Is doiciméad oibre é seo, a bhíonn faoi réir athrú ar bhonn tréimhsiúil. - Arna nuashonrú i mí an Mheithimh 2019

Rialáil Nua Ligin Ghearrthéarmaigh

Ceisteanna Coitianta

Table of Contents

Ceisteanna Coitianta 1

1. Cad is cuspóir leis na hathchóirithe reachtacha nua? 3
2. Cén uair a thiocfaidh na forálacha in éifeacht? 3
3. An socruithe buana iad? 3
4. Cad iad na Criosanna Brú Cíosa? 4
5. Cén reachtaíocht lenar tugadh na hathchóirithe sin isteach? 4

Comhroinnt Tí agus Ligean Gearrthéarmach 5

6. Cad is comhroinnt tí ann? 5
7. Cad is ligean gearrthéarmach ann? 5
8. An bhfuilim srianta le ligean ar cíos a dhéanamh i mbloic 14 lá? 5
9. Cad a tharlóidh má ligim ar cíos ar feadh níos mó ná 14 lá? 5
10. Cad is athrú ábhartha úsáide ann? 5
11. An bhféadfaidh duine seomra i ndara réadmhaoin a ligean ar cíos mar ligean gearrthéarmach? Nó an gá iad araon a ligean ar bhonn fadtéarmach? 5
12. An gcuirfidh sé sin cosc ar ligean gearrthéarmach i ndara réadmhaoine? 6

Príomháit Chónaithe Phríobháideach 6

13. Cad is príomháit chónaithe phríobháideach ann? 6
14. Conas is féidir a chruthú gurb í do phríomháit chónaithe phríobháideach í réadmhaoin? 6
15. Cad ba cheart do dhuine a dhéanamh más mian leis/léi ligean gearrthéarmach a dhéanamh in áitreabh nach é a p(h)ríomháit chónaithe phríobháideach é? 6

Cur i bhFeidhm na bhForálacha 7

16. Cé na réadmhaoine nach dtéitear i gcion orthu? 7
17. An ndéanfar idirdhealú sna rialacháin idir tithe agus árasáin? 7
18. Cén fáth nár cuireadh na rialacháin i bhfeidhm fud fad na tíre? 7
19. Cad is teach saoire ann? 7
20. Cad is ligean corparáideach/feidhmiúcháin ann? 8

An uasteorainn 90 lá 8

21. Cad is an uasteorainn 90 lá ann? 8
22. An bhféadfar liúntas na huasteorann 90 lá a thabhairt ar aghaidh mura n-úsáidtear é ina iomláine? 8
23. Cén uasteorainn a mbeidh feidhm aici maidir leis an gcuid eile den bhliain 2019? 8

Cad a bhfuil feidhm aige/cé na cásanna atá ann? 9

24. Ba mhaith liom ligean gearrthéarmach a dhéanamh i mo phríomháit chónaithe phríobháideach. Cad a bhfuil feidhm aige? 9

25. Ba mhaith liom dara réadmhaoin nach í mo phríomháit chónaithe phríobháideach í a ligean ar cíos ar bhonn gearrthéarmach. Cad a bhfuil feidhm aige? 9

26. Is úinéir talún timpisteach mé agus tá dara réadmhaoin agam nach í mo phríomháit chónaithe phríobháideach í agus a ligim ar cíos. Cad a bhfuil feidhm aige? 9

27. Cad a mbeidh feidhm aige mura bhfuil an réadmhaoin lonnaithe i gcrios brú cíosa? 9

28. Cad a tharlóidh má úsáidim mo réadmhaoin le haghaidh cóiríocht do mhic léinn le linn na bliana coláiste? An bhféadfaidh mé ligean gearrthéarmach ar cíos a dhéanamh le linn mhíonna an tsamhraidh? 10

29. An bhféadfaidh duine ligean feidhmiúcháin/corparáideach a dhéanamh ar an dara réadmhaoin atá aige/aici ar feadh 9 mí agus í a ligean ar bhonn gearrthéarmach ar feadh 3 mhí? 10

Criosanna Brú Cíosa 11

30. Cad a cheadaítear i gcrios brú cíosa? 11

31. Cá bhfios dom go bhfuil an réadmhaoin lonnaithe i gCrios Brú Cíosa? 11

Cead Pleanála agus Díolúintí Pleanála 11

32. Cé na díolúintí a bhforáiltear dóibh? 11

33. Conas is féidir liom a fháil amach cé acu atá nó nach bhfuil cead pleanála ag teastáil? 12

34. Cé na cásanna ina bhfuil cead pleanála ag teastáil? 12

35. Conas is féidir liom iarratas a dhéanamh ar chead pleanála um athrú úsáide? 12

36. An iarratas ar chead nó iarratas ar choinneáil é? 12

37. An bhfuil foirm iarratais ann le haghaidh iarratas a dhéanamh ar chead? 12

38. Cé na nithe a ndéanfar breithniú orthu nuair a chuirfear iarratas pleanála isteach? 13

39. Cén táille a ghearrtar i leith cead pleanála um athrú úsáide? 13

40. Conas is féidir liom achomharc a dhéanamh in aghaidh cinneadh ceada pleanála? 13

Forfheidhmiú 13

41. Conas a fhorfheidhmeofar na socruithe seo? 13

42. Cé na cionta a mbeidh feidhm acu? 14

43. Cad a tharlóidh i gcás go dtuairisceoidh duine den phobal sárú amhrasta ar cheanglais phleanála? 14

Clárú/Fógra a Thabhairt 14

44. Cén uair is gá clárú? 14

45. Cén fhaisnéis ba cheart a chur ar áireamh i bhfógra? 15

46. Cén fhoirm ar cheart an fógra a dhéanamh inti? 15

47. Cén fhaisnéis ó na fógraí a chuirfear ar fáil don phobal? 16

48. Cá mhéad a chosnóidh an fógra? 16

Tabhairt chun Rialtachta 16

49. Cad faoi na háirithintí atá agam cheana féin? An bhféadfaidh mé iad a chomhlíonadh? 16

Ardáin ar Líne 17

50. An bhfuil aon phleananna ann chun rialáil a dhéanamh ar ardáin ar líne lena n-éascaítear comhroinnt tí agus ligean gearrthéarmach? 17

