

## Caibidil 3 Comhfhorbairt Áite, Athghiniúint agus Maireachtáil Uirbeach

“Lonnaíochtaí uirbeacha agus tuaithe an chontae a fhorbairt mar láithreacha beoga, ceangailte agus le seirbhísí arb áiteanna mealltacha iad le cónaí agus le hoibriú iontu agus le cuairt a thabhairt orthu ar bhealach inbhuanaithe, bunaithe ar phrionsabail na comhfhobartha áite, an bhorrtha dhlúith, na ríochta poiblí ardchaighdeán, áit a mbíonn forbairtí cónaithe ceangailte le seirbhísí agus le láithreacha fostaíochta”.

### 3.1 Réamhrá

Bhí feidhm thábhachtach riamh anall ag an ngréasán bailte agus sráidbhailte ar fud an chontae chun áit a sholáthar do dhaoine le cónaí ann agus le gnó a dhéanamh ann agus ina gcuirtear miondíol, fóillíocht, fáilteachas agus conláistí eile ar fáil. Ghlac gach baile agus sráidbhaile, ar an ábhar sin, le ról lárnach chun gníomhaíocht gheilleagrach a ghiniúint ar fud an Chontae. Catagóirítear na saghsanna lonnaíochta laistigh den chontae ina seacht leibhéal san OrdLathas Lonnaíochta, faoi mar a dtugtar cuntas air i *gCaibidil 2 An Chroístraitéis, an Straitéis Lonnaíochta agus an Straitéis Tithíochta* den phlean seo, i gcomhréir lena ról agus lena bhfeidhm mar a shainaithnítear sa Chroístraitéis. Tá ról agus sraith uathúil cúinsí ag gach lonnaíocht ar gá breithniú a dhéanamh orthu ó pheirspictíocht comhfhobartha áite agus athghiniúna. Baineann forálacha na caibidle seo le lonnaíochtaí a shainaithnítear amhail 1-6 i *gCaibidil 2*.

Cuirfidh bailte agus sráidbhailte barr feabhais ar a mealltacht agus cuirfidh siad feabhas ar a mbeogacht agus a mbeocht i measc daoine aonair agus gnólachtaí araon trí dhea-chomhfhorbairt áite agus athghiniúint. Cuirfear prionsabail na dea-chomhfhobartha áite i bhfeidhm laistigh den chontae chun pobail inbhuanaithe agus gníomhaíocht gheilleagrach a fhorbairt, faoi mar a dtugtar cuntas air i *gCaibidil 5 An Geilleagar, Fiontraíocht agus Miondíol*.

Spregfar forbairt tithíochta ardchaighdeán a thagann le maireachtáil dhlúth agus le comhfhorbairt áite sna láithreacha cearta faoi mar a shainaithnítear laistigh den ordlathas lonnaíochta. Cuirfear an dlús cuí i bhfeidhm a thugann aird ar phrionsabail na maireachtála dlúithe agus na comhfhobartha áite. Meastar gur cheart a mheas go bhfuil nádúr agus cuma reatha gach baile agus sráidbhaile ar leith mar chuid d’aon fhorbairtí agus go dtiocfaidís le pleanáil agus forbairt inbhuanaithe cheart. Cuirfear tithíocht chun cinn i láithreacha inbhuanaithe inar cuireadh prionsabail mhaithe chomhfhobartha áite i bhfeidhm agus ina bhfuil teacht ar bhonneagar agus seirbhísí oiriúnacha. Is forleathan do na tairbhí a chruthaíonn dea-chomhfhorbairt áite. Cinntíonn sé go mbíonn na bailte agus na sráidbhailte a chruthaítear ar fud an chontae mealltach agus go gcuirtear go leor seirbhísí ar fáil dóibh, go mbraitheann daoine sábháilte iontu agus gur láithreacha mealltacha iad do dhaoine le cónaí, le hoibriú agus le hinfheistiú iontu agus le cuairt a thabhairt orthu.

Pléitear maireachtáil tuaithe agus na sráidbhailte a thagann faoi chuimsiú na catagóire seo den ordlathas lonnaíochta i *gCaibidil 4 Maireachtáil agus Forbairt Tuaithe*, ach dhéanfaí na prionsabail a chuimsítear sa chaibidil seo a mheas maidir le comhfhorbairt áite, ach go háirithe. Ach ní mór a mheas, áfach, go dteastaíonn sainchur chuige ó limistéir éagsúla, ag brath ar a gcomhthéacs. Leagtar amach i *gCaibidil 5 An Geilleagar, Fiontraíocht agus Miondíol* na huailmhianta geilleagracha do na bailte agus na sráidbhailte. Tá súil leis go gcruthóidh prionsabail dea-chomhfhobartha áite tairbhe gheilleagrach do na láithreacha seo timpeall an chontae.

### 3.2 Aidhmeanna Straitéiseacha

Oibreoidh Comhairle Contae na Gaillimhe leis na páirtithe leasmhara agus na gníomhaireachtaí cuí maidir le comhfhorbairt áite inár mbailte agus sráidbhailte agus déanfar breithniú freisin ar thithíocht

ardchaighdeáin agus ar athghiniúint sna láithreacha agus sna suíomhanna cuí. Beidh seo ar aon dul leis na haidhmeanna straitéiseacha seo a leanas:

- Maireachtáil i láir bhaile agus shráidbhaile i dtimpeallacht ardchaighdeáin ina bhfuil nascacht agus rochtain mhaith ar sheirbhísí áitiúla a chur chun cinn;
- Beogacht agus todhchaí lonnaíochtaí uirbeacha agus tuaithe a threisiú agus an ról a aithint a ghlacann siad i gcomhthéacs níos fairsinge sóisialta agus geilleagrach;
- Oibreacha feabhsúcháin, athghiniúint agus uasghráduithe bonneagair ríochta poiblí, faoi mar a mheastar is cuí, a éascú i láir bhaile agus shráidbhaile;
- Tacú le forbairt inbhuanaithe shóisialta agus gheilleagrach lonnaíochtaí uirbeacha agus tuaithe agus é a chur chun cinn;
- A chinntiú go soláthraítear spás oscailte poiblí ar chaighdeán maith ar scálaí éagsúla a úsáidfídh áititheoirí agus cuairteoirí;
- Meascán saghsanna agus méideanna tithe a spreagadh, a chur ar chumas úinéirí tí a réadmhaoin a mhionathrú le maireachtáil nua-aimseartha a éascú de réir mar a thagann athrú ar a riachtanais.

### 3.3 Comhthéacs Straitéiseach

Ullmhaíodh an chaibidil seo i gcomhthéacs na bPleananna, na mBeartas agus na dTreoirínte Náisiúnta agus Réigiúnacha seo a leanas:

|  |
|--|
| Tithe a Sholáthar, Pobail a Chothú, 2007   |
| Tithíocht Ardchaighdeáin do Phobail Inbhuanaithe (2007)  |
| Caighdeáin Dearaidh Tithíochta Uirbí Inbhuanaithe d'Árasáin Nua (2007)                                 |
| Forbairt Cónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha (2009)  |
| Lámhleabhar Dearaidh Uirbigh - Treoir Dhea-Chleachtais (2009)  |
| Beartas Ailtireachta an Rialtais (2009)  |
| Public space lessons - Designing and Planning for Play, CABE Space (2008)                              |
| Ready, Steady, Play! – A National Play Policy, Comhairle na nÓg (2019)                                 |
| Scagadh le haghaidh Measúnacht Chúil ar Phleananna agus Tionscadail – Treoir d'Údaráis Pleanála (2009) |
| Forbairt Uirbeach agus Airde Foirgneamh – Treoirínte d'Údaráis Phleanála (2018)                        |

#### 3.3.1 An Creat Náisiúnta Pleanála

Leagtar béim nach beag sa Chreat Náisiúnta Pleanála (an CNP) ar ról lonnaíochtaí uirbeacha agus tuaithe maidir le tithíocht agus poist ardchaighdeáin a sholáthar. Tá ceangal dlúth idir é agus inbhuanaitheacht agus brath ar an ngluaisteán a laghdú. Bainfear an uailmhian seo amach trí shraith beart. Baineann na bearta seo le hathghiniúint, feabhsúcháin sa ríocht phoiblí, comhfhorbairt áite ar ardchaighdeán, dearadh ardchaighdeáin agus bainistíocht talún ghníomhach. Déanann sé forbairt athfhorbraíochta agus inlíoanta i lonnaíochtaí a chur chun cinn. Tá na paraiméadair seo dírithe ar chlár borrrtha dhlúith a leagtar amach mar Phríomhthoradh Straitéiseach Náisiúnta sa Chreat. Leagtar sprioc uailmhianach náisiúnta thithíochta 550,000 áit chónaithe a fhad le 2040 amach in CBN 32 den CNP. Tá ról tábhachtach le glacadh ag an gcontae ina leith seo.

