

## **ATHRÚ BEARTAITHE (UIMH. 5) AR PHLEAN FORBARTHA CHATHAIR BHAILE ÁTHA CLIATH 2022 – 2028**

**MAIDIR LE:** Nuashonrú teicniúil a dhéanamh ar Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 – 2028 a mhéid a bhaineann le cóiríocht ‘Tóg le Ligean’ (TLL) tar éis fhoilsiú na dtreoirlínte ‘Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d’Árasáin Nua – Treoirlínte d’Údaráis Phleanála, RTRÁO, 2023, maille le socruithe idirthréimhseacha.

### **1 Togra:**

Tá sé beartaithe Plean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 – 2028 a athrú, trí na leasuithe seo a leanas a dhéanamh:

**Cuid A: Nuashonrú teicniúil maidir le cóiríocht ‘Tóg le Ligean’ (TLL) de bhun fhoilsiú Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d’Árasáin Nua – Treoirlínte d’Údaráis Phleanála, RTRÁO, 2023.**

**Cuid B: Cuir isteach Aguisín nua 19 in Imleabhar 2: Aguisíní Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 – 2028 ina bhfuil socruithe idirthréimhseacha do thograí cóiríochta Tóg le Ligean atá faoi réir a mbreithnithe laistigh den chóras pleanála an 21 Nollaig 2022 nó roimhe sin.**

### **Cuid A: Nuashonrú Teicniúil**

Tagraítear le Tóg le Ligean (TLL) do chóiríocht atá saintógtha le haghaidh cíos fadtéarmach a dhéanann tiarna talún institiúideach a bhainistiú agus a sheirbhisiú ar bhealach institiúideach.

Bunaíodh forbairt Tóg le Ligean (TLL) mar aicme faoi leith forbartha chun críoch pleanála, ag eascairt as *Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d’Árasáin Nua – Treoirlínte d’Údaráis Phleanála*, mar a foilsíodh in 2018 agus a nuashonraíodh in 2020. Go sonrach, ní gá do na hárasáin sin cloí le híoschaighdeáin mhéide a bhfuil gá leo d’árasáin eile.

Tá athbhreithniú rialtais ar TLL tar éis cinneadh a thabhairt go bhfuil líon imleor TLL anois ann, bíodh sin ceadaithe nó faoi réir a bhreithnithe laistigh den chóras pleanála.

I leagan 2022/3 *Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d’Árasáin Nua – Treoirlínte d’Údaráis Phleanála*, RTRÁO, a foilsíodh ina dhiaidh sin, tugtar breac-chuntas nach sainaithnítear cóiríocht Tóg le Ligean (TLL) a thuilleadh mar thíopeolaíocht shonrach faoi leith a dteastaíonn, chun críocha an chórais pleanála, treoraíocht shonrach / caighdeáin deartha shonracha ina leith.

Tá na caighdeáin le haghaidh forbairt TLL anois mar an gcéanna leo siúd le haghaidh gach forbairt cheadaithe árasán eile.

Mar gheall air sin, beartaítear an plan forbartha a leasú trí thagairtí do TLL a nuashonrú i gcás inar gá agus trí thagairtí, beartais, cuspóirí agus caighdeáin a bhaineann le cóiríocht ‘Tóg le Ligean’, agus nach bhfuil cothrom le dáta anois, a scríosadh síos tríd an bplan.

I dTábla 1 thíos tá treoir chuig na leasuithe beartaithe sin; leagtar amach sonraí Chuid A den Athrú in Alt 3 thíos.

**Tábla 1: Achoimre ar an nuashonrú teicniúil beartaithe ar Phlean Forbartha Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath 2022 - 2028**

<b>Caibidil / Aguisín</b>	<b>Leasú Scrios / Cuir isteach</b>	<b>Téacs / Beartas / Cuspóirí / Caighdeáin</b>
Clár Ábhar Imleabhar 1	Scrios	<b>alt 15.10 agus uimhir leathanaigh</b>
Caibidil 5: Tithíocht ar Ardchaighdeán agus Comharsanachtaí Inbhuanaithe	Leasú Scrios / Cuir isteach téacs	<b>Alt 5.5.7</b> Tíopeolaíochtaí Sonracha Tithíochta Tóg le Ligean (TLL) agus Cóiríocht Chomhroinnte
Caibidil 14 Criosú Úsáide Talaimh	Scrios téacs i(n)	Cuspóirí den Chriosú Úsáide Talaimh - Ailt <b>14.7.1, 14.7.2, 14.7.4, 14.7.5, 14.7.10, 14.7.12, 14.7.13,</b>
Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha	Scrios téacs i(n)	<b>Alt 15.8</b> Forbairt Chónaithe <b>Alt 15.9.1</b> Meascán Aonad <b>Alt 15.9.2</b> Méid / Leagan amach Aonad
Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha	Scrios <u>gach</u> téacs	<b>Alt 15.10</b> Forbairt Chónaithe Tóg le Ligean (TLL), lena n-áirítear beartais QHSN40, QHSN41 agus QHSN42  Agus lena n-áirítear 15.10.1 agus 15.10.2

Gluais agus Acrainmneacha	Scríos téacs sa sainmhíniú ar	<b>Cóiríocht Chónaithe Tóg le Ligean</b>
Imleabhar 2 Aguisín 14: Ráiteas lena Léirítear Comhlíontacht Threoirlínte Alt 28	Scríos rónna ó	Tábla 2  <b>SPPR7: Forbairt TLL</b>  <b>SPPR8: Tograí a cháilíonn mar fhorbairt TLL shainiúil</b>
Imleabhar 2 Aguisín Sainmhínithe 15: ar Úsáid Talaimh	Scríos téacs sa sainmhíniú ar Úsáid Talaimh	<b>Cóiríocht Chónaithe Tóg le Ligean</b>

## **Cuid B: Aguisín 19 nua ina bhfuil socruithe idirthréimhseacha maidir le cóiríocht TLL.**

I dtreoirlínte 2023, faoi mhíreanna 5.10 agus 5.11, tugtar breac-chuntas ar na socruithe idirthréimhseacha a cuireadh i bhfeidhm chun tograí TLL a cheadú sa chóras pleanála an 21 Nollaig 2022 nó roimhe sin, lena bhreithniú agus lena chinneadh de réir Threoirlínte 2020.

Ina fhianaise sin, tá gá le socruithe idirthréimhseacha dá bhrí sin maidir le beartais, cuspóirí agus caighdeán Tógáil le Ligean atá sa Phlean Forbartha Cathrach faoi láthair.

Chuige seo beartaítear gach beartas, cuspóir agus caighdeán TLL a ghrúpáil in Aguisín 19 nua leis an bPlean Forbartha Cathrach. Dá bhrí sin, déanfar gach togra pleanála cáilitheach a bhreithniú agus a chinneadh i gcomhréir le

- Treoirlínte 2020,
- na beartais, na cuspóirí agus na caighdeáin a bhaineann faoi láthair le cóiríocht Tóg le Ligean mar a bheartaítear a leagan amach in Aguisín 19 nua, Imleabhar 2: Aguisíní de Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath.