51. An gceanglófar ar ardáin ar líne clárú leis an údarás pleanála? 17

Ceisteanna 17

52. Cén duine a bhféadfaidh mé teagmháil a dhéanamh leis má bhíonn ceisteanna agam? 17

1. Cad is cuspóir leis na hathchóirithe reachtacha nua?

Na hathchóirithe reachtacha nua pleanála a bhforáiltear dóibh san Acht um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú), 2019, agus i rialacháin fhorlíontacha a ndearna an tAire Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil iad, tá siad dírithe ar ligean gearrthéarmach atá bainteach leis an turasóireacht. Ós rud é go mbíonn ag méadú ar an tóir atá ar ligean gearrthéarmach mar chineál ligean turasóireachta chun cur leis an gcóiríocht a soláthraíonn óstáin, tithe leaba agus bricfeasta agus a leithéid í, tá tithe agus árasán a ligfí ar cíos ar bhonn fadtéarmach de ghnáth á dtarraingt siar ag úinéirí talún gairmiúla chun iad a ligean ar cíos mar ligean gearrthéarmach. I gcomhthéacs na n-imthosca reatha soláthar tithíochta, is é an aidhm atá leis na hathchóirithe reachtacha nua ná dul i gcion ar thabhairt na dtithe agus na n-árasán sin ar ais chuig an margadh traidisiúnta ligin fhadtéarmaigh, rud a chabhróidh le maolú a dhéanamh ar na brúnna atá ann sa réimse sin mar thoradh ar an easpa cóiríochta atá ar fáil.

2. Cén uair a thiocfaidh na forálacha in éifeacht?

Tiocfaidh na forálacha in éifeacht an 1 Iúil 2019.

3. An socruithe buana iad?

Ní bheidh feidhm ag na forálacha nua ach amháin i limistéir atá ainmnithe mar "criosanna brú cíosa" faoin Acht um Thionóntachtaí Cónaithe, 2004.

Mar thoradh ar fhorálacha leithleacha a rinneadh san Acht um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú), 2019, méadaíodh ainmniú na gcriosanna brú cíosa ainmnithe go léir chun go mbeidh feidhm acu fós go dtí an 31 Nollaig 2021.

Ní bheidh feidhm ag na rialacháin maidir le ligean gearrthéarmach ach amháin fad is atá criosanna brú cíosa ainmnithe ann. Más amhlaidh sa bhliain 2021 go bhfuil fadhbanna soláthair chíosa ann fós agus go méadaítear tuilleadh an líon limistéar atá ainmnithe mar chriosanna brú cíosa, leanfaidh na rialacháin a bhaineann le ligean gearrthéarmach le feidhm a bheith acu fós.

Is doiciméad oibre é seo, a bhíonn faoi réir athrú ar bhonn tréimhsiúil. - Arna nuashonrú i mí an Mheithimh 2019

4. **Cad iad na Criosanna Brú Cíosa?**

24 Nollaig 2016	27 Eanáir 2017	30 Márta 2017	20 Meán Fómhair 2017	28 Márta 2019
Comhairle Cathrach Chorcaí	Baile an Chollaigh-Carraig Uí Leighin, Corcaigh	An Cóbh	Droichead Átha	Cathair Luimnigh Thoir
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	Cathair na Gaillimhe Láir	Maigh Nuad	Na Clocha Liatha	An Uaimh
Dún Laoghaire/Ráth an Dúin	Cathair na Gaillimhe Thoir			
Comhairle Contae Fhine Gall	Cathair na Gaillimhe Thiar			
Comhairle Contae Átha Cliath Theas	Cill Droichid - Léim an Bhradáin, Cill Dara			
	An Nás, Cill Dara			
	Droichead Nua – Cill Dara			
	Cill Dhéagláin, an Mhí			
	An Inse-Baile an Bhiataigh, an Mhí			
	Ráth Tó, an Mhí			
	Bré, Cill Mhantáin			
	Cill Mhantáin			

5. **Cén reachtaíocht lenar tugadh na hathchóirithe sin isteach?**

Alt 3A den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 – arna chur isteach ag alt 38 den Acht um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú), 2019 (Uimh. 14 de 2019) agus ag na Rialacháin fán Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (Forbairt Dhíolmhaithe) (Uimh. 2), 2019 (I.R. Uimh. 235 de 2019).

Comhroinnt Tí agus Ligean Gearrthéarmach

6. Cad is comhroinnt tí ann?

Is é is comhroinnt tí ann ná seomra nó seomraí i bpríomháit chónaithe phríobháideach (teach nó árasán) an duine a ligean ar cíos agus é/iad a bheith á áitiú/n-áitiú ag an gcónaitheoir.

7. Cad is ligean gearrthéarmach ann?

Teach nó árasán, nó cuid de theach nó d'árasán, a ligean ar cíos ar feadh aon tréimhse nach faide ná 14 lá.

8. An bhfuilim srianta le ligean ar cíos a dhéanamh i mbloic 14 lá?

Níl aon srianadh ann a fhágann nach mór an ligean ar cíos a dhéanamh i mbloic 14 lá. Féadfar ligean ar cíos a dhéanamh ar feadh aon tréimhse idir 1 lá agus 14 lá e.g. féadfar ligean a dhéanamh ar feadh tréimhse 1 lá, 4 lá nó 10 lá a luaithe atá tréimhse an ligean cothrom le 14 lá nó níos lú.

