 2000 - 2010 for the satisfactory completion of residential housing developments
- PL 5/2014 Re: Matters related to the Taking in Charge of Residential Developments
- FPS3/2016 Re: National Taking in Charge Initiative for Residential Estates (NTICI)

- L(DPI)01-2020 Re: Approval of projects (residential estates) under the Developer Provided Water Services Infrastructure under the Multi-annual Developer Provided Water Services Infrastructure Resolution Programme 2019-2021

7. Cén áit is féidir liom a fháil amach faoi chead pleanála a bhronntar do m'eastát?

Coinníonn an roinn pleanála i d'údarás áitiúil taifid ar iarratais agus cinntí pleanála. Beidh comhad pleanála le tagairt iarratais nó uimhir chomhaid uathúil ag gach iarratas.

Bíonn córas iarratais pleanála gréasánbhunaithe i bhfeidhm ag formhór na n-údarás áitiúil, agus bíonn taifid ar fáil ar líne.

8. Cad é ról na dtógálaithe agus na bhforbróirí sa ghlacadh ar láimh?

Féadfaidh tógálaí nó forbróir iarraidh ar údarás áitiúil na bóithre poiblí agus seirbhísí gaolmhara d'eastát a ghlacadh ar láimh. Ní mór don bhforbróir na hoibreacha a chur i gcrích i gcomhréir leis an gcead pleanála agus coinníollacha ar bith a ghabhann leis an gcead, agus chun sástacht an údaráis áitiúil ag teacht lena pholasaí agus nósanna imeachta i dtaca le glacadh ar láimh, agus caighdeáin i dtaca le bóithre agus seirbhísí uisce.

De ghnáth, ní mór don bhforbróir teastas críochnaithe a chur isteach chuig an údarás áitiúil. B'fhéidir go mbeidh gá le líníochtaí de na bóithre *'mar a tógadh'* agus suirbhé draenála. Más gá, ní mór aon chead slí agus aistrithe teidil (mar shampla, i dtaca le spásanna oscailte poiblí) a shocrú freisin.

9. Cén ról a bhíonn ag cumann cónaitheoirí?

Féadfaidh cumann cónaitheoirí iarraidh go ndéanfaidh an t-údarás áitiúil na háiteanna poiblí san eastát ina bhfuil cónaí orthu a ghlacadh ar láimh.

10. An mbíonn ról ag Uisce Éireann nó cuideachtaí fóntais eile?

Beidh údarás áitiúil i gcaidreamh le hUisce Éireann i dtaca le seirbhísí uisce a ghlacadh ar láimh.

11. An mbíonn costais i gceist leis an bpróiseas glacadh ar láimh?

Is ar an bhforbróir atá na costais chun limistéir phoiblí a chur i gcrích chun sástacht an údaráis áitiúil agus i gcomhréir leis an gcead pleanála.

12. Cé mar a fheidhmíonn glacadh ar láimh in árasáin agus forbairtí ilaonad eile?

De ghnáth ní bhaineann glacadh ar láimh le limistéir phríobháideacha d'eastát i seilbh chuideachta bainistíochta úinéirí (OMC) thar ceann na gcónaitheoirí.

Sa chead pleanála agus coinníollacha ar bith a ghabhann leis an dtógáil d'fhorbairt ilaonad (MUD) déanfar sainmhíniú ar na codanna d'eastát atá le haistriú ag an bhforbróir chuig an OMC. De ghnáth leagfar amach ann na codanna den eastát, más ann dóibh, atá le glacadh ar láimh ag an údarás áitiúil. Mar shampla, b'fhéidir gurb amhlaidh gur meascán iad na bóithre in MUD de bhóithre poiblí agus príobháideacha, áit a bhfuil bóithre poiblí faoi réir ag glacadh ar láimh, agus go bhfuil bóithre príobháideacha in úinéireacht agus á mbainistiú ag OMC.

13. Cén ról i nglacadh ar láimh atá ag OMC agus a ghníomhaire?

Tá seilbh agus smacht ag OMC ar limistéir chomónta MUD. Faoin Acht um Fhorbairtí Ilaonad 2011 (Acht MUD), ní shaorann aistriú na limistéar comónta an forbróir óna oibleagáid le heastát a chur i gcrích i gcomhréir le riachtanais agus coinníollacha de chead pleanála.

Ní mór d'fhorbróir dearbhú a sholáthar do OMC go bhfuil eastát curtha i gcrích i gcomhréir leis na ceadanna pleanála ábhartha go léir seachas coinníoll a bhaineann le ranníocaíocht airgeadais a íoc.

14. Conas a thuigfidh mé úinéireacht réadmhaoine in MUD?

Is fearr ceisteanna maidir le cearta réadmhaoine agus seirbhísí in MUD a chur, ar an gcéad dul síos, ar ghníomhaire bainistíochta réadmhaoine eastáit a cheaptar ag OMC de ghnáth do rith eastáit ó lá go lá. Moltar do OMCanna agus d'úinéirí aonair in MUDanna comhairle dlí neamhspleách a lorg. Faoin Acht MUD, ní mór do OMC ionadaíocht dlí neamhspleách a bheith aige i dtaca le conradh a idirbheartú chun limistéir chomónta eastáit a aistriú ón bhforbróir go dtí an OMC. Íocann an forbróir costais réasúnta na hionadaíochta.

15. Cad faoi ionaid '*gheataithe*'?

De ghnáth ní bhaineann glacadh ar láimh le hionaid chónaitheacha phríobháideacha amhail forbairtí ilaonad, forbairtí geataithe, sráidbhailte lucht scoir agus forbairtí tithe saoire a údaraíodh agus a fheidhmíonn ar bhonn cuideachta bainistíochta príobháidigh nó socrúchán eile dá leithéid.

16. Cén áit is féidir liom tuilleadh eolais a fháil faoi ghlacadh ar láimh?

Tá polasaí ag gach údarás áitiúil i dtaca le Glacadh ar Láimh. Tá treoir maidir leis an bpolasaí atá i bhfeidhm i do cheantar ar fáil ó roinn na mbóithre, an tráchta nó na pleanála i d'údarás áitiúil. De ghnáth bíonn cóip den pholasaí i dtaca le Glacadh ar Láimh ar fáil ar shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil.

Leagtar amach an dlí lena rialaítear an córas pleanála san Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000, arna leasú, agus Acht na mBóithre 1993. Is féidir leat iad seo a cheannach ó Oifig Díolacháin Foilseachán an Rialtais, fón (01) 6476834 nó ag publications@opw.ie nó iad a íoslódáil saor in aisce ó shuíomh gréasáin na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta www.gov.ie/housing. Tá an reachtaíocht ar fáil freisin le feiceáil agus le híoslódáil ó www.irishstatutebook.ie.

Oifig an Rialaitheora Pleanála
An Ceathrú hUrlár (An Sciathán Thiar)
Teach na Páirce
Gráinseach Ghormáin
191-193A An Cuarbhóthar Thuaidh
Baile Átha Cliath 7
D07 EWV4

opr.ie
info@opr.ie
01 854 6700

Séanadh: Arna eisiúint **Meán Fómhair 2021**. Cé gur glacadh gach cúram agus an bhileog eolais phleanála seo á hullmhú, ní ghlacann Oifig an Rialaitheora Pleanála aon fhreagracht agus ní thugann aon bharántas as cruinneas, iomláine nó nádúr cothrom le dáta na faisnéise a thugtar agus ní ghlacann aon dliteanas ag éirí as aon earráid nó easnamh. Tabhair fógra faoi aon earráid nó easnamh agus aon tuairim le r-phost chuig info@opr.ie