Tá béim á leagan ar na bailte agus na sráidbhailte mar gheall gur féidir leo soláthar a dhéanamh d'fhoirm d'fhorbairt dhlúth atá inbhuanaithe do dhaonraí níos mó. Is féidir leo forbairt cónaithe agus forbairt fostaíochta a sholáthar i ngar dá chéile agus éascaíonn seo soghluaisteacht inbhuanaithe. Is féidir freastal ar fhostaíocht agus ar cheantair chónaithe le saoráidí ar féidir leis an bpobal úsáid a

bhaint astu, is féidir bonneagar, ar nós fuíolluisce agus soláthar uisce, a sholáthar chun freastal ar dhaoine comhdhlúite seachas daoine scaipthe.

### **3.3.2 An Straitéis Réigiúnach Spásúil agus Eacnamaíochta**

Leagtar a chomhionann de bhéim sa Straitéis Réigiúnach Spásúil agus Eacnamaíochta (an SRSE) ar lonnaithe uirbeacha agus tuaithe a athbheochan mar áiteanna mealltacha agus beoga le cónaí agus le hoibriú iontu agus ina bhfuil seirbhísí agus áiseanna ardchaighdeán, iompar poiblí comhtháite san áireamh. Ina theannta sin, cuireann soláthar tithíochta ar ardchaighdeán de mhéideanna agus de stíleanna éagsúla le dea-chomhfhorbairt áite agus le háit mhealltach a dhéanamh d'áit freisin.

Meastar go meallfaidh áiteanna mealltacha cuideachtaí agus fostóirí níos mó chuig lonnaithe agus is tábhachtach, ar an ábhar sin, feabhas a chur ar chaighdeán ár ngréasáin lonnaithe trí thithíocht, ríocht phoiblí, inrochtaineacht, seirbhísí, spásanna glasa agus athghiniúint ardchaighdeán, faoi mar is gá. Tugtar tacaíocht san SRSE le patrúin níos giorra comaitéireachta chuig limistéir fostaíochta agus cuireann siad le réigiún sláintiúil, mealltach agus atá neamhdhíobhálach don aeráid i gcomhréir le CBR 6.51.

Déantar tagairt d'athghiniúint bailte agus sráidbhailte san SRSE mar ghníomh a dtugtar tús áite mór dó don réigiún faoi mar a léirítear in CBR 3.4 a thacaíonn le hathghiniúint agus le hathnuachan. Bainfear seo amach trí dhóthain tithíochta agus post a sholáthar do na lonnaithe a sholáthrófar go páirteach trí úsáid a bhaint as foirgnimh reatha, anuas ar fhorbairtí athfhorbraíochta agus inlío. Déantar tagairt in CBR 3.2 do thithíocht a sholáthar ar láithreáin athfhorbraíochta.

Díríodh ar réimse lonnaithe le haghaidh borrrha ar an daonra agus ar fhostaíocht i rith thréimhse an phlean a léirítear in CBR 3.13 ina n-iarrtar go dtacaítear le ról bailte beaga agus meánmhéide agus léiríonn seo ról tábhachtach i dtaobh soláthar seirbhíse agus fostaíochta.

### **3.4 Athrú Aeráide**

Gné thábhachtach iad athghiniúint agus soláthar tithíochta uirbí maidir le comhfhorbairt áite rathúil agus teastaíonn uathu go leagtar béim láidir ar athrú aeráide agus ar aistriú chuig sochaí ísealcharbóin atá seasmhach ó thaobh na haeráide. Caithfidh lonnaithe uirbeacha Chontae na Gaillimhe leanúint leis na dúshlán a shárú a chruthaíonn athrú aeráide. Glacann na limistéir seo le ról ríthábhachtach chun tithíocht agus seirbhísí a sholáthar do chónaitheoirí anois agus amach anseo. Tá roinnt de na limistéir uirbeacha agus tuaithe laistigh den chontae soghabhálach d'éifeachtaí an athraithe aeráide, ar nós tuile, mar gheall ar a ghaire atá siad d'uisce cósta agus d'aibhneacha. Tá roinnt cuspóirí beartais ann a chuimsítear sa phlean seo a dhéanfaidh tionchar an athraithe aeráide a mhaolú, lena n-áirítear a chinntiú go leanann tuilemhánna ag feidhmiú amhlaidh nó go leanann siad de bheith ina spás oscailte. Iarrtar sa Phlean go ndéantar réitigh dhearaidh a chorprú atá inoiriúnaithe, ilfheidhmeach agus íogair agus a thacaíonn leis an aistriú chuig sochaí ísealcharbóin atá seasmhach ó thaobh na haeráide. Pléitear an tsaincheist thábhachtach seo i *gCaibidil 14 Athrú Aeráide, Fuinneamh agus Acmhainní In-Athnuaithe athrú aeráide, fuinneamh agus in-athnuaithe acmhainn* chomh maith leis an ról atá ag an gcontae maidir le maolú a dhéanamh in aghaidh athrú aeráide.

### **3.5 Cad is Comhfhorbairt Áite ann?**

Cur chuige iomlánaíoch é comhfhorbairt áite i leith ár gcomhshaol comhroinnte a phleanáil, a dhearadh, a bhainistiú agus a úsáid chun feabhas a chur ar chaighdeán beatha daoine. Is féidir é seo a sholáthar laistigh den chóras pleanála trí idirghabháil áirithe a chur i bhfeidhm a dhéanann áit mealltach do dhaoine le hoibriú agus le hinfheistiú ann agus le cuairt a thabhairt air. Ní díreach cleachtadh aeistéitiúil é, ach cleachtadh é a chuireann na saintréithe agus na deiseanna sóisialta, comhshaoil agus geilleagracha go léir san áireamh a bhaineann go sonrach leis an áit chun freagairt

chomhtháite a mhúnlú. Is féidir dea-chomhfhorbairt áite a sholáthar trí réimse prionsabail oiriúnacha chomhfhobartha áite a chur i bhfeidhm a dtugtar cuntas orthu thíos. Is féidir feabhsúcháin ar an ríocht phoiblí, rochtain mhaith ar spás oscailte, dearadh ardchaighdeán agus rochtain mhaith ar réimse seirbhísí áitiúla a áireamh leo seo. Díríonn comhfhorbairt áite rathúil ar dhaoine agus an timpeallacht ina gcónaíonn siad agus cuirtear san áireamh ann na príomhthosca a eascraíonn as riachtanais daoine a thuiscint chun tionchar a imirt ar fhreagairtí a sholáthraíonn torthaí níos fearr dóibh anois agus amach anseo. Lorgóidh an Plean comhfhorbairt áite níos fearr a sholáthar do na bailte agus na sráidbhailte ar fud an chontae a fhad le 2028 agus ina dhiaidh sin. Ullmhaíodh limistéir Chreatphlean Uirbigh (CPU) sa Gharrán agus i gCnoc Mhaoil Drise atá dírithe ar phrionsabail na dea-chomhfhobartha áite. Mar shampla, i gcás an Gharráin, tá an CPU dírithe timpeall ar Stáisiún Traenach Órán Mór, ar conair iompair phoiblí inbhuanaithe é, agus forbraíodh naisc choisithe agus rothar go dtí an Pháirc Mhór in CPU Chnoc Mhaoil Drise mar an bpríomh-mhodh taistil chuig an láithreán fostaíochta sin. Leagtar amach i *gCaibidil 15 Caighdeán Bhainistíochta Forbartha* bearta breise a bhfuiltear le tabhairt fúthu chun dea-chomhfhorbairt áite a bhaint amach.

### **3.5.1 Tairbhí na Comhfhobartha Áite do Bhailte agus Sráidbhailte Chontae na Gaillimhe**

Tá réimse fairsing tairbhí le baint as cleachtais dea-chomhfhobartha áite. Tháinig ról lonnaíochtaí chun cinn isteach in ionaid seirbhíse nach mór dóibh dul san iomaíocht go domhanda agus bheith mar áiteanna a mheallann daoine cónaí iontu agus a mheallann fostóirí lonnú iontu. Tá ceangal soiléir ann idir caighdeán dea-chomhfhobartha áite agus leibhéal d'infheistíocht fostaíochta, agus déantar plé breise air seo i *gCaibidil 5 An Geilleagar, Fiontraíocht agus Miondíol*.

