

## **RIALACHÁIN TÓGÁLA**

### **1. Céard iad na Rialacháin Foirgníochta?**

Sraith riachtanais reachtúla is ea na Rialacháin Foirgníochta, a cuireadh le chéile chun críocha dea-chleachtas i ndearadh agus tógáil foirgnimh a chur chun cinn chomh fada is a bhaineann le sláinte, sábháilteacht agus leas na daoine a bhaineann úsáid as na foirgnimh sin. Leagann na rialacháin amach na riachtanais is bunúsaí a gcaithfear cloí leo maidir le dearadh agus tógáil foirgnimh. Baineann siad le foirgnimh nua mar aon le síntí agus le hathruithe ábhartha nó athruithe áirithe ar an úsáid a bhaintear as na foirgnimh sin. Tagann siad in ionad ar fhodhlíthe foirgníochta a bhí i bhfeidhm i gceantair áirithe ar fud na tíre.

### **2. Cén leagan amach atá ar na Rialacháin?**

Sraith riachtanais atá sna rialacháin a dtugtar míniú simplí orthu i ráitis feidhmiúla, arna bhfuil ábhar teicniúil na riachtanais le fáil i dhá Doiciméad déag do Threoir Theicniúil. Díríonn na riachtanais ar na ceisteanna a leanas:

- Struchtúr
- Cosc Dóiteán
- Ullmhú Suímh & Friotaíocht in aghaidh Taisligh
- Saoirseacht
- Fuaim
- Aerú
- Sláinteachas
- Draenáil & Diúscairt Dramhaíola
- Fearais Táirgthe Teasa
- Staighrí, Rampaí agus Ráillí Cosanta
- Caomhnú Breosla & Fuinnimh
- Rochtain do Dhaoine faoi Mhíchumas

### **3. An bhfuil riachtanais speisialta leis na Rialacháin i leith rochtain do dhaoine faoi mhíchumas?**

Tá. Tá sé mar aidhm leis na rialacháin féachaint chuige, a mhéid atá réasúnach agus indéanta, go bhfuil foirgnimh oiriúnach d'úsáid do dhaoine faoi mhíchumas. Baineann na riachtanais le rochtain agus úsáid foirgnimh, áiseanna sláintíochta agus áiseanna don lucht éisteachta agus féachana, más iomchuí. Ní bhaineann na riachtanais do dhaoine faoi mhíchumas le áiteanna cónaithe ach baineann siad le comhlíonáir árasáin agus limistéir den chineál sin. San áireamh le riachtanais ar leith tá soláthar:

- rochtain amháin ar a laghad atá inrochtanach d'úsáideoirí cathaoireacha rothaí;

- leagan amach inmheánach a cheadaíonn do dhaoine faoi mhíchumas gluaiseacht timpeall gan dua;
- ardaitheoir paisinéirí i bhfoirgnimh thar airde áirithe;
- céadatán áirithe seomraí leapan in óstáin atá oiriúnach do dhaoine a úsáideann cathaoireacha

#### **4. Céard más gnáth-deisiúcháin atá á déanamh agam?**

Ní bhaineann na rialacháin foirgníochta le gnáth-deisiúcháin nó gnáthchothabháil. Baineann siad, áfach, le síntí agus le hathruithe móra.

#### **5. Má theipeann orm comhlíonadh?**

Cé go bhfuil sé d'fhreagracht príomha ar dhearthóirí, tógálaithe agus úinéirí na foirgnimh go gcomhlíontar na rialachain foirgníochta, tá sé de chumhacht ag údaráis rialaithe tógála cáipéisí an deartha agus na foirgnimh a iniúchadh mar aon le cumhachtaí forfheidhmithe agus ionchúisimh i gcás ar bith ina sáraítear na rialacháin. Is trom na pionóis a ghabhann le sárú na rialacháin, lena n-áirítear fíneálacha agus príosúnacht. Ina theannta sin, d'fhéadfadh go mbeadh deacrachtaí agat agus an áitreabh ar díol agat, munar féidir leat aturnaí an cheannaitheora a shásamh maidir le riachtanais na rialacháin a chomhlíonadh.

#### **6. Cé na socraithe rialaithe atá i bhfeidhm?**

Forlínann na rialacháin um rialú tógála an córas bunúsach forfheidhmithe dá dtagraítear i Ceist 5 thuas. Tá socrú iontu do cheithre shocrú rialaithe atá tábhachtach:

- Fógra Tosach Feidhme
- Deimhniú um Shábháilteacht ó Dhóiteán

#### **7. Céard é an Fógra Tosach Feidhme?**

Ciallaíonn fógra tosach feidhme fógra chuig údarás rialaithe tógála ag fógart go bhfuil rún ag duine oibreacha a dhéanamh lena mbaineann forálacha na rialacháin foirgníochta. Caithfear an fógra sin a thabhairt nach mó ná 21 lá agus nach lú ná 7 lá roimh tús a chur le hoibreacha lena mbaineann na rialacháin. Féadfaidh an t-údarás rialaithe tógála monatóireacht a dhéanamh ar thógáil foirgnimh de réir a mheasfaidh siad a bheith riachtanach. Níl fógra tosach feidhme ag teastáil ó fhorbairt dhíolúine chun críocha na hAchtanna Pleanála, m.sh. síntí beaga ar áiteanna cónaithe atá díolmhaithe go sonrach faoin gcód pleanála. Tá tuilleadh eolais tugtha faoi fhorbairtí atá díolmhaithe ar leathanaigh eile ar an suíomh seo, go háirithe Ag Déanamh Obair timpeall an Tí, Forbairt Talmhaíochta agus Feirme agus Pleanáil do Duine Gnó .