9. Cad a tharlóidh má ligim ar cíos ar feadh níos mó ná 14 lá?

Ní thagann ligean fadtéarmach a mhaireann 15 lá nó níos mó faoi raon feidhme na bhforálacha nua agus tá sé ceadmhach. Féadfaidh óstach réadmhaoin a ligean ar cíos leis an aon aoi amháin ar feadh tréimhsí a mhaireann 15 lá nó níos mó. Beidh feidhm ag na gnáthrialacha cánach.

10. Cad is athrú ábhartha úsáide ann?

'Athrú ábhartha in úsáid' an déanmhais is ea aon teach nó árasán a úsáid le haghaidh ligean gearrthéarmach i gcrios brú cíosa. I bhfocail eile, measfar aon úsáid ligin ghearrthéarmaigh i dteach nó in árasán a bheith ina forbairt a dteastaíonn cead pleanála ina leith, seachas i gcás go bhfuil feidhm ag na díolúintí ábhartha.

11. An bhféadfaidh duine seomra i ndara réadmhaoin a ligean ar cíos mar ligean gearrthéarmach? Nó an gá iad araon a ligean ar bhonn fadtéarmach?

Mar atá thuas, beidh aon ligean gearrthéarmach atá lonnaithe i gcrios brú cíosa ina athrú ábhartha úsáide a bhfuil cead pleanála ag teastáil ina leith, ach amháin i gcás go bhfuil sé

díolmhaithe. Baineann an t-aon eisceacht amháin le príomháit chónaithe phríobháideach, áit a ligeann duine cuid dá p(h)ríomháit chónaithe phríobháideach féin ar cíos ar bhonn neamhtheoranta nó a ligeann duine a p(h)ríomháit chónaithe phríobháideach ar fad ar cíos ar bhonn teoranta (90 lá). Níl aon díolúine ann lena gceadaítear do dhuine réadmhaoin nach ionann í agus a p(h)ríomháit chónaithe phríobháideach a ligean ar cíos ar bhonn gearrthéarmach. Sna himthosca thuas, mar sin, bheadh ar an duine atá ag gabháil don ghníomhaíocht ligin ghearrthéarmaigh cead a fháil chun déanamh amhlaidh nó réadmhaoin a ligean ar cíos ar bhonn fadtéarmach amháin.

12. An gcuirfidh sé sin cosc ar ligean gearrthéarmach i ndara réadmhaoine?

Foráiltear leis na hathchóirithe do dhíolúintí soiléire ó aon cheanglais maidir le cead pleanála. Mar sin féin, is gnách go dteastaíonn cead pleanála lasmuigh de na díolúintí sin. Dá bhrí sin, is amhlaidh, i gcás go bhfuil dara réadmhaoin i gcrios brú cíosa ag duine agus go bhfuil sé beartaithe aige/aici í a ligean ar cíos mar ligean gearrthéarmach, ní fhéadfaidh sé/sí déanamh amhlaidh ach amháin i gcás go bhfuil cead pleanála ag an réadmhaoin lena húsáid chun críocha ligean turasóireachta nó ligin ghearrthéarmaigh.

Ní théann na hathchóirithe seo i gcion ar thithe nó árasáin a bhfuil deonú sonrach cead pleanála acu cheana féin lena n-úsáid mar chóiríocht saoire/ligean gearrthéarmach de chineál turasóireachta.

Príomháit Chónaithe Phríobháideach

13. Cad is príomháit chónaithe phríobháideach ann?

Is é an sainmhíniú a thugtar sna rialacháin ar 'príomháit chónaithe phríobháideach' ná áit a gcónaíonn duine ann de ghnáth.

14. Conas is féidir a chruthú gurb í do phríomháit chónaithe phríobháideach í réadmhaoin?

Is é an sainmhíniú a thugtar sna rialacháin ar 'príomháit chónaithe phríobháideach' ná áit a gcónaíonn duine ann de ghnáth. Ba cheart fianaise dhoiciméadach amhail billí agus a leithéid a bheith leordhóthanach chun é sin a chruthú.

15. Cad ba cheart do dhuine a dhéanamh más mian leis/léi ligean gearrthéarmach a dhéanamh in áitreabh nach é a p(h)ríomháit chónaithe phríobháideach é?

Beidh cead pleanála ag teastáil i gcás den sórt sin le haghaidh athrú foirmiúil úsáide.

Cur i bhFeidhm na bhForálacha

16. Cé na réadmhaoine nach dtéitear i gcion orthu?

Níl feidhm lasmuigh de chriosanna brú cíosa ag na hathruithe reachtacha a bhaineann le ligean gearrthéarmach. Ina theannta sin, ní rachaidh na hathruithe i gcion ar oibriú tithe saoire mar a thuigtear é go hiondúil ná ar ligean solúbtha níos fadtéarmaí amhail an ligean sin a sholáthraítear do na daoine sin a thagann go hÉirinn faoi chonarthaí fostaíochta. Mar an gcéanna, ní rachfar i gcion ar ghnáthligean tí nó árasáin ar cíos, ar chóiríocht fanachta fhadaithe ná ar scéimeanna um sheomra a ligean ar cíos (i.e. ar feadh tréimhsí is faide ná 14 lá).

17. An ndéanfar idirdhealú sna rialacháin idir tithe agus árasáin?

Cuimsítear tithe agus árasáin araon sa sainmhíniú a thugtar san Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (arna leasú), ar an téarma "teach".