Teastaíonn ó dhea-chomhfhorbairt áite go ndéantar monatóireacht dhlúth ar iompar daoine agus ar phatrúin athraithe trí dheiseanna a úsáid, nuair is gá, mar shampla, moil oibre agus oibriú as baile a thabhairt isteach, ar féidir leo cur leis na bailte agus sráidbhailte ó thaobh peirspictíocht gheilleagrach agus shóisialta. Eascraíonn gníomhaíochtaí méadaithe i rith an lae laistigh de na bailte agus sráidbhailte as an aistriú seo ar phatrúin oibre ó shocrú maireachtála de stíl dórtúir. Cuirfidh na cleachtais dea-chomhfhobartha áite a leagtar amach thíos le borradh dearfach agus le rath do na lonnaíochtaí.

### **3.5.2 Comhthéacs: an Áit a Thuiscint**

Braitheann an rath a bhíonn ar thograí maidir leis na torthaí is mealltaí, is inbhuanaithe agus is athléimní a sholáthar go mór ar an tuiscint gurb é comhthéacs an pointe tosaigh le haghaidh dea-chomhfhorbairt áite agus dearadh uirbeach. Is éard atá i gceist le comhthéacs ná na saintréithe sóisialta, comhshaoil agus geilleagracha go léir a dhéanann an bhail atá ar an áit faoi láthair agus an spiorad agus an t-atmaisféar atá le braistint ann. Teastaíonn uaidh go dtuigeann iad siúd a thugann faoi thograí a phleanáil, a dhearadh nó a bhainistiú saintréithe a láithreáin agus go ndéanann siad breithniú ar an limistéar lasmuigh den teorainn líne deirge chun na príomhrudaí a shainaithint ar cheart dóibh tograí a mhúnlú agus a chinntiú go gcuireann siad go bríoch agus go dearfach leis an áit trí chéile. Baineann tábhachtach ar leith leis seo i dtaobh ionaid uirbeacha agus tuaithe a dteastaíonn athghiniúint uaidh, nuair is féidir leis an bhforbairt a bheartaítear tionchar dearfach a imirt ar an mbaile nó an sráidbhaile chun feabhas a chur ar chaighdeán áite. Tugtar cuntas ar na prionsabail ar cheart cloí leo lena chinntiú go mbaintear an comhthéacs seo amach i *gCaibidil 15 Caighdeán Bhainistíochta Forbartha*.

### **3.5.3 Rochtain agus Gluaiseacht**

Bíonn impleachtaí i gceist le líonraí rochtana agus gluaiseachta a phleanáil agus a dhearadh i dtaobh thoradh fisiciúil na forbartha ar gach scála. An tionchar a imríonn sé ar thimpeallacht agus ar cháilíocht

saol daoine. Tá dlúthnasc idir straitéis rochtana agus gluaiseachta inbhuanaithe agus láthair na saoráidí agus na seirbhísí a theastaíonn ó dhaoine. Is tábhachtach breithniú a dhéanamh air seo ó pheirspictíocht láithreán straitéiseach agus comharsanachta agus aonair nuair a bhíonn comhfhorbairt áite á déanamh.

Bainfidh bunriachtanas le bailte agus sráidbhailte ar gach scála a fhorbairt mar chomharsanachtaí dlútha insiúlta ina gcuirtear meascán éagsúil úsáidí chun an brú a laghdú ar bhonneagar reatha agus pleanáilte straitéiseach. Cuirfidh seo leis an aistriú chuig sochaí ísealcharbóin agus atá seasmhach ó thaobh na haeráide.

Ba cheart go mbeadh forbairt a bheartaítear suite ag, nó i ngar do, na seirbhísí a mbraithfidh daoine orthu chun tacú le maireachtáil inbhuanaithe. Ba cheart go gcinnteodh líonraí rochtana agus gluaiseachta a phleanáil agus a dhearadh ag láithreáin aonair go gcuireann sé modhanna iompair inbhuanaithe chun cinn mar an rogha is fearr. Baineann tábhacht ar leith leis seo maidir le forbairt atá lonnaithe ar imeall bailte agus sráidbhailte ar féidir leis a bheith ina cúis le comhréir mhór turas gearr trí ghluaisteán príobháideach. Ba cheart go n-áireofaí le bearta bealaí a chruthú atá mealltach do choisithe agus do rothaithe.

Príomhchuid de chomharsanacht rathúil insiúlta a chruthú is ea a chinntiú go gcuirtear ceangail ar fáil minic go leor lena chur ar chumas daoine gluaiseacht gan stró idir codanna éagsúla laistigh den lonnaíocht.

#### **3.5.4 Uileghabhálacht**

Cinnteadh comhfhorbairt áite go mbíonn bailte agus sráidbhailte ionchuimsitheach do gach duine. Áit chothrom é áit inbhuanaithe agus ba cheart go léireofar i bpleanáil agus i ndearadh maith conas a sainaithníodh neamhionannas, conas a tugadh tús áite dóibh agus an idirghabháil a bheartaítear chun iad a réiteach.

Tá sé thar a bheith tábhachtach tús áite a thabhairt do neamhionannas socheacnamaíoch.

Ba cheart go mbeadh an rogha ag daoine a saol iomlán a chaitheamh in aon áit amháin. Tá seo tábhachtach chun pobail an-chothrom, an-chomhtháite agus feidhmeacha a chruthú. Tacaíonn sé le struchtúr idirghlúine teaghlach, treisíonn sé ceangail sa phobal agus inmharthanacht gheilleagrach áiteanna.

Ba cheart an bonneagar tacaíochta, foirgnimh phobail, spás oscailte, sráideanna agus cearnóga san áireamh, a phleanáil agus a dhearadh lena chur ar chumas daoine ar gach aois, gach cumas, atá faoi gach míchumas, agus daoine de gach grúpa cultúrtha, sóisialta agus geilleagrach teacht orthu agus iad a úsáid. Leagtar amach níos mó sonraí faoi áiseanna pobail a sholáthar i *gCaibidil 11 Forbairt Pobail agus Bonneagar Sóisialta*.

#### **3.5.5 Sláinte agus Folláine**

Is é an rud is mó a thugann an rath atá ar áit le fios ná sláinte agus folláine a dhaoine. Tá an fhianaise a nascann luach agus tábhacht ár dtimpeallachta comhroinnte agus lenár sláinte mheabhrach agus fhisiciúil ag dul i méid.

Cumasaíonn dea-chomhfhorbairt áite nuair a bhíonn bailte agus sráidbhailte á bpleanáil, á ndearadh agus á mbainistiú na spriocanna uile seo a bhaint amach i gcomhthráth trí na seirbhísí bunriachtanacha a sholáthar a bhaineann go dlúth le sláinte agus folláine. Áirítear sócmhainní leis seo ar nós páirceanna, spás glas ar féidir úsáid a bhaint as agus spás glas teagmhasach, glasbhealaí, bealaí taistil agus áineasa ghníomhaigh.

### **3.5.6 Nádúr agus Sainiúlacht**

Is éagsúil do nádúr sainiúil ár lonnaíochtaí uirbeacha agus tuaithe de réir mar ar tháinig borradh orthu agus mar a tháinig siad chun cinn le himeacht ama. Comhfhreagraíonn a bpatrún lonnaíochta do réimse tosca, tíreolaíocht fhisiciúil, a stair, feidhm, gníomhaíocht gheilleagrach agus an ceantar máguaird san áireamh. Léirítear é seo sa phatrún sráideanna, spásanna, san fhoirm thógtha agus i gceapacha a bhaineann go sainiúil le gach áit. Nuair a aithnítear é seo, treisítear nádúr agus sainiúlacht, cinntítear go dtagann na tograí le comhthéacs na háite agus gur fusa a bhaintear aidhm na nascachta amach.

Ba cheart go dtapódh forbairt atá dea-phleanáilte agus dea-dheartha an deis chun foirm uirbeach a dhearadh go ndéanfaidh sé ceangail amhairc le gnéithe sainiúla a choimeád, sa chás gur féidir, laistigh den lonnaíocht. Gné thábhachtach shainiúil d'aitheantas áiteanna freisin é an gaol atá idir lonnaíochtaí agus a dtírdhreach níos fairsinge.