Teastaíonn fógra tosach feidhme, áfach, do gach obair arna mbíonn deimhniú um shábháilteacht ó dhóiteán ag teastáil, fiú má tá sé díolmhaithe faoin gcód pleanála.

## **8. An bhfuil Deimhniú um Shábháilteacht ó Dhóiteán uaim?**

Bíonn deimhniú um shábháilteacht ó dhóiteán ag teastáil ó gach fhoirgneamh nua (lena n-áirítear árasáin), ach amháin i gcás tithe agus foirgnimh talmhaíochta, mar aon le athruite úsáide agus mórán gach athrú agus síntí lena mbaineann na rialacháin foirgníochta. Is gá deimhniú um shábháilteacht ó dhóiteán a fháil roimh tús a chur leis an obair. Cuireadh an riachtanas seo i bhfeidhm os rud go nglactar leis go forleathan gur mó an bhagairt a bhaineann le contúirtí ó dhóiteán ar shábháilteacht áititheoirí na bhfoirgneamh thar foinse ar bith eile.

## **9. Cá féidir liom Deimhniú um Shábháilteacht ó Dhóiteán a fháil?**

Sula gcuirfidh tú tús leis an obair, ba cheart iarratas a dhéanamh ar dheimhniú um shábháilteacht ó dhóiteán chuig an údarás rialaithe tógála áitiúil. Tá [Foirmeacha Iarratais](#) ar fáil ón údarás agus ba cheart iad a chur isteach in éineacht le;

- pleananna agus sonraíochtaí don obair thógála,
- sonraí maidir leis an úsáid atá beartaithe agus, más iomchuí, maidir le húsáid reatha an fhoirgnimh, agus
- an táille iomchuí (faoi láthair €2.90 an m2 achar iomlán urláir, faoi réir ag íosmhéid de €125 agus uasmhéid de €12,500).

**Ní ghlacfar le hiarratais nach mbíonn na nithe seo leo.**

## **10. Cén tréimhse feithimh atá le Deimhniú um Shábháilteacht ó Dhóiteán?**

Dhá mhí a thógann sé, de ghnáth, ach is féidir síneadh ama a chur leis sin trí comhaontú i scríbhinn a bheith idir an t-iarratasóir agus an t-údarás rialaithe tógála, m.sh. sa chás go mbíonn an t-údarás ag lorg eolas breise i leith d'iarratas. Is féidir Deimhniú um Shábháilteacht ó Dhóiteán a dheonú le coinníollacha, nó gan coinníollacha, nó é a dhiúltú.

## **11. An féidir liom achomharc a dhéanamh má dhiúltaítear Deimhniú um Shábháilteacht ó Dhóiteán dom?**

Is féidir. Is féidir le hiarratasóir ar dheimhniú achomharc in aghaidh a dhiúltaithe a chur chuig [An Bord Pleanála](#) laistigh de mhí ó dháta an chinnidh ón údarás rialaithe tógála.

## **12. An bhfuil orm faomhadh fodhlí a fháil chomh maith?**

Níl. Tá na rialacháin foirgníochta i bhfeidhm ar bhonn náisiúnta agus tagann siad in ionad ar fhodhlíthe (i bhfeidhm i limistéir áirithe amháin). Dá réir sin, ní thagann faomhadh fodhlí chun cinn maidir le forbairt ar bith faoi na rialacháin.

## **13. An bhfuil éifeacht ag na Rialacháin Foirgníochta orm má tá Faomhadh Fodhlí agam cheana féin?**

Níl. Ní bhaineann na rialacháin foirgníochta le hoibreacha a dhéantar de réir faomhadh fodhlí nuair a cuireadh pleananna isteach chuig an údarás áitiúil roimh 1 Meitheamh 1992.

#### **14. Más rud gur theip orm na Fodhlíthe Foirgníochta a chomhlíonadh?**

Más rud gur tugadh faoi aon obair lena mbaineann na fodhlíthe roimh 13 Nollaig, 1989 agus go sáraíonn siad na fodhlíthe atá i gceist (nó más rud nach riabh faomhadh fodhlí faighte), measfar cead a bheith tugtha chun na hoibreacha a dhéanamh, ach amhain más rud gur ghlac an t-údarás rialaithe tógála gníomh forfheidhmiúcháin roimh 1 Nollaig, 1992.

**Is féidir tuilleadh eolais a bhaineann le Caighdeáin Tógála a fheiceáil ag:**

<http://www.environ.ie/ga/ForbairtagusTithiocht/CaighdeainTogala/>