18. Cén fáth nár cuireadh na rialacháin i bhfeidhm fud fad na tíre?

Ós rud é go bhfuil sé mar aidhm phríomha leis na tograí aghaidh a thabhairt ar an tionchar ar an margadh príobháideach cíosa atá ag réadmhaoine cónaithe a úsáid le haghaidh ligean gearrthéarmach de chineál turasóireachta i limistéir ina bhfuil éileamh ard ar thithe, níl feidhm ag na forálacha nua ach amháin maidir le limistéir atá ainmnithe mar chriosanna brú cíosa – idir chriosanna brú cíosa a ainmníodh cheana féin agus chriosanna brú cíosa a ainmneofar sa todhchaí. Níl aon athrú tagtha ar na ceanglais phleanála reatha i limistéir lasmuigh de na criosanna brú cíosa ainmnithe.

19. Cad is teach saoire ann?

Is é atá i gceist le tithe saoire ná réadmhaoine a dearadh agus a tógadh le sainchuspóir agus atá ceadaithe mar ionaid thiomnaithe chóiríochta turasóireachta ina gcomhroinntear saoráidí pobail agus a bheadh faoi réir coinníollacha pleanála de ghnáth i dtaca lena n-oibriú, bainistiú agus cothabháil leantach mar fhorbairt tráchtála agus ní mar eastát cónaithe. Ní théann na socruithe nua i bhfeidhm ar oibriú leantach an chineáil sin chóiríochta turasóireachta.

20. Cad is ligean corparáideach/feidhmiúcháin ann?

Is féidir go n-áireofar le ligean corparáideach/feidhmiúcháin réadmhaoine a ligean chun na daoine seo a éascú: daoine atá ag iarraidh cóiríocht fhadtéarmach oiriúnach a fháil agus iad ag aistriú a láithreach fostaíochta nó ag bogadh go hÉirinn ó thír eile; daoine atá ag tabhairt faoi obair shealadach comhairleachta/obair ar conradh ar feadh fad fadaithe; cliaint chorparáideacha a dteastaíonn áit chónaithe uathu ar feadh fhad a socrúcháin chuig láthair; daoine nó teaghlaigh a dteastaíonn cóiríocht fhadtéarmach uathu i láthair ar leith atá cóngarach d'ospidéal agus iad ag fáil cóireáil leighis; agus daoine nó teaghlaigh a dteastaíonn cóiríocht uathu nuair atá a ngnátháit chónaithe á hathchóiriú, i measc nithe eile. Ní fanachtaí gearrthéarmacha iad sin ó thaobh na turasóireachta sealadaí de agus is féidir iad a aicmiú mar fhanachtaí fadaithe mar a maireann an fad idir 2 sheachtain, mar shampla, agus roinnt mhaith míonna, áit a bhfuil na daoine ina leathchónaí go bunúsach sa limistéar áitiúil agus ag cur leis trí chuairt a thabhairt ar shiopaí agus ar bhialanna agus trí shóisialú a dhéanamh sa limistéar.

Níl feidhm ag na hathchóirithe maidir leis an earnáil ligin chorparáidigh/feidhmiúcháin.

An uasteorainn 90 lá

21. Cad is an uasteorainn 90 lá ann?

Baineann an uasteorainn 90 lá leis an líon carnach iomlán laethanta ligin i dtréimhse bliana féilire a fhéadfaidh comhroinnteoir tí a (h)áit chónaithe bhuan (teach nó árasán) a ligean ar cíos fad atá sé/sí as láthair go sealadach óna (h)áit chónaithe. Mar shampla, féadfaidh comhroinnteoir tí a p(h)ríomháit chónaithe phríobháideach ar fad a ligean ar cíos ar feadh 2 lá ar 45 dheireadh seachtaine leithleacha i mbliain, i.e. 45 dheireadh seachtaine x 2 lá = 90 lá, gan ceangal a bheith air/uirthi cead pleanála a fháil.

Baineann an uasteorainn 90 lá le háirithintí iarbhír ligin ghearrthéarmaigh in ionad teach nó árasán a bheith ar fáil le haghaidh ligean gearrthéarmach.

22. An bhféadfar liúntas na huasteorann 90 lá a thabhairt ar aghaidh mura n-úsáidtear é ina iomláine?

Ní fhéadfar. Is liúntas in aghaidh na bliana féilire é liúntas na huasteorann 90 lá.

23. Cén uasteorainn a mbeidh feidhm aici maidir leis an gcuid eile den bhliain 2019?

Ceadófar an liúntas iomlán 90 lá sa bhliain 2019. Ón mbliain 2020 i leith, ceadófar liúntas bliantúil 90 lá in aghaidh na bliana féilire.

Cad a bhfuil feidhm aige/cé na cásanna atá ann?

24. Ba mhaith liom ligean gearrthéarmach a dhéanamh i mo phríomháit chónaithe phríobháideach. Cad a bhfuil feidhm aige?

I limistéir atá ainmnithe mar chriosanna brú cíosa:

- Leanfar le 'comhroinnt tí' – seomra/seomraí i bpríomháit chónaithe phríobháideach an duine a ligean ar cíos – a cheadú ar bhonn neamhshrianta.
- Ceadófar do chomhroinnteoirí tí a bpríomháit chónaithe phríobháideach ar fad (teach nó árasán) a ligean ar cíos chun críocha ligin ghearrthéarmaigh ar feadh tréimhse charnach 90 lá in aghaidh na bliana féilire i gcás go bhfuil siad as láthair go sealadach óna n-áit chónaithe.
- Más amhlaidh, áfach, go ligeann comhroinnteoir tí a (h)áit chónaithe ar cíos ar feadh níos mó ná 90 lá i mbliain féilire nó gur mian leis/léi déanamh amhlaidh, beidh cead pleanála ag teastáil.

25. Ba mhaith liom dara réadmhaoin nach í mo phríomháit chónaithe phríobháideach í a ligean ar cíos ar bhonn gearrthéarmach. Cad a bhfuil feidhm aige?

Má tá an réadmhaoin lonnaithe i gcrios brú cíosa, beidh cead pleanála ag teastáil i gcás den sórt sin le haghaidh athrú foirmiúil úsáide.