Tá ábhair shainiúla, ina gcuimsítear dath, ton agus uigeacht chun aitheantas amhairc agus tadhlaigh a threisiú, ina ngnéithe sainiúla d'fhoirm thógtha agus de thírdhreach na mbailte agus na sráidbhailte. Spreagann an Chomhairle nuálaíocht sa tógáil chomh maith le réitigh dhearaidh chruthaithigh a bhaineann nuálaíocht amach agus a léiríonn meas, i gcomhthráth, ar na hábhair (ábhair chrua agus bhoga), na dathanna, na toin agus na huigeachtaí a bhfuil ceangal dearfach eatarthu agus aitheantas na háite.

### **3.5.7 Beogacht**

Dírítear freagairt do chomhforbairt áite agus do dhearadh uirbeach i gcoincheap na comharsanachta insiúlta a chuirfidh beogacht chun cinn inár mbailte agus sráidbhailte. Nuair a leagtar béim ar dhaoine, déanfar áiteanna de na háiteanna seo ina ndéanfar cúrsaí sóisialta, cultúrtha agus geilleagracha a mhalartú a chothaíonn a meallacht d'infheistíocht. Tá an ábaltacht siúl chuig an réimse seirbhísí a chothaíonn caighdeán maith beatha i gcroílár choincheap na comharsanachta insiúlta. Déanfaidh na riachtanais ar leith agus an t-éileamh ar an margadh an meascán cuí úsáidí agus a láthair a mhúnlú chun tacú leis na haidhmeanna comhforbartha áite agus beogachta, ar an iomlán. Ba cheart go mbeadh sé d'aidhm ag comharsanachtaí dea-phleanáilte agus dea-dheartha forbairt ar dlús níos airde a sholáthar ar scála agus i láthair chúí, a dhéantar a chomhordú le meascán úsáidí, chun tacú le méadú ar dhaonra buan lár an bhaile agus an tsráidbhaile, agus chun dlús, beocht, agus inmharthanacht gheilleagrach a chothú. Cuirtear borradh dlúth chun cinn i láithreacha oiriúnacha sna lonnaíochtaí.

### **3.5.8 Caighdeán Dearaidh**

Caithfidh áiteanna mealltacha agus inchónaithe caighdeáin mhaithe dearaidh a bhaint amach freisin. Cuirfidh caighdeán an dearaidh eolas ar fáil don dearcadh a chruthaítear i leith áite. Chun dearadh maith a bhaint amach, caithfear é a chur i bhfeidhm ar bhealach iomlánaíoch. Caithfidh sé baint le foirgnimh, sráideanna agus le spásanna poiblí chomh maith lenár dtithe agus ár n-ionaid oibre. Eascraíonn gníomhaíocht gheilleagrach mhéadaithe as bailte agus sráidbhailte dea-dheartha mar gheall go gcaitheann daoine am in áiteanna atá pléisiúrtha.

Cuirtear treoir maidir le dearadh ar fáil sa Lámhleabhar Dearaidh Uirbigh atá mar chuid de na *Treoirlínte maidir le Forbairt Cónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha*. Leagtar amach sa Lámhleabhar 12 chritéar dearaidh ina sonraítear ár gcritéir maidir le dea-dhearadh do thrí phríomhlimistéar – Comharsanacht, Láithreán agus Áit Chónaithe. Déanann na trí limistéar a chuireann eolas ar fáil do na 12 chritéar dearaidh eolas a chur ar fáil d'fhorbairt cónaithe, úsáide measctha agus tráchtála a dhearadh i mbaile nó i sráidbhaile.

Leagtar amach i *gCaibidil 15 Caighdeán Bhainistíochta Forbartha* na 12 chritéar dearaidh a dtagraítear dóibh thuas. Tá súil leis go gcuirfeadh an chaibidil seo agus caibidil 15 eolas ar fáil do dhearthóirí maidir lena gcur chuige i leith forbairtí nua agus úsáidí féideartha a dhearadh sna bailte agus sráidbhailte. Spreagtar freisin Ráitis Dearaidh a chur san áireamh mar bhealach chun breithniú a dhéanamh ar phrionsabail dea-chomhforbartha áite agus ar dhearadh ar chaighdeán maith le haghaidh scéimeanna cónaithe, tráchtála agus úsáide measctha.

## Cuspóirí Beartais Comhforbairt Áite

### **PM 1 Comhforbairt Áite**

Forbairt inbhuanaithe a dhéanamh ar thimpeallacht thógtha ardchaighdeán a chur chun cinn agus a éascú ina bhfuil mórtas ar leith áite ann ar shráideanna, i spásanna agus i gcomharsanachtaí mealltacha arb áiteanna inrochtana agus sábháilte iad do gach ball den phobal chun casadh lena chéile agus am sóisialta a chaitheamh lena chéile.

### **PM 2 Athghiniúint**

Tús áite a thabhairt do thionscadail agus do thograí a mbaintear athnuachan agus athghiniúint shóisialta agus gheilleagrach araon amach laistigh de bhailte agus de shráidbhailte dá bharr. Déanfaidh an Chomhairle an éagsúlacht chistí atá ar fáil a ghíaráil, an Ciste Gníomhachtaithe Tithíochta Bhonneagraigh Áitiúil (an CBÁSTG), Cistí um Athghiniúint agus Forbairt Tuaithe agus Uirbeach, Ciste Gníomhachtaithe Aeráide agus Ciste Teicneolaíochtaí Bunathraitheacha san áireamh, chun aghaidh a thabhairt ar an gcuspóir seo a bhaint amach.

### **PM 3 Pleananna Bainistíochta Láir Bhaile agus Shráidbhaile**

Pleananna bainistíochta láir bhaile agus shráidbhaile a chur chun cinn ar fud an chontae a thagann le pleanáil agus forbairt inbhuanaithe cheart.

### **PM 4 Gluaiseacht Inbhuanaithe laistigh de Bhailte**

Cuspóir beartais na Comhairle é aistriú córa iompair inár mbailte chuig roghanna iompair níos inbhuanaithe a spreagadh trí fhorbairt úsáide measctha a chumasaíonn maireachtáil agus oibriú áitiúil atá dea-cheangailte le bonneagar iompair inbhuanaithe, cosúil le siúl, rothaíocht, iompar bus phoiblí agus iarnróid.

### **PM 5 Iompar Inbhuanaithe**

Roghanna iompair inbhuanaithe a chur chun cinn mar rogha ar an ngluaisteán príobháideach do dhaoine chun go dtagann siad ar sheirbhísí áitiúla a éascóidh an t-aistriú go sochaí ísealcharbóin atá seasmhach ó thaobh na haeráide.

### **PM 6 Sláinte agus Folláine**

Forbairt áiteanna sláintiúla agus mealltacha a chur chun cinn tríd an méid seo a leanas a chinntiú:

- (a) Déantar prionsabail dea-dhearaidh uirbigh a chomhtháthú isteach sa leagan amach a bhíonn ar fhorbairt nua agus an dearadh a dhéantar air.
- (b) Tugtar tús áite i bhforbairt amach anseo gur gá do dhaoine bheith gníomhach go fisiciúil ina saol laethúil agus siúl agus rothaíocht a chur chun cinn nuair a bhíonn sráideanna agus spásanna poiblí á ndearadh.
- (c) Tá scoileanna agus ionaid oibre nua nasctha le gréasáin siúil agus rothaíochta.
- (d) Déantar breithniú nuair a bhíonn spás oscailte á sholáthar ar shaghanna éagsúla d'úsáidí caitheamh aimsire agus áineasa atá nasca trí bhealaí slána sábháilte siúil agus rothaíochta.

(e) Déantar forbairtí a phleanáil ar bhonn ilfheidhmeach ina gcuirtear seirbhísí éiceachórais, bearta athraithe aeráide, Bonneagar Glas agus príomhghnéithe tírdhreacha san áireamh nuair a dhéantar iad a dhearadh.

**PM 7 Uileghabhálacht**

Lena chinntiú go bhfuil ár lonnaíochtaí uirbeacha ionchuimsitheach agus fáilteach do gach duine ar gach aois gan aird ar a gcumas fisiciúil agus a chinntiú go mbíonn teacht acu ar na seirbhísí atá ar fáil sna bailte agus sráidbhailte ar fud an Chontae.

**PM 8 Nádúr agus Aitheantas**

A chinntiú go mbaintear an caighdeán dearaidh is fearr amach san fhorbairt nua go léir agus go bhfeabhsaíonn dearadh saintréithe ar leith agus gnéithe uathúla na mbailte agus na sráidbhailte ar fud an Chontae agus go léirítear meas orthu.