Leagtar amach sonraí Chuid B den Athrú in Alt 3 thíos

## **2 Cuspóir an Athraithe Bheartaithe:**

Is é is cuspóir don athrú beartaithe nuashonrú teicniúil a dhéanamh maidir le cóiríocht ‘Tóg le Ligean’ (TLL) ag féachaint do chomhlíontacht Threoirlínte Alt 28 mar

a leagtar amach iad i ndoiciméad RTRÁO 'Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d'Árasáin Nua – Treoirlínte d'Údaráis Phleanála 2023 lena n-áirítear socruithe idirthréimhseacha', agus a gcomhlíontacht a chinntiú.

### **3 Athrú Beartaithe:**

**Cuid A - Nuashonrú teicniúil maidir le cóiríocht 'Tóg le Ligean' (TLL) de bhun fhoilsiú Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d'Árasáin Nua – Treoirlínte d'Údaráis Phleanála, RTRÁO, 2023.**

**Cuid B - Cuir isteach Aguisín nua 19 in Imleabhar 2: Aguisíní Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 – 2028 ina bhfuil socruithe idirthréimhseacha do thograí cóiríochta Tóg le Ligean atá faoi réir a mbreithnithe laistigh den chóras pleanála an 21 Nollaig 2022 nó roimhe sin.**

Tá gá leis na leasuithe seo a leanas ar an bPlean Forbartha Cathrach in Imleabhar 1: Ráiteas Scríofa agus Imleabhar 2: Aguisíní, mar a leagtar amach thíos chun a fhágáil go mbeidh sé ag teacht leis na treoirlínte.

Leagtar amach na leasuithe beartaithe ar an bPlean Forbartha Cathrach 2022 – 2028 thíos agus leanann siad struchtúr an Phlean Forbartha agus ba cheart na leasuithe seo a léamh i gcomhar leis an bPlean Forbartha Cathrach 2022 – 2028.

Cuirtear leasuithe in iúl mar seo a leanas:

- tá an téacs a bhfuil ~~line curtha tríd~~ le scríosadh,
- léirítear an téacs nua beartaithe le **Téacs Dearg**

Tá uimhir thagartha ag gach leasú - mar shampla **Tagairt Uimh. 1 don Leasú Beartaithe** - agus tá 19 leasú ann san iomlán.

# Athrú Beartaithe Uimh. 5 ar Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 - 2028

## CUID A - Nuashonrú teicniúil ar Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 - 2028 maidir le cóiríocht 'Tóg le Ligean'

---

### Clár Ábhar

Caibidil 15: Caighdeán Forbartha  
15.10 Forbairt Chónaithe Tóg le Ligean (TLL)

#### Tagairt Uimh. 1 don Leasú Beartaithe

Scríos an méid seo a leanas ón gClár Ábhar:

~~15.10 Forbairt Chónaithe Tóg le Ligean (TLL).....602~~

### Caibidil 5: Tithíocht ar Ardchaighdeán agus Comharsanachtaí Inbhuanaithe

Alt: 5.5.7 Tíopeolaíochtaí Sonracha Tithíochta  
Tóg le Ligean (TLL) agus Cóiríocht Chomhroinnte  
Leathanach 153

#### Tagairt Uimh. 2 don Leasú Beartaithe

Leasaigh Alt 5.5.7 mar seo a leanas:

~~Tóg le Ligean (TLL) agus Cóiríocht Chomhroinnte~~

Tá tíopeolaíochtaí nua tithíochta tar éis teacht chun cinn agus a bheith forbartha le blianta beaga anuas lena n-áirítear Tóg le Ligean agus Cóiríocht Chomhroinnte (ar a dtugtar 'cónaí comhroinnte'). Nuashonraíodh 'Caighdeán Deartha d'Árasáin Nua - Treoirínte d'Údaráis Phleanála' in 2020 agus arís in 2022 agus 2023 agus tá sé d'aidhm leo meascán de chineálacha árasán a chumasú, soláthar níos fearr a dhéanamh le haghaidh athchóiriú foirgneamh agus scéimeanna inlíonta agus aghaidh a thabhairt ar na hearnálacha Tóg le Ligean agus Cóiríochta Comhroinnte atá ag teacht chun cinn. **Ní shainaithnítear a thuilleadh i nuashonrú teicniúil 2022/23 ar na Caighdeán Deartha le haghaidh Treoirínte d'Árasáin Nua an Tóg le Ligean**

## mar thíopeolaíocht shainiúil tithíochta a éilíonn treoraíocht / caighdeáin deartha ar leith.

Aithnítear go n-imríonn Tóg le Ligean (TLL) ról tábhachtach maidir le riar ar éileamh tithíochta agus gur féidir leis bearna a líonadh sa mheascán tionachta i limistéir sheanbhunaithe tithíochta úinéirí lonnaitheacha. Chuirfeadh treochtaí atá ag teacht chun cinn le déanaí in iúl, áfach, gur féidir iomadúlacht TLL i scéimeanna móra a bheith chun dochair d'aonaid árasán den dearadh caighdeánach. Cé go bhfuil a rangú féin ag forbairt mar sin i gcinsealacht an tsoláthair tithe ar fud na cathrach, féachfaidh an tÚdarás Pleanála le róleathadh úsáide den sórt sin i limistéir áirithe a sheachaint agus spreagfaidh sé forbairt den sórt sin mar chuid de mheascán folláin tionachta d'fhonn pobail agus comharsanachtaí inbhuanaithe a chruthú.

Ba cheart TLL a dhlúthú in áiteanna fostaíochta suntasaí, laistigh de 500m de mhór-acomhail iompair phoiblí agus laistigh de Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí.

Thairis sin, ba cheart gur gá a léiriú sna hiarratais ar scéimeanna TLL conas a thacaíonn an fhorbairt le riachtanas tithíochta, go háirithe maidir le tionacht, méid aonad agus inrochtaineacht agus tagairt faoi leith á déanamh do Mheasúnú Chomhairle Bhaile Átha Cliath ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta agus nach bhfuil ródhlúthú cóiríochta Tóg le Ligean laistigh de limistéar, lena n-áirítear léarscáil a léiríonn gach áis den sórt sin laistigh de raon 1km ó thogra. Déanfar tithíocht den sórt sin a rialáil ar mhaithe le meascán de chineálacha tionachta agus aonad a chur ar fáil. Agus ceist an ródhlúthaithe á measúnú, beidh aird ag an Údarás Pleanála ar theosa amhail:

- líon agus scála na forbartha TLL ceadaithe agus beartaithe eile sa chónagaracht (laistigh de raon 1km) ón láthair,
- tionacht tithíochta agus cineál tithíochta an stoic tithíochta atá sa gharchónagaracht (laistigh de raon 1 km) ón láthair,
- agus gaireacht an togra do stadanna agus acomhail iompair phoiblí uirbigh ardlín paisinéirí (amhail DART, Luas agus BusConnects).