26. Is úinéir talún timpisteach mé agus tá dara réadmhaoin agam nach í mo phríomháit chónaithe phríobháideach í agus a ligim ar cíos. Cad a bhfuil feidhm aige?

Sa chás seo, ní mheastar go bhfuil an réadmhaoin i gceist mar phríomháit chónaithe phríobháideach agat. Dá réir sin, má tá an réadmhaoin lonnaithe i gcrios brú cíosa, rachaidh na forálacha nua i gcion ort agus beidh cead pleanála ag teastáil uait más mian leat í a ligean ar cíos ar bhonn gearrthéarmach. Féadfaidh tú an réadmhaoin i gceist a ligean ar cíos ar bhonn fadtéarmach, áfach.

27. Cad a mbeidh feidhm aige mura bhfuil an réadmhaoin lonnaithe i gcrios brú cíosa?

Níl aon athrú tagtha ar na ceanglais phleanála reatha lasmuigh de chriosanna brú cíosa.

28. Cad a tharlóidh má úsáidim mo réadmhaoin le haghaidh cóiríocht do mhic léinn le linn na bliana coláiste? An bhféadfaidh mé ligean gearrthéarmach ar cíos a dhéanamh le linn mhíonna an tsamhraidh?

Ní rachaidh na forálacha nua i bhfeidhm ar oibriú na cóiríochta do mhic léinn a tógadh le sainchuspóir. Is cóiríocht í sin ar ina leith de ghnáth a dheonaítear ceadanna lena ngabhann coinníollacha pleanála a chabhraíonn go ginearálta le hionaid chóiríochta do mhic léinn a úsáid mar chóiríocht mhalartach samhraidh nó saoire ach atá ináirithe mar thithe do mhic léinn le linn na bliana acadúla.

Tagann sé sin sna sála ar an gcomhairle a thug an Roinn d'údaráis phleanála, trí bhíthin Chiorclán PL8/2016 a eisíodh i mí Iúil 2016, maidir le nithe atá le cur san áireamh nuair atáthar ag déileáil le hiarratais phleanála ar chóiríocht do mhic léinn. Chuige sin, leagtar amach go soiléir sa Chiorclán gur deighleog shonrach thábhachtach den earnáil fhoriomlán tithíochta í tithíocht do mhic léinn agus go bhfuil saintréithe agus riachtanais leithleacha ag an deighleog sin. Dá réir sin, teastaíonn coimircí cuí chun a chinntiú nach n-úsáidfear cóiríocht do mhic léinn mar chóiríocht chónaithe bhuan ná le haghaidh úsáidí eile agus go mbeidh sí teoranta do chóiríocht a chur ar mhic léinn le linn na bliana acadúla. Mar sin féin, meabhraíodh d'údaráis phleanála go bhfuil gá ann le hioncam seasta cíosa a bhunú le haghaidh forbairtí cóiríochta do mhic léinn den sórt sin ar fud na bliana chun inseachadtacht agus inmharthanacht na dtionscadal forbartha a chinntiú ó thaobh cistiúcháin de agus chun a aithint gur féidir le hionaid chóiríochta do mhic léinn ról tábhachtach a chomhlíonadh i gcóiríocht ar phraghas réasúnta a sholáthar do thurasóirí agus cuairteoirí i mórlimistéir uirbeacha le linn bhuaicthréimhsí éilimh an tsamhraidh.

Mar sin féin, má tá tú ag ligean réadmhaoin phríobháideach aonair ar cíos chun críocha cóiríocht a chur ar fáil do mhic léinn le linn na bliana acadúla, ní bheidh aon díolúintí pleanála ann do ligean gearrthéarmach ar cíos i réadmhaoin nach príomháit chónaithe phríobháideach í le linn na míonna lasmuigh den bhliain acadúil. Dá bhrí sin, beidh cead pleanála ag teastáil le haghaidh na gné ligin ghearrthéarmaigh den úsáid.

29. An bhféadfaidh duine ligean feidhmiúcháin/corparáideach a dhéanamh ar an dara réadmhaoin atá aige/aici ar feadh 9 mí agus í a ligean ar bhonn gearrthéarmach ar feadh 3 mhí?

Níl aon fhadhb ann le ligean ar cíos a dhéanamh ar dhara réadmhaoin. Maidir leis an gcineál sin ligin ar feadh tréimhsí is faide ná 14 lá in aghaidh an ligin, tá sé lasmuigh de raon feidhme na socruithe nua. Mar sin féin, níl aon díolúintí ann do ligean gearrthéarmach i réadmhaoin nach príomháit chónaithe phríobháideach í. Dá bhrí sin, bheadh cead pleanála ag teastáil don ghné ligin ghearrthéarmaigh.

Is doiciméad oibre é seo, a bhíonn faoi réir athrú ar bhonn tréimhsiúil. - Arna nuashonrú i mí an Mheithimh 2019

Criosanna Brú Cíosa

30. Cad a cheadaítear i gcrios brú cíosa?

I bpríomháit chónaithe phríobháideach atá lonnaithe i gcrios brú cíosa, ceadaítear díolúine ón gceanglas chun díolúine pleanála a fháil chun duine a chumasú tabhairt faoi chomhroinnt tí neamhtheoranta (seomra nó seomraí a ligean ar cíos fad atá an t-úinéir i láthair) agus faoi ligean gearrthéarmach teoranta (an réadmhaoin ar fad a ligean ar cíos ar feadh tréimhse uasta 90 lá in aghaidh na bliana fad atá an t-úinéir as láthair go sealadach). Más mian le comhroinnteoir tí a réadmhaoin ar fad a ligean ar cíos ar feadh níos mó ná 90 lá, beidh cead pleanála ag teastáil.