**PM 9 Beogacht i mBailte agus Sráidbhailte**

(a) Meascán cuí úsáidí agus dlúis a sholáthar i lonnaíochtaí atá freagrúil do riachtanais daoine agus don éileamh ar an margadh chun tacú le comharsanachtaí siúil inbhuanaithe, inmharthana agus faoi rath a sholáthar.

(b) A spreagadh úsáid níos mó a bhaint as limistéir talún cúil agus chun athfhorbairt láithreán a chur chun cinn i lár an bhaile nó an tsráidbhaile nuair a chuirfidh forbairt go dearfach le beogacht tráchtála agus chónaithe lonnaíocht an bhaile nó an tsráidbhaile.

**PM 10 Caighdeán Dearaidh**

A iarraidh go mbaineann foirgnimh nua sárchaighdeán ailtireachta amach, agus go bhfuil siad oiriúnach don úsáid nó don fheidhm a bheartaítear a bhaint astu, go bhfuil siad marthanach i dtaobh dearaidh agus tógála, go léiríonn siad meas ar an suíomh agus ar an timpeallacht agus go n-iartrar go bhfuil an fhorbairt, ar an iomlán, ar chaighdeán ard, agus go bhfuil ríocht phoiblí ann ar a ndearnadh breithniú maith.

**PM 11 Sonraí faoi Ábhair**

Lena chinntiú go mbaineann an chuma atá ar fhoirgnimh, i dtaobh sonraí agus ábhar (uigeacht, dath, patrúin agus marthanacht), caighdeán ard agus cáilíocht sheasmhach amach agus go n-imríonn sé tionchar dearfach ar cháilíocht amhairc an cheantair.

**PM 12 Tréscailteacht**

Tréscailteacht fheabhsaithe a spreagadh i lár na mbailte lena n-áirítear iad a nascadh le gormbhealaí agus féarbhealaí le bailte in aice láimhe. A chinntiú go bhfuil straitéisí cuí comharthaíochta i bhfeidhm chun cuairteoirí agus cónaitheoirí a threorú chuig príomhspásanna poiblí agus nithe ar díol spéise iad.

**PM 13 Deiseanna Réimse Phoiblí**

Deiseanna feabhsaithe agus méadaithe a chur chun cinn sa réimse poiblí lena n-áirítear úsáid roinnte spásanna, le haghaidh eispéiris lasmuigh, agus tosaíocht a thabhairt do choisithe.

### **3.6 Borradh Dlúth agus Athghiniúint**

Leagtar Borradh Dlúth amach mar an gcéad CSN sa CNP. Lorgaíonn sé go dtiocfaidh borradh inbhuanaithe ar bhailte agus ar shráidbhailte mar bhealach chun luach a chur leo agus áiteanna níos mealltaí a chruthú inar féidir le daoine cónaí agus oibriú. Ní féidir borradh dlúth a sholáthar ach nuair a ghlactar le cur chuige cuíchóirithe agus comhordaithe i leith forbartha. Caithfear an bonneagar



cumasaithe, na seirbhísí agus na conláistí a thacaíonn leo a sholáthar i dteannta borradh dlúth inár mbailte agus sráidbhailte.

Leagtar béim athnuaite ar athghiniúint óna dteastaíonn cur chuige réamhghníomhach chun dul i ngleic le héifeachtaí díobhálacha ar áineas. Is é an cuspóir atá ag athghiniúint feabhas a chur ar cháilíocht áite. Is féidir athghiniúint a sholáthar i gcomhthráth le dea-chomhfhorbairt áite agus dearadh ardchaighdeáin. Cuireadh réimse beart i bhfeidhm chun dul i ngleic le hathghiniúint inár mbailte agus sráidbhailte. Áirítear leo seo cistiú anuas ar Chlár na Láithreán Folamh agus Tréigthe a bhfuil de chuspóir acu athghiniúint agus forbairt inbhuanaithe a spreagadh agus a sholáthar. Beidh breithniú le dhéanamh sna sráidbhailte tuaithe níos lú ar na huailmhianta i leith borradh dlúth agus athghiniúna laistigh de scála cuí. Cuirtear treoir agus sonraí breise ar fáil i *gCaibidil 4 Maireachtáil agus Forbairt Tuaithe* a bhaineann leis na láithreacha seo.

### **3.6.1 Láithreáin Fholmha**

Leagtar an fhoráil don Tobhach Láithreán Folamh (TLF) amach laistigh den Acht um Athghiniúint Uirbeach agus Tithíocht, 2015 a bhfuil de chuspóir aige forbairt láithreán folamh nó nach bhfuil úsáid á baint astu a dhreasú ar thalamh áirithe chónaithe agus athghiniúna i mbailte agus sráidbhailte. Ghlac an Chomhairle le straitéis bainistíochta talún gníomhaí ina leith seo agus leagtar treoir mhionsonraithe maidir le forbairt chuí amach sa chaibidil seo agus i *gCaibidil 15 Caighdeáin Bhainistíochta Forbartha* chun forbairt a dhreasú i láithreacha cuí. Is é cuspóir an Tobhaigh cabhrú le borradh dlúth agus athghiniúint tailte a mbaintear tearcúsáid astu a sholáthar, ar cheart go gcabhródh sin le freastal ar riachtanais thithíochta an chontae.

Soláthróidh an Chomhairle uailmhianta an TLF trí na láithreáin incháilithe a shainaitint atá le hiontráil ar Chlár na Láithreán Folamh i gcomhréir leis na critéir a leagtar amach san Acht.

Ar mhaithe le hAcht 2015, tá láithreán folamh sna cásanna seo a leanas:

- (a) I gcás talamh chónaithe, tá an láithreán i limistéar ina bhfuil gá le tithíocht, tá an láithreán oiriúnach do thithíocht a sholáthar agus tá an láithreán, nó tá formhór an láithreáin, folamh nó níl úsáid á baint as.
- (b) I gcás talamh athghiniúna, tá an láithreán, nó tá formhór an láithreáin, folamh nó níl úsáid á baint as agus imríonn an láithreán drochthionchair mar gheall go bhfuil sé folamh nó nach bhfuil úsáid á baint as, ar chonláistí reatha nó laghdaíonn sé an conláiste a chuireann bonneagar agus sa cheantar reatha poiblí ar fáil sa limistéar ina bhfuil an láithreán suite nó imríonn sé drochthionchair ar nádúr an limistéir.

Nuair a chuireann an Chomhairle an Tobhach Láithreán Folamh i bhfeidhm, tá uirthi láithreáin sa chontae a shainaitint atá folamh agus a thagann faoi chuimsiú an Achta um Athghiniúint Uirbeach agus Tithíocht, 2015 (arna leasú). Tá aon láithreáin a shainaitnítear le hiontráil ar Chlár Láithreán Folamh a bhfuil ar an gComhairle monatóireacht a dhéanamh air.

Cuireann torthaí an Mheasúnaithe ar Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (an MRÉT) agus na Straitéise Tithíochta eolas ar fáil don chur chuige i leith an TLF, faoi mar a dtugtar cuntas air i *gCaibidil 2 An Chroistraitéis, an Straitéis Lonnaíochta agus an Straitéis Tithíochta* (féach Aguisín 2) ina sainaitnítear na limistéir sa chontae ina bhfuil éileamh ar thithíocht. Cáipéis a bheidh sa TLF a thiocfaidh chun cinn a nuashonrófar go leanúnach de réir mar a thagann athrú ar chúinsí.

### **3.6.2 Láithreáin Thréigthe**

Ceanglaítear san Acht um Láithreáin Thréigthe, 1990 (arna leasú) ar úinéirí nó ar áititheoirí aon talún dul i mbun bearta réasúnta lena chinntiú nach ndéantar láithreán tréigthe den talamh agus d'aon struchtúr atá inti, nó nach leanann an talamh agus aon struchtúr atá inti de bheith ina láithreán

tréigthe. Áirítear le láithreáin thréigthe foirgnimh nó talamh a bhaineann d'áineas, de nádúr nó de chuma na talún i gcomharsanacht na talún. Meastar go gcabhróidh an tAcht um Láithreáin Thréigthe a chur i bhfeidhm le háineas a chaomhnú inár mbailte agus sráidbhailte.