Beidh toimhde ghinearálta i gcoinne forbairtí cónaithe mórsála (níos mó ná 100 aonad) atá comhdhéanta de thíopeolaíocht TLL 100%. Chun meascán inbhuanaithe tionachta agus pobail fhadtéarmacha inbhuanaithe a chinntiú, beidh gá le híosmhéid 60% d'árasáin den dearadh caighdeánach i gcásanna mar sin. Ní thacófar de ghnáth le scéimeanna TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad. Tá gá le mais chriticiúil cóiríochta le haghaidh an choincheapa Tóg le Ligean chun soláthar fiúntach áiseanna agus seirbhísí comhroinnte a chur ar fáil. Ní bhreithneofar scéimeanna níos lú TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad ach i gcás inar féidir a léiriú go bhfuil géarghá leis an bhforbairt agus go gcuirtear réasúnú mionsonraithe ar fáil.

## Is é Beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath é:

### **Cóiríocht Tóg le Ligean**

Soláthar Chóiríocht Tóg le Ligean (TLL) sna háiteanna sonracha seo a leanas a éascú:

- Laistigh d'fhad siúil 500 méadar ó áiteanna fostaíochta suntasaí,
- Laistigh de 500 méadar ó mhór-acomhail iompair phoiblí (e.g. Stáisiún Uí Chonghaile, Stáisiún Shráid na Teamhrach agus Stáisiún Heuston), agus
- Laistigh de Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí sainaitheanta.

Beidh toimhde ghinearálta i gcoinne forbairtí cónaithe mórsála (níos mó ná 100 aonad) atá comhdhéanta de thíopeolaíocht TLL 100%. Chun a chinntiú go bhfuil deiseanna ann le haghaidh meascán inbhuanaithe tionachta agus pobail fhadtéarmacha inbhuanaithe a chinntiú, beidh gá le híosmhéid 60% d'aonaid laistigh d'fhorbairt a bheith deartha mar árasáin chaighdeánacha de réir na gceanglas a leagtar amach i dTithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d'Árasáin Nua, Nollaig 2020.

Beidh toimhde i gcoinne leathadh agus ródhlúthú na forbartha TLL in aon limistéar amháin. A mhéid a bhaineann leis sin, ba cheart measúnú ar fhorbairtí eile TLL atá ceadaithe agus beartaithe laistigh de raon 1km ón láthair a bheith ag gabháil le hiarratais ar fhorbairtí TLL chun a léiriú:

- nach mbeadh de thoradh ar an bhforbairt ródhlúthú tionachta tithíochta amháin i limistéar faoi leith agus go gcuirfí san áireamh leis suíomh an TLL bheartaithe.
- conas a thacaíonn an fhorbairt le riachtanas tithíochta, go háirithe maidir le tionacht, méid aonad agus inrochtaineacht agus tagairt faoi leith a dhéanamh do Mheasúnú Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta.

QHSN40

### **Cóiríocht Tóg le Ligean**

Chun cur in aghaidh scéimeanna Cóiríochta TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad i ngeall ar an éileamh chun mais chriticiúil cóiríochta a chur ar fáil chun soláthar fiúntach áiseanna agus seirbhísí comhroinnte a chur ar fáil. Ní bhreithneofar scéimeanna níos lú TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad ach i gcás inar féidir a léiriú go bhfuil gá láidir leis an bhforbairt agus go gcuirtear réasúnú mionsonraithe ar fáil.

QHSN41

## Is é Beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath é:

<b>QHSN42</b>	<p><del>Cóiríocht Tóg le Ligean</del></p> <p>Chun comhphobal a chothú laistigh de scéim TLL agus chun a chomhtháthú isteach sa phobal atá ann cheana a spreagadh, iarrfar ar an iarratasóir anailís fhianaise bhunaithe a chur ar fáil go bhfuil na háiseanna tacaíochta do chónaitheoirí atá beartaithe oiriúnach don mhargadh cíosa beartaithe, le haird ar scála agus áit an togra. Ní mór don iarratasóir a léiriú freisin conas nach mór don scéim TLL cur le forbairt inbhuanaithe an phobail agus na comharsanachta níos leithne.</p>
<b>QHSN44</b>	<p><del>Forbairt Tóg le Ligean/Cóiríochta do Mhic Léinn/Cónaithe Chomhroinnte</del></p> <p>Is é beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath é leathadh agus dlúthú braislí <del>forbartha tóg le ligean/cóiríochta do mhic léinn/cónaithe</del> chomhroinnte a sheachaint i limistéar ar bith den chathair.</p>

## Caibidil 14 Criosú Úsáide Talaimh

**Alt 14.7.1 Comharsanachtaí Cónaithe Inbhuanaithe – Crios Z1**  
**Cuspóir Z1 den Chriosú Úsáide Talaimh: Fónais i gceantar cónaithe a chosaint, a chur ar fáil agus a fheabhsú**  
**Leathanach 530**

### Tagairt Uimh. 3 don Leasú Beartaithe

Scríos an tríú mír ar leathanach 530:

~~Chun meascán tionachta inbhuanaithe a bhaint amach sna comharsanachtaí, cuirtear an tíopeolaíocht chónaithe Tóg le Ligean sa chatagóir inbhreithnithe den chuid is mó.~~

## Caibidil 14: Criosú Úsáide Talaimh

**Alt 14.7.1 Comharsanachtaí Cónaithe Inbhuanaithe – Crios Z1**  
**Cuspóir Z1 den Chriosú Úsáide Talaimh: Fónais i gceantar cónaithe a chosaint, a chur ar fáil agus a fheabhsú**  
**Z1 – Úsáidí Inbhreithnithe**  
**Leathanach 531**



#### Tagairt Uimh. 4 don Leasú Beartaithe

Scríos an téacs seo a leanas ar leathanach 531 - Z1 – Úsáidí Inbhreithnithe:

Tóg le Ligean cónaithe,

#### Caibidil 14: Criosú Úsáide Talaimh

Alt 14.7.2 Comharsanachtaí Cónaithe (Limistéir Chaomhantais) – Crios Z2

Cuspóir Z2 den Chriosú Úsáide Talaimh: Fónais i limistéir chaomhantais chónaithe a chosaint agus/nó a fheabhsú

Z2 – Úsáidí Inbhreithnithe

Leathanach 532

#### Tagairt Uimh. 5 don Leasú Beartaithe

Scríos an téacs seo a leanas ar leathanach 532 - Z2 – Úsáidí Inbhreithnithe:

Tóg le Ligean cónaithe,

#### Caibidil 14: Criosú Úsáide Talaimh

Alt 14.7.4 Príomh-shráidbhailte Uirbeacha agus Sráidbhailte Uirbeacha – Crios Z4

Cuspóir Z4 den Chriosú Úsáide Talaimh: Áiseanna seirbhísí measctha a sholáthar agus a fheabhsú

Z4 – Úsáidí Inbhreithnithe

Leathanach 534

#### Tagairt Uimh. 6 don Leasú Beartaithe

Scríos an téacs seo a leanas ar leathanach 534 - Z4 - Úsáidí Inbhreithnithe:

Tóg le Ligean cónaithe,

#### Caibidil 14: Criosú Úsáide Talaimh

Alt 14.7.5 Lár na Cathrach – Crios Z5

Cuspóir Z5 den Chriosú Úsáide Talaimh: Forbairt an lárcheantair a chomhdhlúthú agus a éascú, agus saintréithe a dheartha chathartha agus a dhínit a shainaithint, a threisiú, a neartú agus a chosaint.

Z5 – Úsáidí Inbhreithnithe

Leathanach 536

#### Tagairt Uimh. 7 don Leasú Beartaithe

Scríos an téacs seo a leanas ar leathanach 536 faoi Z5 - Úsáidí Inbhreithnithe:

Tóg le Ligean cónaithe,

**Caibidil 14: Criosú Úsáide Talaimh**

**Alt 14.7.10 Úsáidí Measctha Inbhuanaithe Bruachbhailte Istigh agus Lár na Cathrach – Crios Z10**

**Cuspóir Z10 den Chriosú Úsáide Talaimh: Forbairt láithreán lár na cathrach agus fo-uirbeacha istigh a chomhdhlúthú agus a éascú le haghaidh úsáidí measctha.**

**Z10 – Inbhreithnithe**

**Leathanach 541**

**Tagairt Uimh. 8 don Leasú Beartaithe**

Scríos an téacs seo a leanas ar leathanach 541 faoi Z10 - Úsáidí Inbhreithnithe:

Tóg le Ligean cónaithe,

**Caibidil 14: Criosú Úsáide Talaimh**

**Alt 14.7.12 Talamh Institiúideach (Poitéinseal Forbartha Amach Anseo) – Crios Z12**

**Cuspóir Z12 den Chriosú Úsáide Talaimh: A áirithiú go ndéanfar fónais chomhshaoil atá ann cheana a chosaint ar an úsáid chónaithe a bheidh i gceannas amach anseo ar na tailte sin.**

**Z12 – Inbhreithnithe**

**Leathanach 543**

**Tagairt Uimh. 9 don Leasú Beartaithe**

Scríos an téacs seo a leanas ar leathanach 543 faoi Z12 - Inbhreithnithe:

Tóg le Ligean cónaithe,

**Caibidil 14: Criosú Úsáide Talaimh**

**Alt 14.7.13 Limistéir Forbartha Straitéisí agus Athghiniúna - Crios 14**

**Cuspóir Z14 den Chriosú Úsáide Talaimh: Forbairt agus/nó athghiniúint shóisialta, eacnamaíoch agus fhisiciúil limistéir le húsáid mheasctha, inarbh é an cónaí an phríomhúsáid.**

**Z14-Úsáidí Ceadmhacha**

**Leathanach 544**

**Tagairt Uimh. 10 don Leasú Beartaithe**

Scríos an téacs seo a leanas ar leathanach 544 faoi Z14 - Úsáidí Ceadmhacha:

~~Tóg le Ligean cónaithe,~~

## **Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha**

### **Caibidil 15**

#### **15.8 Forbairt Chónaithe**

##### **Leathanach 581**

###### **1ú Mír**

#### **Tagairt Uimh. 11 don Leasú Beartaithe**

Scríos an téacs a léirítear thíos:

Scéimeanna árasán den chuid is mó, maille le roinnt scéimeanna tithíochta cónaithe teoranta, atá i bhforbairt chónaithe nua sa chathair. Leagtar amach san alt seo na riachtanais ghinearálta don fhorbairt chónaithe, agus ina dhiaidh sin tá treoraíocht níos sonraí d'árasáin, ~~Tóg le Ligean~~, cóiríocht do mhic léinn agus tithe.

### **Caibidil 15**

#### **Alt 15.9.1 Meascán Aonad**

##### **Mír dheireanach**

###### **Leathanach 590**

#### **Tagairt Uimh. 12 don Leasú Beartaithe**

Scríos an téacs mar a léirítear:

Le SPPR 2 cuirtear roinnt solúbthachta ar fáil maidir le meascán aonad do scéimeanna athchóirithe foirgneamh ar láithreáin de mhéid ar bith, scéimeanna inlíonta uirbeacha ar láithreáin suas le 0.25 ha, scéimeanna suas le 9 n-aonad agus do scéimeanna idir 10 agus 49 n-aonad. Measúnóidh an t-údarás pleanála gach iarratas le haird ar SPPR 2 ar bhonn cás ar chás. Chun tuilleadh sonraí a fháil, ceadaigh na treoirínte Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d'Árasáin Nua (Nollaig 2020). ~~Ar mhaithe le soiléire, i gcomhréir le SPPR 8, ní bhaineann an riachtanas maidir le meascán aonad do na Limistéir Fo-Chathrach Thuaisceart Lár na Cathrach agus na Saoirsí d'aonaid atá deartha go caighdeán TLL.~~

### **Caibidil 15**

**Alt 15.9.2 Méid / Leagan amach Aonad  
4ú mír  
Leathanach 591**

**Tagairt Uimh. 13 don Leasú Beartaithe**

Scríos an téacs mar a léirítear:

Beidh tromlach na n-árasán go léir in aon scéim bheartaithe ina bhfuil 10 nó níos mó árasán (~~seachas cóiríocht Tóg le Ligean~~) níos mó ná an t-íoschaighdeán achair urláir le haghaidh aon mheascáin de na cineálacha aonaid 1, 2 nó 3 ábhartha, faoi 10% ar a laghad (ní mór aon árasán aon seomra a bheith curtha san áireamh san iomlán, ach ní chuirtear san áireamh iad mar aonaid atá níos mó ná an t-achar íosta faoi 10% ar a laghad).

**Caibidil 15**

**15.10 Forbairtí Cónaithe Tóg le Ligean (TLL)  
Gach Alt lena n-áirítear fo-alt: 15.10.1 agus 15.10.2  
Leathanach 602 go 603**

**Tagairt Uimh. 14 don Leasú Beartaithe**

Scríos an t-alt go léir lena n-áirítear na fo-ailt: 15.10.1 agus 15.10.2.