31. Cá bhfios dom go bhfuil an réadmhaoin lonnaithe i gCrios Brú Cíosa?

Tá criosanna brú cíosa ainmnithe faoin Acht um Thionóntachtaí Cónaithe, 2004. Tá na criosanna brú cíosa atá ainmnithe faoi láthair ar fáil ar shuíomh Gréasáin na Roinne ag an nasc seo a leanas:

https://www.housing.gov.ie/sites/default/files/publications/files/designated_rpzs_28_march_2019.pdf

Aon chriosanna brú cíosa eile a ainmneofar sa todhchaí, leagfar iad amach ar shuíomh Gréasáin na Roinne freisin.

Cead Pleanála agus Díolúintí Pleanála

32. Cé na díolúintí a bhforáiltear dóibh?

Foráiltear do na díolúintí sonracha seo a leanas ó chead pleanála faoi na socruithe nua ligin ghearrthéarmaigh:

- leanfar le comhroinnt tí – seomra nó seomraí i bpríomháit chónaithe phríobháideach (teach nó árasán) an duine a ligean ar cíos – a cheadú ar bhonn neamhshrianta agus gan aon ghá le cead pleanála a fháil,
- ceadófar do chomhroinnteoirí tí a dteach ar fad a fholigean ar cíos chun críocha ligin ghearrthéarmaigh ar feadh tréimhse charnach 90 lá in aghaidh na bliana ar a mhéad freisin fad atá siad as láthair go sealadach ón réadmhaoin. Mar an gcéanna, féadfaidh siad déanamh amhlaidh gan aon ghá le cead pleanála a fháil,
- I gcás go rachfar thar an tairseach 90 lá, ní bheidh feidhm ag an díolúine ó chead pleanála a thuilleadh agus beidh cead pleanála ag teastáil.

33. Conas is féidir liom a fháil amach cé acu atá nó nach bhfuil cead pleanála ag teastáil?

Má tá éiginnteacht ann maidir le cén uair atá cead pleanála ag teastáil, féadfaidh duine teagmháil a dhéanamh le Rannóg Pleanála a (h)údaráis áitiúil phleanála chun dearbhú a lorg faoi alt 5 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, rud lena ndeimhneofar an seasamh.

Ní mór dearbhú a eisiúint laistigh de cheithre seachtaine agus féadfar é a tharchur chuig an mBord Pleanála lena athbhreithniú.

Beidh cead pleanála ag teastáil le haghaidh aon ligin ghearrthéarmaigh a measfaidh údarás pleanála go bhfuil athrú ábhartha in úsáid i gceist leis. Cinnfear é sin ar bhonn cáis. Beidh aon fhorbairt neamhúdaraithe faoi réir forfheidhmiú pleanála.

34. Cé na cásanna ina bhfuil cead pleanála ag teastáil?

Tá cead pleanála ag teastáil i gcriosanna brú cíosa sna himthosca seo a leanas:

- Seomra nó seomraí i dteach nach ionann é agus príomháit chónaithe phríobháideach (teach nó árasán) an duine a ligean ar cíos ar bhonn gearrthéarmach, agus
- I gcás go rachfar thar an tairseach 90 lá le haghaidh an chuid ar fad de phríomháit chónaithe phríobháideach an duine a ligean ar cíos ar bhonn gearrthéarmach.

35. Conas is féidir liom iarratas a dhéanamh ar chead pleanála um athrú úsáide?

Ba cheart iarratas pleanála a dhéanamh chuig an údarás áitiúil pleanála ar an ngnáthbhealach, lena n-áirítear foirm iarratais, aon líníochtaí atá riachtanach, fógra láithreáin agus an táille chuí. I bhformhór na gcásanna, déanfaidh an t-údarás pleanála cinneadh ar an iarratas laistigh de 8 seachtaine.

36. An iarratas ar chead nó iarratas ar choinneáil é?

I gcás úsáid nua ligin ghearrthéarmaigh, déanfaidh duine iarratas ar chead. I gcás úsáid neamhúdaraithe atá ann cheana, ní mór duit iarratas a dhéanamh ar chead coinneála.

37. An bhfuil foirm iarratais ann le haghaidh iarratas a dhéanamh ar chead?

Tá. Is é an fhoirm iarratais atá le húsáid ná Foirm Uimh. 2 atá sna Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt, 2001.

38. Cé na nithe a ndéanfar breithniú orthu nuair a chuirfear iarratas pleanála isteach?

Déanfaidh an t-údarás pleanála breithniú ar cé acu atá nó nach bhfuil an réadmhaoin lonnaithe i gcrios brú cíosa, ar limistéar é ina bhfuil boilsciú ard cíosa i réim, agus ar cé acu atá nó nach bhfuil soláthar dóthanach réadmhaoine cíosa ar fáil le haghaidh ligean fadtéarmach sa limistéar. Déanfar breithniú ar an tionchar carnach a bheidh ag na hiarratais freisin.

Agus aird á tabhairt ar thosca ábhartha eile amhail an tionchar carnach a bheidh ann, ní dócha go ndeonófar cead i limistéir ina bhfuil éileamh ard ar thithe.

39. Cén táille a ghearrtar i leith cead pleanála um athrú úsáide?

Tá na táillí pleanála leagtha amach i Sceideal 9 a ghabhann leis na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt, 2001. Foráiltear leis na Rialacháin go ngearrfar €3.60 in aghaidh an mhéadair chearnaigh i leith iarratas pleanála le haghaidh foirgneamh tráchtála - mar shampla, iarratas ar úsáid foirgnimh a athrú ó úsáid chónaithe ina lánúsáid tráchtála. Gearrtar táille íosta €80 i leith gach foirgnimh. Gearrtar táille €10.80 in aghaidh an mhéadair chearnaigh i gcásanna ina lorgaítear cead coinneála. Gearrtar táille íosta €240 i gcásanna den sórt sin.

Ní bheidh aon mhuirear i gceist le haon cheanglais tuairiscithe nó fógartha faoi na socruithe nua a bheith á gcomhlíonadh ag duine.