### **3.6.3 Dlús agus Saintréitheacht**

Príomhghné é Borradh Dlúth den chlár borrrtha in Éirinn a fhaide le 2040. Is gá breithniú cúramach a dhéanamh air seo a bhaineann leis an leibhéal dlús cónaithe a chuirfear i bhfeidhm ar fud an Chontae i rith shaolré an Phlean. Tá dlús níos airde le cur ar fáil feadh conairí iompair inbhuanaithe cosúil le línte iarnróid. Déanann sé soláthar d'fhoirm níos inbhuanaithe d'fhorbairt ina gcuirtear rogha inmharthana ar an ngluaisteán príobháideach ar fáil do dhaoine. Tá codanna den Chontae, áfach, nach bhfuil nasc iompair phoiblí ardchaighdeáin iontu agus, ar an ábhar sin, beidh cothromaíocht le baint amach i dtaobh leibhéal cothrom agus réalaíoch dlúis a chur i bhfeidhm atá ar aon dul le nádúr an limistéir máguaird agus a fhreastalaíonn ar riachtanais a chónaitheoirí. Beartaítear go dtabharfar faoi Staidéar ar Shaintréitheacht Dlúis le straitéis a dheimhniú chun an leibhéal cuí dlúis a chur i bhfeidhm ar fud an chontae.

### **3.6.4 Airdí Foirgneamh**

Cuirtear leibhéal níos mó forbartha ag a bhfuil airdí níos airde chun cinn i láithreacha inbhuanaithe, ar nós bailte a bhfuil bonneagar tacaíochta i bhfeidhm iontu. Is féidir leo a éascú go mbaintear úsáid níos éifeachtúla as talamh agus is féidir leo dlús i bhfad níos airde a bhaint amach. Patrún forbartha é seo atá níos inbhuanaithe ná sraoilleáil uirbeach agus is féidir le foirgnimh níos airde iompar, fostaíocht agus saghsanna eile forbartha a chumasú ar féidir leo an leibhéal inmhianaithe dlúis le haghaidh inbhuanaitheachta a bhaint amach.

Leagtar amach sna *Treoirínte maidir le Forbairt Uirbeach agus Airdí Foirgneamh d'Údaráis Phleanála* an scóip chun breithniú a dhéanamh ar airdí ginearálta foirgneamh i láithreacha cuí. Chun go meastar gurb oiriúnach foirgneamh ard a shuíomh i láithreán, caithfidh sé na caighdeáin is airde de chomhfhorbairt áite agus de dhea-dhearadh a bhaint amach. Leagtar amach i *gCaibidil 15 Caighdeáin Bhainistíochta Forbartha* riachtanais bhreise le haghaidh tograí foirgneamh ard.

### **3.6.5 Láir Bhaile agus Shráidbhaile**

Tá athrú ó bhonn tagtha le blianta beaga anuas ar láir bhaile agus shráidbhaile agus ar a gcuspóir. Tháinig athrú freisin ar ról an mhiondíola sna láithreacha seo mar gheall ar éagsúlacht i bpatrúin agus nósanna caiteachais tomhaltóirí, cosúil le miondíol ar líne. Cruthaíonn seo dúshlán do na lonnaíochtaí ar gá dul i ngleic leis an líon custaiméirí a bhuaileann isteach agus leis na rátaí folúntais atá ag dul i méid chun aghaidh a thabhairt air. Ba cheart seo a dhéanamh i gcomhar le cleachtais dea-chomhfhorbairt áite. Leis na dúshláin seo a chomhrac, tabharfar aird sa phlean ar an timpeallacht mhiondíola seo atá ag teacht chun cinn agus glacfar le straitéis ilghnéitheach a chuirfidh beocht sna bailte agus sráidbhailte arís agus a chuirfidh ar a gcumas bheith ina láithreacha beoga arís eile.

Cuireann an úsáid shealadach a bhaintear as spás do réimse fairsing áititheoirí agus úsáidí féideartha, cosúil le margaí cruthaitheacha, agus spásanna oibre deiseanna ar fáil chun úsáidí féideartha a fhiosrú agus chun beocht a chur i gceantar.

Faoi chúinsí áirithe nuair nach bhfuil ionchas inmharthana ar bith ann i dtaobh gníomhaíocht tráchtála i bhfoirgneamh folamh, déanfar breithniú ar úsáidí cónaithe ar leibhéal urlár na talún. Ní bheidh forbairt cónaithe cuí ach nuair a chloífeadh sé le planáil cheart agus le forbairt inbhuanaithe agus nuair a chuirfeadh sé go dearfach le lár an bhaile/an tsráidbhaile mar phointe fócais ina gcuirtear

seirbhísí ar fáil don daonra áitiúil. Leagtar treoir agus sonraí breise amach a bhaineann le forbairt laistigh de na sráidbhailte tuaithe i *gCaibidil 4 Maireachtáil agus Forbairt Tuaithe*.

### **3.6.6 An Ríocht Phoiblí agus Athghiniúint**

Caithfear ríocht phoiblí ardchaighdeán a sholáthar ar fud na mbailte agus na sráidbhailte. Baineann ríocht phoiblí leis na spásanna poiblí taobh amuigh, cearnóga, spásanna oscailte anuas ar chosáin agus sráideanna san áireamh. Imríonn ríocht phoiblí tionchar ar an dearcadh i leith áite agus spreagann sé daoine cónaí, oibriú agus infheistiú sna láithreacha seo.

Nuair a dhéantar an infheistíocht cheart sna lonnaíochtaí éagsúla ar fud an chontae, déanfar áiteanna fiontracha de na láithreacha seo ina bhfuil gníomhaíocht tráchtála faoi rath, a chuireann deiseanna ar fáil d'fhiontraithe agus gnólachtaí áitiúla go mbíonn siad ina gcuid lárnach den phobal agus go mbíonn láithreach infheicthe acu. Gné thábhachtach a bheidh sa bhonneagar seirbhísí agus fóntas atá ar fáil, an bhail atá air agus an acmhainn atá aige tacú le forbairt bhreise, i dtaobh tionchar a imirt ar na láithreacha a dtugtar tús áite dóibh chun infheistíocht a dhéanamh iontu. Baineann ríthábhacht le hidirlíon leathanbhanda a sholáthar chun tacú le daoine atá ag cónaí agus ag oibriú inár lonnaíochtaí. Ba cheart go mbeadh tograí i straitéisí do láir bhaile agus shráidbhaile chun oibriú le straitéisí rialtais náisiúnta chun tacaíocht leathanbhanda agus bonneagair a thabhairt isteach.

### **3.6.7 Láithreáin Inlíonta agus Athfhorbraíochta i Lár Baile**

Cuirtear deiseanna forbartha athfhorbraíochta ar fáil i roinnt lonnaíochtaí sa chontae a d'fhéadfadh uailmhianta na Comhforbartha Áite agus an Bhorrtha Dhlúith a sholáthar. Is minic go mbíonn siad feidhmiúil agus suite feadh conairí reatha iompair phoiblí agus chuirfeadh athfhorbairt a dhéanamh orthu feabhas ar chaighdeán na ríochta poiblí in áit. I gcomhréir leis an CNP agus an SRSE, tá súil leis go gcuirfead sciar substainteach d'fhorbairt ar fáil ar láithreáin athfhorbraíochta agus inlíonta.

### **3.6.8 Láithreáin Deiseanna**

Sainithníodh réimse láithreáin Deiseanna sna lonnaíochtaí ar fud an chontae agus cuimsítear iad in Imleabhar 2 den phlean seo. Roghnaíodh iad ar bhunús an mhéid a d'fhéadfaidís cur lena láir bhaile agus shráidbhaile, faoi seach. Bheadh a n-athfhorbairt inbhuanaithe, bheidís an-ghar do sheirbhísí áitiúla agus do bhonneagar áitiúil a dtacaítear leis i mbeartas náisiúnta. Ina theannta sin, chuirfidís le huailmhianta na míre 'Comhforbairt Áite', mar ar tugadh cuntas air ní ba luaithe.

### **3.6.9 Cistiú**

Bunaíodh dhá chiste faoi Thionscadal Éireann 2040 chun tacú le huailmhianta an CNP agus le hiad a sholáthar. Lorgaíonn na cistí tithe agus poist inbhuanaithe a chur chun cinn níos mó i lonnaíochtaí mealltacha agus beoga ar fud na hÉireann. Is féidir an ciste a úsáid chun dul i ngleic le limistéar a dteastaíonn athghiniúint uaidh. Féadtar oibreacha feabhsúcháin ar an ríocht phoiblí nó tograí a bhaineann le sochaí ísealcharbóin atá seasmhach ó thaobh na haeráide a sholáthar a bheith i gceist leis freisin. Tá súil leis go ndéanfaidh cistiú i láithreacha éagsúla uirbeacha borradh agus infheistíocht a spreagadh.