~~15.10 Forbairtí Cónaithe Tóg le Ligean (TLL)~~

~~Tagraítear le “Tóg le Ligean” (TLL) do chóiríocht chónaithe atá saintógtha agus fónais a ghabhann leo atá tógtha go sonrach le haghaidh cíos fadtéarmach a dhéanann tiarna talún institiúideach a bhainistiú agus a sheirbhísiú ar bhealach institiúideach. Chuirfeadh treocharaí atá ag teacht chun cinn le déanaí in iúl, gur féidir iomadúlacht TLL i scéimeanna móra a bheith chun dochair d’aonaid árasán den dearadh caighdeánach. Breithneoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath forbairtí “Tóg le Ligean” in áiteanna sonracha mar seo a leanas:~~

- ~~• Laistigh d’fhad siúil 500 méadar ó áiteanna fostaíochta suntasaí.~~
- ~~• Laistigh de 500m ó mhór-acomhail iompair phoiblí (e.g. Stáisiún Uí Chonghaile, Stáisiún Shráid na Teamhrach agus Stáisiún Heuston), agus laistigh de Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí.~~

~~Beidh toimhde ghinearálta i gcoinne forbairtí cónaithe mórscaála (níos mó ná 100 aonad) atá comhdhéanta de thíopeolaíocht TLL 100%. Chun meascán inbhuanaithe tionachta agus pobail fhadtéarmacha inbhuanaithe a chinntiú, beidh gá le híosmhéid 60% d’árasáin den dearadh caighdeánach i gcásanna den sórt sin.~~

Ceadaigh alt 5.5.7 den phlean forbartha cathrach seo — Beartas QHSN40.

Thairis sin, cé go meastar TLL a bheith ina dhlúthchuid maidir le meascán cuí tithíochta a bhaint amach sna háiteanna cearta, beidh toimhde i gcoinne leathadh agus ródhlúthú na forbartha TLL in aon limistéar amháin (ceadaigh Alt 5.5.7 de Chaibidil 5 Tithíocht ar Ardchaighdeán agus Comharsanachtaí Inbhuanaithe). Ba cheart measúnú ar fhorbairtí eile TLL ceadaithe agus beartaithe laistigh de raon 1km ón láthair a bheith ag gabháil le hiarratais le haghaidh forbairtí Tóg le Ligean chun a léiriú:

- nach mbeadh de thoradh ar an bhforbairt ródhlúthú tionachta tithíochta amháin i limistéar faoi leith.
- conas a thacaíonn an fhorbairt le riachtanas tithíochta, go háirithe maidir le tionacht, méid aonad agus inrochtaineacht agus tagairt faoi leith a dhéanamh do Mheasúnú Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta.

#### 15.10.1 — Caighdeán Deartha

Leagtar amach sna Caighdeán Deartha d'Fhorbairt Uirbeach Inbhuanaithe d'Árasáin Nua riachtanais shonracha beartais pleanála d'fhorbairtí “Tóg le Ligean”. Tagraítear in SPPR7 do sholáthar áiseanna tacaíochta do chónaitheoirí (neachtlan, *concierge*, fónais bhainistíochta etc.) agus seirbhísí do chónaitheoirí agus saoráidí (saoráidí spórt, toglann do chónaitheoirí, seomraí imeachtaí, spásanna comhoibre srl.).

Cé nach bhfuil foráil déanta sna treoirlínte maidir le háiseanna tacaíochta cónaithe ar chaighdeán cainníochtúil agus seirbhísí agus saoráidí do chónaitheoirí, moltar 3 mhéadar chearnógacha in aghaidh an duine mar threoirlíne ghinearálta. Déanfar é sin a mheasúnú ar bhonn cás ar chás i gcás inar féidir leis an iarratasóir caighdeán ard seirbhísí agus áiseanna a léiriú.

Tagraítear in SPPR8 do mhaoluithe is féidir a chur i bhfeidhm ar scéim TLL lena ndéantar scéimeanna TLL a idirdhealú ó fhorbairtí cónaithe caighdeánacha.

Luaitear in SPPR8 (ii) gur féidir solúbthacht a chur i bhfeidhm ar sholáthar spáis stórála, spás le haghaidh fónais phríobháideacha agus spás comhroinnte laistigh de scéim faoi lánrogha an údaráis pleanála.

Tá toimhde ghinearálta ann i mhaolú na riachtanas seo, go háirithe spás fónais príobháideach. I gcás go lorgaítear maoluithe ar spás fónais príobháideach, beidh dualgas ar an iarratasóir a léiriú go bhfuil cáilíocht an aonaid ar chaighdeán níos airde, e.g. níos airde ná an t-achar urláir fosta, go bhfuil gnéithe deartha uathúla ann agus go ndéantar an cailteanas/laghdú fónais phríobháidigh a chúiteamh laistigh den soláthar fónais comhroinnte, e.g. má éilíonn aonad 5 mhéadar chearnógacha de spás fónais príobháideach, ba cheart an méid seo a sheach chur chun foráil a dhéanamh maidir le spás fónais comhroinnte breise 5 mhéadar chearnógacha.

Féachfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath lena chinntiú go gcuirtear ar fáil leibhéal ard fónas laistigh de scéimeanna TLL. Ba cheart go bhféachfaí le gach iarratas lena léiriú go bhfuiltear ag comhlíonadh na gcaighdeán ábhartha maidir le spás stórála, spás príobháideach agus spás comhroinnte oscailte mar a leagtar amach in Aguisín 1 de Thithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Gaighdeán Deartha d'Árasáin Nua.

In gach cás, beidh an dualgas ar thogróir an tionscadail cáilíocht iomlán na n-áiseanna a léiriú, agus a léiriú go mbeidh caighdeán iomlán feabhsaithe fónais ag cónaitheoirí.

#### ~~15.10.2 — Spás Oscailte Comhroinnte agus Poiblí~~

~~Beidh gá le gach forbairt Tóg le Ligean an méid céanna spáis oscailte chomhroinnte taobh amuigh agus spáis phoiblí oscailte a chur ar fáil mar a leagtar amach d'fhorbairtí árasán caighdeánacha, féach Alt 15.6.12 agus 15.8.6.~~

## **Gluais agus Acrainmneacha**

**Gluais**  
**Cóiríocht Chónaithe Tóg le Ligean**  
**Leathanach 661**

### **Tagairt Uimh. 15 don Leasú Beartaithe**

Scríos mar a léirítear:

**Cóiríocht Chónaithe Tóg le Ligean:** Cóiríocht chónaithe atá saintógtha agus fónais a ghabhann leo atá tógtha go sonrach le haghaidh cíos fadtéarmach a dhéanann tiarna talún institiúideach a bhainistiú agus a sheirbhisiú ar bhealach institiúideach. (féach freisin Alt 5.2 de Threoirlínte Alt 28 RTRÁO, “Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Gaighdeán Deartha d'Árasáin Nua” (2020).