40. Conas is féidir liom achomharc a dhéanamh in aghaidh cinneadh ceada pleanála?

Déantar iarratas ar chead um athrú úsáide le haghaidh ligean gearrthéarmach ar an mbealach céanna a dhéantar aon iarratas eile ar chead pleanála chuig údarás áitiúil faoin Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000. Is ann don cheart céanna chun achomharc a dhéanamh chuig an mBord Pleanála (an Bord) freisin.

Féadfar achomharc a dhéanamh chuig an mBord in aghaidh an chinnidh ó údarás pleanála laistigh de thréimhse 4 seachtaine ón gcinneadh ón údarás áitiúil pleanála. Tá cuspóir reachtúil ag an mBord cinneadh a dhéanamh ar achomhairc phleanála den sórt sin laistigh de 18 seachtaine.

Forfheidhmiú

41. Conas a fhorfheidhmeofar na socruithe seo?

Tá na socruithe nua á dtabhairt isteach tríd an gcód pleanála agus beidh an t-aonad forfheidhmiúcháin i ngach údarás pleanála freagrach as faireachán a dhéanamh ar na ceanglais nua seo agus as iad a fhorfheidhmiú ina limistéar feidhme faoi seach.

Leagtar forálacha forfheidhmiúcháin fairsinge síos i gCuid 8 den Acht um Pleanáil agus Forbairt cheana féin, lena n-áirítear alt 156 (Pionóis i leith cionta), alt 157 (Cionta a ionchúiseamh), alt 158 (Cionta ag comhlachtaí corpraithe), alt 159 (Fíneálacha a íoc le húdaráis phleanála), etc.

Faoin Acht um Pleanáil agus Forbairt, tá cead pleanála ag teastáil le haghaidh gach forbartha, lena n-áirítear athrú ábhartha úsáide, ach amháin i gcás go ndíolmhaítear an fhorbairt go sonrach faoin Acht nó faoi Rialacháin ghaolmhara. Féadfaidh údaráis phleanála gníomh forfheidhmiúcháin a dhéanamh i gcás nach bhfuil an cead riachtanach ag forbairt nó i gcás nár comhlíonadh téarmaí an cheada.

42. Cé na cionta a mbeidh feidhm acu?

Forchuirtear fíneálacha suntasacha (€10m) agus téarma príosúnachta (2 bhliain), nó iad araon, i leith sáruithe tromchúiseacha ar an gcód pleanála. Tríd is tríd, gabhann leis na cionta is lú tromchúis faoi na hAchtanna um Pleanáil agus Forbairt (a mbeidh feidhm acu i gcás neamhchomhlíonadh na socruithe ligin ghearrthéarmaigh) pionós uasta €5,000 nó téarma príosúnachta 6 mhí, nó iad araon. I gcás go leanfaidh an duine den chion tar éis a c(h)iontaithe, beidh sé/sí ciontach i gcion breise gach lá a leanfar de agus beidh fíneáil uasta €1,500 ag gabháil leis sin.

43. Cad a tharlóidh i gcás go dtuairisceoidh duine den phobal sárú amhrasta ar cheanglais phleanála?

Fiosróidh údaráis phleanála aon ghearáin a gheofar agus déanfaidh siad gníomhartha forfheidhmiúcháin, de réir mar is gá.

Clárú/Fógra a Thabhairt

44. Cén uair is gá clárú?

- **An gá do dhuine atá ag déanamh comhroinnt tí clárú?** Is gá. Is ceanglas é de chuid na bhforálacha díolúine pleanála i gcrios brú cíosa.
- **An gá do dhuine atá ag ligean a t(h)í ar fad ar cíos (ar feadh níos lú ná 90 lá) clárú?** Is gá. Is ceanglas é de chuid na díolúine i gcrios brú cíosa.
- **An gá ligean feidhmiúcháin a chlárú?** Ní gá. Ní ligean gearrthéarmach é ligean feidhmiúcháin/corparáideach (nach maireann níos mó ná 14 lá de ghnáth).

- **An gá teach saoire a chlárú?** Ní gá clárú i gcás go bhfuil cead sonrach agat le haghaidh úsáid mar theach saoire.
- **An gá ligean gearrthéarmach lasmuigh de chrios brú cíosa a chlárú?** Ní gá. Níl feidhm ag na ceanglais chlárúcháin lasmuigh de chriosanna brú cíosa.

45. Cén fhaisnéis ba cheart a chur ar áireamh i bhfógra?

Tá foirm fhorordaithe ann le haghaidh gach ceann de na fógraí riachtanacha. Leagtar amach san fhoirm ar leith an fhaisnéis a iarrtar agus ba cheart í a chur isteach chuig an údarás áitiúil pleanála lena mbaineann.

Áirítear leis na foirmeacha dearbhú reachtúil lena gceanglaítear ar dhaoine atá ag gabháil do chomhroinnt tí agus/nó do ligean gearrthéarmach ina bpríomháit chónaithe phríobháideach dearbhú reachtúil a thabhairt gur fíor agus ceart atá an fhaisnéis tuairiscithe agus fógartha atá á cur isteach acu chuig an údarás pleanála.

Ina theannta sin, tugtar de chumhacht d'údaráis phleanála cibé faisnéis eile a iarraidh a theastóidh uathu le réasún chun a bhunú gur fíor agus ceart atá an fhaisnéis atá tugtha sna foirmeacha tuairiscithe atá sonraithe sna rialacháin.