## Cuspóirí Beartais Borradh Dlúth agus Athghiniúint

### **CGR 1            Borradh Dlúth**

A iarraidh go mbaineann an fhorbairt nua go léir úsáid éifeachtúil as talamh agus go dtacaíonn sé le cuspóirí beartais náisiúnta chun borradh dlúth a bhaint amach i mbailte agus sráidbhailte. Díspreagfar tailte a fhorbairt nach bhfuil aon naisc ann leis an lár baile nó sráidbhaile.

### **CGR 2            Athghiniúint**

Athfhorbairt agus athnuachan limistéar i mbailte agus sráidbhailte óna dteastaíonn athghiniúint a chur chun cinn.

### **CGR 3            Clár na Láithreán Folamh**

Cumhachtaí ar leith a úsáid, ar nós Chlár na Láithreán Folamh, faoi mar a fhoráiltear faoin Acht um Athghiniúint Uirbeach agus Tithíocht, 2015 chun dul i ngleic le tearcúsáid a bhaint as tailte i mbailte agus sráidbhailte. Scrúdóidh agus sainaitheoidh an Chomhairle láithreáin ar na tailte seo chun athghiniúint a éascú agus an soláthar tithíochta a mhéadú.

### **CGR 4            Láithreáin Thréigthe**

Forálacha an Aichta um Láithreáin Thréigthe a chur i bhfeidhm agus láithreán tréigthe a spreagadh agus a éascú chun go mbainfear úsáid tháirgiúil astu arís agus go dtéitear i ngleic le buarthaí comhshaoil agus taitneamhachta amhairc.

### **CGR 5            Staidéar Saintréitheachta**

Staidéar Saintréitheachta Dlúis a ullmhú, faoi mar a mheastar is cuí laistigh de shaolré an Phlean Forbartha, ag brath ar an méid acmhainní atá ar fáil.

### **CGR 6            Dlús**

Soláthar forbartha ar dlús níos airde a chur chun cinn i ngar do chonairí iompair inbhuanaithe, ar nós stáisiúin traenach.

### **CGR 7            Airdí Foirgneamh**

Is cuspóir beartais de chuid na Comhairle é anailís agus staidéar a dhéanamh ar Airdí Foirgneamh i gcomhairle le príomhpháirtithe leasmhara ar nós Chomhairle Cathrach na Gaillimhe d'fhonn láithreacha cuí a shainaithint d'aird méadaithe foirgneamh a mheasfar atá cuí i gcomhréir le pleanáil agus forbairt inbhuanaithe cheart.

### **CGR 8            Lár Baile agus Sráidbhaile**

Réimse úsáidí cuí a spreagadh agus tacú leo i lár bhaile agus shráidbhaile a chabhróidh le foirgnimh fholmha agus talamh a mbaintear tearcúsáid astu a athghiniúint agus a athúsáid agus a dhéanfaidh na lár bhaile agus shráidbhaile a athfhuinnmhiú, faoi réir ardchaighdeán forbartha a bhaint amach.

### **CGR 9            Ríocht Phoiblí Fheabhsaithe a Sholáthar**

Soláthar a dhéanamh do ríocht phoiblí agus spásanna poiblí ardchaighdeáin i mbailte agus sráidbhailte trí dhearadh ardchaighdeáin a chur chun cinn ina gcuimsítear patrúin chruthaitheacha úsáide agus aird ar aitheantais fhisiciúla, chultúrtha, agus shóisialta lonnaíochtaí aonair.

### **CGR 10          Straitéis na Ríochta Poiblí**

Breithniú a dhéanamh ar Straitéis na Ríochta Poiblí a ullmhú do Chontae na Gaillimhe laistigh de shaolré an Phlean Forbartha, ag brath ar an méid acmhainní atá ar fáil.

**CGR 11 Láithreáin Straitéiseacha**

- a) Cuspóir beartais na Comhairle é bunachar sonraí de láithreáin athfhorbraíochta agus inlíonta a bhunú chun gur féidir bainistíocht agus comhordú a dhéanamh ar thalamh athfhorbraíochta a athúsáid i measc páirtithe leasmhara iolracha mar chuid de phróiseas gníomhach bainistíochta talún.
- b) Déanfar Treoracha Forbartha do thailte atá aitheanta sa bhunachar sonraí a ullmhú agus a athbhreithniú dá réir agus nuair is gá. Áireofar leis seo comhairliúchán le páirtithe leasmhara ábhartha, Uisce Éireann san áireamh.

**CGR 12 Láithreáin Deiseanna**

- a) Cuspóir beartais na Comhairle é athfhorbairt Láithreáin Deiseanna a shainiú in Imleabhar 2 den Phlean agus de Phleananna Ceantair Áitiúil a éascú, a chur chun cinn agus a spreagadh d'fhorbairt chuí a chuireann go dearfach le dea-chomhfhorbairt áite laistigh den lonnáocht.
- b) Tacú le monatóireacht leanúnach ar thithíocht tuaithe nua chun a chinntiú go bhfuil 20% den tithíocht nua tuaithe ar fad lonnaithe ar láithreáin athfhorbraíochta.

**CGR 13 Lár an Bhaile ar dTús**

Beidh sé mar Chuspóir Beartais ag Comhairle Chontae na Gaillimhe scéimeanna agus tionscnaimh athnuachana bailte agus sráidbhailte a chur chun cinn go gníomhach ar fud Chontae na Gaillimhe lena n-áirítear an Polasaí Lár an Bhaile ar dTús agus Seiceálacha Sláinte Comhoibritheacha Lár an Bhaile de réir pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe.

**3.7 Maireachtáil Uirbeach**

Pléitear sa mhír seo den chaibidil maireachtáil uirbeach agus cuirtear léargas ginearálta ar fáil ar fhorbairt cónaithe is dócháil a thitfidh amach sna bailte agus sráidbhailte chun tacú le maireachtáil nua-aimseartha. Is soiléir go dteastaíonn nascacht mhaith le seirbhísí áitiúla i gceantair chónaithe; ach teastaíonn dea-leagan amach, nuachóiriú agus uasghráduithe eile ar réadmhaoin reatha chónaithe freisin, áfach, lena chinntiú go leanann limistéir a bheith mealltach d'áititheoirí féideartha, agus go bhfreastalaíonn siad ar a riachtanais reatha agus amach anseo. Gné thábhachtach de na bailte agus sráidbhailte seo iad na ceantair chónaithe seo ina bhforbraíonn pobail le himeacht ama.

**3.7.1 Láithreáin Inlíonta**

Tá láithreáin inlíonta lonnaithe i lonnáoichtaí laistigh de cheantair chónaithe agus táthar in ann líon teoranta aonad cónaithe a lonnú iontu. Faoi mar a dhéantar le forbairt athfhorbraíochta, tacaítear leis na láithreáin seo sa CNP nuair a chuirtear san áireamh gur gnách go mbíonn siad i ngar do sheirbhísí agus bonneagar reatha. Bealach níos inbhuanaithe forbartha iad, ar an ábhar sin. Ní cheadaítear forbairt inlíonta ach sa limistéar tógtha reatha.

Is féidir foroinnt láithreán laistigh de bhailte a cheadú freisin faoi chúinsí áirithe nuair nach n-imrítear drochthionchar ar nádúr limistéir nó d'áis chónaithe. Ní thacófar le foroinnt láithreán ach nuair atá sé ar aon dul le pleanáil agus forbairt inbhuanaithe cheart agus leis na caighdeáin íosta chuí.

Is féidir le láithreáin chúinne agus láithreáin talamh chúil i limistéir thógtha soláthar a dhéanamh freisin d'fhorbairt cónaithe nua. Is féidir leo cur go dearfach le limistéar a athghiniúint mar gheall gur féidir cuir chuige chomhaimseartha agus nuálacha dearaidh a úsáid. Sainiúidh láithreáin éagsúla inlíonta i lonnáoichtaí áirithe agus i bPleananna Ceantair Áitiúil a d'fhéadfadh a bheith oiriúnach d'fhorbairt cónaithe aonair mar mhalairt ar thithíocht tuaithe aonair.