## **Aguisín 14: Ráiteas lena Léirítear Comhlíontacht Threoirlínte Alt 28**

**Imleabhar 2 Aguisíní**  
**Aguisín 14: Ráiteas lena Léirítear Comhlíontacht Threoirlínte Alt 28**  
**Tábla 2: SPPRanna ó Thithíocht Uirbeach Inbhuanaithe RTRÁO (2018) a chur chun feidhme**  
**Leathanach 371**

### **Tagairt Uimh. 16 don Leasú Beartaithe**

Scríos an téacs thíos ó Thábla 2: SPPRS ó Thithíocht Uirbeach Inbhuanaithe RTRÁO (2018) a chur chun feidhme:

<b>SPPR 7:</b> Forbairt TLL	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le forbairtí TLL, SPPR7.
<b>SPPR 8:</b> Tograí a cháilíonn mar fhorbairt TLL shainiúil	Comhlíonann Caibidil 15 Caighdeáin Forbartha, ina leagtar amach na caighdeáin ábhartha a bhaineann le forbairtí TLL, SPPR8.

## **Aguisín 15: Sainmhínte ar Úsáid Talaimh**

### **Imleabhar 2 Aguisíní**

#### **Aguisín 15: Sainmhínte ar Úsáid Talaimh Leathanach 377**

#### **Tagairt Uimh. 17 don Leasú Beartaithe**

Scríos mar a léirítear:

Cóiríocht Chónaithe Tóg le Ligean

Cóiríocht chónaithe atá saintógtha agus fóntais a ghabhann leo atá tógtha go sonrach le haghaidh cíos fadtéarmach a dhéanann tiarna talún institiúideach a bhainistiú agus a sheirbhisiú ar bhealach institiúideach. (féach freisin alt 5.0 de Threoirlínte Alt 28 an RTPRÁ, Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Deartha d'Árasáin Nua (2020)).

**CUID B:** Cuir isteach Aguisín nua 19 in Imleabhar 2: Aguisíní Phlean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 – 2028 ina bhfuil socruithe idirthréimhseacha do thograí cóiríochta Tóg le Ligean atá faoi réir a mbreithnithe laistigh den chóras pleanála an 21 Nollaig 2022 nó roimhe sin.

---

## **Imleabhar 2 Aguisíní**

**Clár Ábhar**

**Tar éis Aguisín 18: Cóiríocht Chónaithe Choimhdeach  
Leathanach iv**

**Tagairt Uimh. 18 don Leasú Beartaithe**

**Cuir isteach ‘Aguisín 19: Socruithe Idirthréimhseacha do Thograí Cóiríochta Tóg le Ligean.....428**

## **Imleabhar 2 Aguisíní**

**Aguisín Nua le Plean Forbartha Chathair Bhaile Átha Cliath 2022 - 2028 (Aguisín 19)**

**Cuir isteach tar éis Aguisín 18: Cóiríocht Chónaithe Choimhdeach  
Cuir isteach tar éis Leathanach 427**

**Tagairt Uimh. 19 don Leasú Beartaithe**

**Cuir isteach Aguisín 19 nua mar a leagtar amach thíos.**

**Aguisín 19: Socruithe Idirthréimhseacha do Thograí Forbartha Áirithe le haghaidh Cóiríocht Tóg le Ligean nó lena n-áirítear an Chóiríocht sin**

### **1.0 Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Deartha d’Árasáin Nua – Treoirínte d’Údaráis Phleanála, RTRÁO, 2023**

Bunaíodh forbairt Tóg le Ligean (TLL) mar aicme faoi leith forbartha chun críoch pleanála, ag eascairt as *Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Deartha d’Árasáin Nua – Treoirínte d’Údaráis Phleanála*, mar a foilsíodh in 2018 agus a nuashonraíodh in 2020.

Chun críocha an chórais pleanála ní shaináithnítear i dTithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Deartha d’Árasáin Nua – Treoirínte d’Údaráis Phleanála, RTRÁO, 2023, a thuilleadh cóiríocht Tóg le Ligean (TLL) mar thíopeolaíocht tithíochta



shonrach lena n-éilítear treoraíocht shonrach / caighdeáin deartha. Tá nuashonrú teicniúil maidir le cóiríocht ‘Tóg le Ligean’ (TLL) déanta ar an bplean forbartha.

## **2.0 Socruithe Idirthrémhseacha**

Agus na treoirlínte d’árasáin á leasú cuireadh socruithe idirthrémhseacha i bhfeidhm chun tograí TLL a cheadú ag céim fhoirmiúil an iarratais / achomhairc nó ag céim fhoirmiúil an réamhiarratais an 21 Nollaig 2022 nó roimhe sin lena mbreithniú ag brath ar threoirlínte 2020 (féach míreanna 5.10 agus 5.11 de threoirlínte 2023).

Chun treoirlínte 2023 a chomhlíonadh, faoi na socruithe idirthrémhseacha sin breithneofar agus cinnfear tograí TLL ábhartha i gcomhréir le (1) Treoirlínte 2020 agus, (2) beartais, cuspóirí agus caighdeáin TLL an phlean eatramhaigh mar a leagtar amach thíos.

Is tagairt do thograí TLL de réir mhíreanna 5.10 agus 5.11 de threoirlínte 2023 í tagairt do chóiríocht TLL bheartaithe thíos i bhfo-ailt 3.1 – 3.3. Ní mheasúnófar tograí nua forbartha cóiríochta TLL tar éis an dáta sin faoi Threoirlínte 2020 ná faoi na beartais, cuspóirí agus caighdeáin phlean forbartha eatramhaigh seo.

## **3.0 Cóiríocht Tóg le Ligean**

### **3.1 Tíopeolaíochtaí Tithíochta Sonracha - Cóiríocht Tóg le Ligean (TLL)**

Ní dhéanfar cóiríocht TLL a dhlúthú ach in áiteanna fostaíochta suntasaí, laistigh de 500m ó mhór-acomhail iompair phoiblí agus laistigh de Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí.

Thairis sin, is gá a léiriú le scéimeanna TLL conas a thacaíonn an fhorbairt le riachtanas tithíochta, go háirithe maidir le tionacht, méid aonad agus inrochtaineacht le tagairt faoi leith do Mheasúnú Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta agus nach bhfuil ródhlúthú cóiríochta Tóg le Ligean laistigh de limistéar, lena n-áirítear léarscáil a léiríonn gach áis mar sin laistigh de raon 1km ó thogra. Déanfar tithíocht den sórt sin a rialáil ar mhaithe le meascán de chineálacha tionachta agus aonad a chur ar fáil. Agus ceist an ródhlúthaithe á measúnú, beidh aird ag an Údarás Pleanála ar thosca amhail:

- líon agus scála na forbartha TLL ceadaithe agus beartaithe eile sa chóngaracht (laistigh de raon 1km) ón láthair,
- tionacht tithíochta agus cineál tithíochta an stoic tithíochta atá sa gharchóngaracht (laistigh de raon 1 km) ón láthair,
- agus gaireacht an togra do stadanna agus acomhail iompair phoiblí uirbigh ardlín paisinéirí (amhail DART, Luas agus BusConnects).