46. Cén fhoirm ar cheart an fógra a dhéanamh inti?

Sa Sceideal atá ceangailte leis na Rialacháin fán Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (Forbairt Dhíolmhaithe) (Uimh. 2), 2019, leagtar amach na foirmeacha a theastaíonn le haghaidh ligean gearrthéarmach:

(Comhroinnt Tí)

Tá feidhm ag an bhfógra thíos maidir le duine atá ag gabháil do ligean gearrthéarmach a bhfuil feidhm ag Airteagal 6(5)(a)(i) de na Rialacháin maidir leis. Tá feidhm aige maidir le seomra nó seomraí (4 sheomra ar a mhéad) i dteach/árasán nach ionann é agus príomháit chónaithe phríobháideach a ligean ar cíos. Is fógra aonuaire é, dá bhforáiltear faoi Airteagal 6(5)(b) de na Rialacháin.

- **Foirm 15 -** I gcás úsáid atá ann cheana, ba cheart an fhoirm a sheoladh ar ais laistigh de 4 seachtaine ó thosach feidhme na reachtaíochta an 1 Iúil 2019. Má thosaíonn an úsáid tar éis an dáta sin, ba cheart an fhoirm a sheoladh ar ais 2 sheachtain roimh an athrú beartaithe úsáide sa bhliain lena mbaineann.

<u>(Ligean gearrthéarmach)</u>

Is doiciméad oibre é seo, a bhíonn faoi réir athrú ar bhonn tréimhsiúil. - Arna nuashonrú i mí an Mheithimh 2019

Tá feidhm ag na fógraí thíos maidir le duine atá ag gabháil do ligean gearrthéarmach a bhfuil feidhm ag Airteagal 6(5)(a)(ii) de na Rialacháin maidir leis. Tá feidhm aige maidir le príomháit chónaithe phríobháideach ar fad a ligean ar cíos ar bhonn gearrthéarmach.

- **Foirm 15 (2019) -** I gcás úsáid atá ann cheana, ba cheart an fhoirm a sheoladh ar ais laistigh de 4 seachtaine ó thosach feidhme na reachtaíochta an 1 Iúil 2019. Má thosaíonn an úsáid tar éis an dáta sin, ba cheart an fhoirm a sheoladh ar ais 2 sheachtain roimh an athrú beartaithe úsáide sa bhliain lena mbaineann.
- **Foirm 15 (2020 ar aghaidh) -** Fógra Bliantúil. I gcás úsáid atá ann cheana, ba cheart an fhoirm seo a sheoladh ar ais tráth nach déanaí ná 4 seachtaine ó thús gach bliana. I gcás úsáid nua, ba cheart í a sheoladh ar ais tráth nach déanaí ná 2 sheachtain roimh an gcéad uair a thiocfaidh an t-athrú beartaithe úsáide chun cinn.
- **Foirm 16 -** Ní gá an fhoirm seo a chomhlánú ach amháin i gcás go mbaintear an uasteorainn 90 lá amach sa bhliain. Ba cheart í a sheoladh ar ais tráth nach déanaí ná 2 sheachtain tar éis an imeachta.
- **Foirm 17 -** Fógra faoi dheireadh na bliana. Seolfar ar ais í tráth nach déanaí ná 4 seachtaine tar éis dheireadh gach bliana féilire.

47. Cén fhaisnéis ó na fógraí a chuirfear ar fáil don phobal?

Coinneoidh na húdaráis phleanála taifead den fhaisnéis a fhaightear. Ní chuirfear an taifead sin ar fáil don phobal, áfach.

48. Cá mhéad a chosnóidh an fógra?

Níl sé beartaithe go ngearrfar aon táille ar dhuine atá ag tabhairt fógra don údarás pleanála á rá go bhfuil sé/sí ag baint leas as an díolúine pleanála ligin ghearrthéarmaigh.

Tabhairt chun Rialtachta

49. Cad faoi na háirithintí atá agam cheana féin? An bhféadfaidh mé iad a chomhlíonadh?

Ba cheart d'úinéirí réadmhaoine a dtéann na socruithe nua ligin ghearrthéarmaigh i bhfeidhm orthu a ngnóthaí a thabhairt chun rialtachta (i.e. iarratas a dhéanamh ar chead

pleanála um athrú úsáide) a luaithe is féidir. Ní dócha go ndéanfaidh údarás pleanála gníomh forfheidhmiúcháin le linn teacht ar chinneadh ar iarratas pleanála ar athrú úsáide.

Ardáin ar Líne

50. An bhfuil aon phleananna ann chun rialáil a dhéanamh ar ardáin ar líne lena n-éascaítear comhroinnt tí agus ligean gearrthéarmach?

Is é an cuspóir príomha atá leis na hathruithe sin sa chód pleanála ná aghaidh a thabhairt ar na fadhbanna cíosa níos fadtéarmaí a eascraíonn as réadmhaoine a úsáid le haghaidh ligean gearrthéarmach i gcriosanna brú cíosa ainmnithe ar limistéir ina bhfuil éileamh ard ar thithe iad.

Ní thagann rialáil leathan na n-ardán ar líne faoi raon feidhme an chóid phleanála.

51. An gceanglófar ar ardáin ar líne clárú leis an údarás pleanála?

Ní cheanglófar. Baineann na hathchóirithe beartaithe le ceanglais nua faoin gcód pleanála. I gcomhréir leis an gcód pleanála, is é an duine ar mian leis/léi páirt a ghlacadh i ngníomhaíocht ligin ghearrthéarmaigh an duine a mbeidh ceangal air/uirthi cloí leis na forálacha nua, lena n-áirítear clárú agus fógra a thabhairt faoin ngníomhaíocht sin dá (h)údarás áitiúil, de réir mar is gá.

Ceisteanna

52. Cén duine a bhféadfaidh mé teagmháil a dhéanamh leis má bhíonn ceisteanna agam?

Is féidir aon cheisteanna faoi na forálacha nua a chur ar an údarás áitiúil pleanála lena mbaineann. Tá liosta údarás áitiúil agus naisc chuig a suíomhanna Gréasáin ar fáil anseo: https://www.housing.gov.ie/local-government/administration/local-authorities/local-authorities