### 3.7.2 Leagan Amach agus Dearadh

Tacaíonn beartas agus treoir náisiúnta le borradh dlúth do chomharsanachtaí inbhuanaithe. Anuas ar úsáid talamh éifeachtúil, déantar timpeallacht ardchaighdeán mhaireachtála agus teacht maith a bheith ar bhonneagar a chur chun cinn agus léirítear é seo sa chaibidil seo. Caithfidh comharsanachtaí a bheith mealltach, sábháilte agus beoga do dhaoine go gcónóidh siad iontu.

Beidh togra forbartha amach anseo ag teastáil leis an méid seo a leanas a chinntiú:

- Cloítear le prionsabail na dea-chomhforbartha áite faoi mar a leagtar amach sa chaibidil seo;
- Cé go mbeartaítear go n-úsáidtear limistéir a criosaíodh mar limistéir chónaithe go príomha le haghaidh forbairt tithíochta, is féidir breithniú a dhéanamh ar réimse úsáidí eile, go háirithe iad siúd a d'fhéadfadh pobail chónaithe nua a fhorbairt a chothú, e.g. naíolanna, scoileanna, tithe altranais nó tithe do dhaoine breacaosta, spás oscailte, caitheamh aimsire agus úsáidí áineasa;
- Caithfidh tograí forbartha *na Caighdeán Bhainistíochta Forbartha* a chomhlíonadh a leagtar amach i gCaibidil 15;
- Caithfear aird a thabhairt i bhforbairtí a bheartaítear ar na cuspóirí beartais ábhartha a leagtar amach laistigh den phlean.

### 3.7.3 Saghsanna Tithíochta/Meascán Dearaidh

Faoi mar a dtugtar cuntas air i *gCaibidil 2, An Chroístraitéis, an Straitéis Lonnaíochta agus an Straitéis Tithíochta* den phlean, sainaithníodh gurbh é 2.5 duine an meánlón teaghlaigh in aghaidh an aonaid chónaithe.

Imríonn réimse tosaíochta ar an meascán saghsanna tithe sa Chontae, an méid seo a leanas ina measc:

- Torthaí an MRÉT agus na Straitéise Tithíochta
- An Chroístraitéis
- An Straitéis Lonnaíochta
- An stoc reatha tithíochta sa Chontae
- An rogha meascáin a rachaidh chun sochair an phobail i gcoitinne agus an daonra amach anseo
- Réimse saghsanna tithíochta agus tionachtaí a sholáthar chun freastal ar éileamh
- Éagsúlacht tithe a sholáthar a fhreastalaíonn ar dhaoine ar aoiseanna éagsúla a bhfuil céimeanna éagsúla soghluaisteachta acu.

Is féidir dea-chomhforbairt áite sna bailte agus na sráidbhailte ar fud an Chontae a sholáthar má chuirtear meascán maith de shaghsanna aonad ar fáil sna comharsanachtaí a mheallann áititheoirí. Tacófar le heastáit tithíochta neamhchríochnaithe a chríochnú lena tithíocht sna bailte agus sráidbhailte a chumasú.

### 3.7.4 Spás Oscailte Poiblí agus Príobháideach

Baineann ríthábhacht le spás oscailte dea-phleanáilte agus dea-bhreithnithe poiblí agus príobháideach chun timpeallacht chónaithe ardchaighdeán a sholáthar do chónaitheoirí agus cuairteoirí araon. Ba cheart go mbeadh meascán oiriúnach den dá shaghas i gceantair chónaithe. Príomhthréithe iad an méid spás oscailte, an áit a bhfuil sé suite agus na tairbhí a sholáthraíonn sé, ar cheart don fhorbairt go léir a bheartaítear a chinntiú go dtéitear i ngleic leo. Ba cheart go ndéanfaidh tograí forbartha breithniú ar na riachtanais ar leith atá ag limistéir i dtaobh spás oscailte, ar na tosaíochtaí a bhfuiltear le dul i ngleic leo agus ar na gníomhartha a chuirfear i bhfeidhm mar chuid de thogra forbartha. Is

éagsúil a bheidh spás oscailte a sholáthar idir páirceanna móra réigiúnacha agus páirceanna beaga atá i ngar do thithe daoine.

Aithnítear go bhféadfadh sé a bheith deacair nó dodhéanta gnéithe ar leith de na caighdeáin soláthair agus láithreach a bhaint amach mar gheall ar shaintréithe áite. Ceadáítear sa Phlean glacadh le cur chuige solúbtha agus spreagfaidh sé freagairtí cruthaitheacha chun na cuspóirí beartais maidir le spás oscailte a sholáthar trí straitéisí spáis oscailte ar a ndéantar dea-chomhordú a oibrítear ar scála agus i measc earnálacha i gcur chuige comhpháirtíochta comhoibrithí.

Caithfear soláthar spáis oscailte a phleanáil ar bhealach comhtháiteach. Ní leor an píosa iarmharach fuílligh de thalamh a fhágtar i ndiaidh láithreán a dhearadh a sholáthar.

Leagtar amach na caighdeáin a bhaineann le spás oscailte príobháideach, leathphríobháideach agus comhchoiteann a sholáthar d'fhorbairt cónaithe i *gCaibidil 15 Caighdeáin Bhainistíochta Forbartha*.

### 3.7.5 Síneadh ar Theach Cónaithe

Spreagfar athruithe agus síntí ar thithe cónaithe atá ann faoi láthair laistigh den chontae, go ginearálta, chun feabhas a chur ar chaighdeáin mhaireachtála áititheoirí mar gheall gur rogha níos inbhuanaithe é seo ná struchtúr nuathógtha. Ba cheart go dtabharfadh leagan amach, méid agus dearadh síntí aird ar an gcuma atá ar réadmhaoin atá ann faoi láthair sa cheantar agus ar an tionchar a d'imreodh aon síneadh ar chonláiste cónaithe. Ba cheart aon fhorbairt a sheachaint, ach go háirithe, a bhaineann de sholas na gréine, de sholas an lae, de phríobháideachas nó a chaitheann scáil ar réadmhaoin eile.

### 3.7.6 Áit Chónaithe a Fhorinnt

Is féidir le gníomhaíocht cónaithe atá ródhlúth bheith mar thoradh ar réadmhaoin chónaithe reatha a fhorinnt ina n-aonaid iolracha agus baineann seo d'áineas na comharsanachta. Go ginearálta, ní spreagfar áit chónaithe a fhorinnt ina n-aonaid chónaithe iolracha. Beidh eisceachtaí ann, áfach, i gcás aonaid chónaithe mhóra a bhfuil ceapach mhór acu agus a ndéanann bonneagar, iompar poiblí san áireamh, freastal maith orthu.

#### Cuspóirí Beartais Maireachtáil Uirbeach

##### **UL 1 Láithreáin Inlíonta**

Láithreáin inlíonta, chúinne agus talamh chúil a spreagadh i mbailte agus sráidbhailte reatha i gcomhréir le planáil agus forbairt inbhuanaithe cheart.

##### **UL 2 Leagan Amach agus Dearadh**

Prionsabail na dea-chomhforbartha áite a chomhlíonadh nuair a bhíonn forbairtí cónaithe á soláthar laistigh de bhailte agus sráidbhailte an chontae.

##### **UL 3 Meascán Tithíochta**

Meascán saghsanna agus méideanna tithe a chur chun cinn a mheallann gach earnáil den phobal agus a chuireann le comharsanacht shláintiúil.

**UL 4 Eastáit Tithíochta Neamhchríochnaithe**

Chun dul i ngleic le soláthar tithíochta, sábháilteacht phoiblí agus le feabhsú na timpeallachta laistigh d'eastáit tithíochta neamhchríochnaithe, leanfaidh an Chomhairle ag oibriú le forbróirí agus le cónaitheoirí i bhforbairtí cónaithe príobháideacha, nuair is féidir.

**UL 5 Spás Oscailte**

Spás oscailte dea-phleanáilte agus ar a ndearnadh breithniú maith a sholáthar atá mór go leor agus i láithreacha a fhreagraíonn do riachtanais daoine faoi mar a sainithníodh, i gcomhréir le deachleachtas agus le scála agus feidhm an cheantair máguaird.

**UL 6 Síntí ar Aonaid Chónaithe**

Le síneadh ar thithe cónaithe atá ann faoi láthair a spreagadh a dheartar go híogair agus atá comhlíontach agus nach mbaineann de chaighdeán na timpeallachta máguaird, de chonláiste cónaithe nó de nádúr an cheantair máguaird.