Beidh toimhde ghinearálta i gcoinne forbairtí cónaithe mórsála (níos mó ná 100 aonad) atá comhdhéanta de thíopeolaíocht TLL 100%. Chun meascán inbhuanaithe tionachta agus pobail fhadtéarmacha inbhuanaithe a chinntiú, beidh gá le híosmhéid 60% d'árasáin den dearadh caighdeánach i gcásanna mar sin. Ní thacófar de ghnáth le scéimeanna TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad. Tá gá le mais chriticiúil de chóiríocht le haghaidh an choincheapa Tóg le Ligean chun soláthar fiúntach áiseanna agus seirbhísí comhroinnte a chur ar fáil. Ní bhreithneofar scéimeanna níos lú TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad ach i gcás inar féidir a léiriú go bhfuil géarghá leis an bhforbairt agus go gcuirtear réasúnú mionsonraithe ar fáil.

## Is é Beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath é:

**QHSN40(a)**

### Cóiríocht Tóg le Ligean

Soláthar tograí forbartha Tóg le Ligean (TLL) a éascú a bhí, an 21 Nollaig 2022 nó roimhe sin, ag céim fhoirmiúil an iarratais / achomhairc nó ag céim fhoirmiúil an réamhiarratais (de réir mhíreanna 5.10 agus 5.11 de threoirlínte 2023 d'árasáin) sna háiteanna sonracha seo a leanas:

- Laistigh d'fhad siúil 500 méadar ó áiteanna fostaíochta suntasaí,
- Laistigh de 500 méadar ó mhór-acomhail iompair phoiblí (e.g. Stáisiún Uí Chonghaile, Stáisiún Shráid na Teamhrach agus Stáisiún Heuston), agus
- Laistigh de Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí sainaitheanta.

Beidh toimhde ghinearálta i gcoinne forbairtí cónaithe mórsála (níos mó ná 100 aonad) atá comhdhéanta de thíopeolaíocht TLL 100%. Chun a chinntiú go bhfuil deiseanna ann le haghaidh meascán inbhuanaithe tionachta agus pobail fhadtéarmacha inbhuanaithe a chinntiú, beidh gá le híosmhéid 60% d'aonaid laistigh d'fhorbairt a bheith deartha mar árasáin chaighdeánacha i gcomhréir leis na ceanglais a leagtar amach in Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin deartha d'Árasáin Nua, Nollaig 2020.

Beidh toimhde i gcoinne leathadh agus ródhlúthú na forbartha TLL in aon limistéar amháin. A mhéid a bhaineann leis sin, ba cheart measúnú ar fhorbairtí eile TLL atá ceadaithe agus beartaithe laistigh de raon 1km ón láthair a bheith ag gabháil le hiarratais ar fhorbairtí TLL chun a léiriú:

- nach mbeadh de thoradh ar an bhforbairt ródhlúthú tionachta tithíochta amháin i limistéar faoi leith agus go gcuirfí san áireamh leis suíomh an TLL bheartaithe.
- conas a thacaíonn an fhorbairt le riachtanas tithíochta, go háirithe maidir le tionacht, méid aonad agus inrochtaineacht agus tagairt faoi leith a dhéanamh do Mheasúnú Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta.

## Is é Beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath é:

<b>QHSN41(a)</b>	<p>Cóiríocht Tóg le Ligean</p> <p>Chun cur in aghaidh scéimeanna Cóiríochta TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad i ngeall ar an éileamh chun mais chriticiúil de chóiríocht a chur ar fáil chun soláthar fiúntach áiseanna agus seirbhísí comhroinnte a chur ar fáil. Ní bhreithneofar scéimeanna níos lú TLL ina bhfuil níos lú ná 100 aonad ach i gcás inar féidir a léiriú go bhfuil gá láidir leis an bhforbairt agus go gcuirtear réasúnú mionsonraithe ar fáil.</p>
<b>QHSN42(a)</b>	<p>Cóiríocht Tóg le Ligean</p> <p>Chun comhphobal a chothú laistigh de scéim TLL agus chun a chomhtháthú isteach sa phobal atá ann cheana a spreagadh, iarrfar ar an iarratasóir anailís fhianaise-bhunaithe a chur ar fáil go bhfuil na háiseanna tacaíochta do chónaitheoirí atá beartaithe oiriúnach don mhargadh cíosa beartaithe, le haird ar scála agus áit an togra. Ní mór don iarratasóir a léiriú freisin conas nach mór don scéim TLL cur le forbairt inbhuanaithe an phobail agus na comharsanachta níos leithne.</p>
<b>QHSN44(a)</b>	<p>Tóg le Ligean</p> <p>Is é beartas Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath é leathadh agus dlúthú braislí forbartha tóg le ligean a sheachaint i limistéar ar bith den chathair.</p>

### 3.2 Criosú Úsáide Talaimh

Ba cheart an méid seo a leanas a léamh i gcomhar le Caibidil 14 d'Imleabhar 1: Ráiteas Scríofa an Phlean Forbartha (Criosú Úsáide Talaimh) agus le Léarscáileanna A go H den Phlean.

Chun meascán tionachta inbhuanaithe a bhaint amach sna comharsanachtaí, cuirtear an tíopeolaíocht chónaithe Tóg le Ligean sa chatagóir inbhreithnithe den chuid is mó.

Go hachomair níl tithíocht Tóg le Ligean inbhreithnithe mar shocrú idirthréimhseach ach amháin mar a leagtar amach in QHSN40(a) faoi Chuspóirí Z1, Z2, Z4, Z5, Z10, Z12 den Chriosú Úsáide Talaimh.

Ní úsáid cheadmhach í tithíocht Tóg le Ligean faoi Chuspóir Z14 den Chriosú Úsáide Talaimh ach mar shocrú idirthréimhseach mar a thuairiscítear in QHSN40(a).

### 3.3 Caighdeáin Forbartha le haghaidh Tóg le Ligean

Leagtar amach san alt seo treoraíocht shonrach don Tóg le Ligean.

Ar mhaithe le soiléire, i gcomhréir le SPPR 8, ní bhaineann an riachtanas maidir le meascán aonad do na Limistéir Fo-Chathrach Thuaisceart Lár na Cathrach agus na Saoirsí d'aonaid atá deartha go caighdeán TLL.

#### 3.3.1 Forbairtí Cónaithe Tóg le Ligean (TLL)

Tagraítear le “Tóg le Ligean” (TLL) do chóiríocht chónaithe atá saintógtha agus fóntais a ghabhann leo atá tógtha go sonrach le haghaidh cíos fadtéarmach a dhéanann tiarna talún institiúideach a bhainistiú agus a sheirbhisiú ar bhealach institiúideach. Chuirfeadh treochtaí atá ag teacht chun cinn le déanaí in iúl, gur féidir iomadúlacht TLL i scéimeanna móra a bheith chun dochair d'aonaid árasán den dearadh caighdeánach. Breithneoidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath forbairtí “Tóg le Ligean” in áiteanna sonracha mar seo a leanas:

- Laistigh d'fhad siúil 500 méadar ó áiteanna fostaíochta suntasaí.
- Laistigh de 500m ó mhór-acomhail iompair phoiblí (e.g. Stáisiún Uí Chonghaile, Stáisiún Shráid na Teamhrach agus Stáisiún Heuston), agus laistigh de Limistéir Athghiniúna Forbartha Straitéisí.

Beidh toimhde ghinearálta i gcoinne forbairtí cónaithe mórscála (níos mó ná 100 aonad) atá comhdhéanta de thíopeolaíocht TLL 100%. Chun meascán inbhuanaithe tionachta agus pobail fhadtéarmacha inbhuanaithe a chinntiú, beidh gá le híosmhéid 60% d'árasáin den dearadh caighdeánach i gcásanna den sórt sin.

Ceadaigh Beartas QHSN40(a).

Thairis sin, cé go meastar TLL a bheith ina dhlúthchuid maidir le meascán cuí tithíochta a bhaint amach sna háiteanna cearta, beidh toimhde i gcoinne leathadh agus ródhlúthú na forbartha TLL in aon limistéar amháin. Ba cheart measúnú ar fhorbairtí eile TLL ceadaithe agus beartaithe laistigh de raon 1km ón láthair a bheith ag gabháil le hiarratais le haghaidh forbairtí Tóg le Ligean chun a léiriú:

- nach mbeadh de thoradh ar an bhforbairt ródhlúthú tionachta tithíochta amháin i limistéar faoi leith.
- conas a thacaíonn an fhorbairt le riachtanas tithíochta, go háirithe maidir le tionacht, méid aonad agus inrochtaineacht agus tagairt faoi leith a dhéanamh do Mheasúnú Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta.

### 3.3.2 Caighdeán Deartha

Leagtar amach sna Caighdeán Deartha d'Fhorbairt Uirbeach Inbhuanaithe d'Árasáin Nua riachtanais shonracha beartais pleanála d'fhorbairtí "Tóg le Ligean". Tagraítear in SPPR7 do sholáthar áiseanna tacaíochta do chónaitheoirí (neachtlan, *concierge*, fónais bhainistíochta etc.) agus seirbhísí do chónaitheoirí agus saoráidí (saoráidí spórt, toglann do chónaitheoirí, seomraí imeachtaí, spásanna comhoibre srl.).

Cé nach bhfuil foráil déanta sna treoirlínte maidir le háiseanna tacaíochta cónaithe ar chaighdeán cainníochtúil agus seirbhísí agus saoráidí do chónaitheoirí, moltar 3 mhéadar chearnógacha in aghaidh an duine mar threoirlíne ghinearálta. Déanfar é sin a mheasúnú ar bhonn cás ar chás i gcás inar féidir leis an iarratasóir caighdeán ard seirbhísí agus áiseanna a léiriú.

Tagraítear in SPPR8 do mhaoluithe is féidir a chur i bhfeidhm ar scéim TLL lena ndéantar scéimeanna TLL a idirdhealú ó fhorbairtí cónaithe caighdeánacha.

Luaitear in SPPR8 (ii) gur féidir solúbthacht a chur i bhfeidhm ar sholáthar spáis stórála, spás le haghaidh fónais phríobháideacha agus spás comhroinnte laistigh de scéim faoi lánrogha an údaráis pleanála.

Tá toimhde ghinearálta ann i mhaolú na riachtanas seo, go háirithe spás fónais príobháideach. I gcás go lorgaítear maoluithe ar spás fónais príobháideach, beidh dualgas ar an iarratasóir a léiriú go bhfuil cáilíocht an aonaid ar chaighdeán níos airde, e.g. níos airde ná an t-achar urláir íosta, go bhfuil gnéithe deartha uathúla ann agus go ndéantar an cailteanas/laghdú fónais phríobháidigh a chúiteamh laistigh den soláthar fónais comhroinnte, e.g. má éilíonn aonad 5 mhéadar chearnógacha de spás fónais príobháideach, ba cheart an méid seo a sheach-chur chun foráil a dhéanamh maidir le spás fónais comhroinnte breise 5 mhéadar chearnógacha.

Féachfaidh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath lena chinntiú go gcuirtear ar fáil leibhéal ard fónais laistigh de scéimeanna TLL. Ba cheart go bhféachfaí le gach iarratas lena léiriú go bhfuiltear ag comhlíonadh na gcaighdeán ábhartha maidir le spás stórála, spás príobháideach agus spás comhroinnte oscailte mar a leagtar amach in Aguisín 1 de Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Deartha d'Árasáin Nua.

I ngach cás, beidh an dualgas ar thogróir an tionscadail cáilíocht iomlán na n-áiseanna a léiriú, agus a léiriú go mbeidh caighdeán iomlán feabhsaithe fónais ag cónaitheoirí.

### 3.3.3 Spás Oscailte Comhroinnte agus Poiblí

Beidh gá le gach forbairt Tóg le Ligean an méid céanna spáis oscailte chomhroinnte taobh amuigh agus spáis phoiblí oscailte a chur ar fáil mar a leagtar amach d'fhorbairtí árasán caighdeánacha, féach Alt 15.6.12 agus 15.8.6.

#### **4 Cinntí Comhshaoil**

Tá an tAthru Beartaithe scagthástáilte mar chuid de na próisis le haghaidh Measúnacht Straitéiseach Timpeallachta agus Measúnacht Chuí.

Tá Tuairisc Scagthástála le haghaidh Measúnacht Straitéiseach Timpeallachta ar an Athru Beartaithe ullmhaithe agus tá cinneadh déanta nach gá tabhairt faoi Mheasúnacht Straitéiseach Timpeallachta iomlán. Tá an Tuairisc Scagthástála le haghaidh Measúnacht Straitéiseach Timpeallachta agus an Cinneadh ar fáil mar dhoiciméad ar leithligh.

Tá Tuairisc Scagthástála le haghaidh Measúnacht Chuí ar an Athru Beartaithe ullmhaithe agus cuirtear seo i láthair mar dhoiciméad ar leithligh. Is é Conclúid na Measúnachta Cuí nach dteastaíonn Measúnacht Chuí ná Tuarascáil Tionchair Natura a ullmhú le haghaidh Athru Uimh. 5.

---

**Anthony Flynn**

**Príomhfheidhmeannach Cúnta Gníomhach**

**Dáta: xx.11.23**