Alt 31 An Treoir Chríochnaitheach ón Aire

Pleanáil agus Forbairt (Plean Forbartha Contae Chorcaí 2022 – 2028) Treoir 2022

Nóta Treorach Cur Chun Feidhme

An 28 Meán Fómhair 2022

Intreoir

Ar an 28 Meán Fómhair 2022, d'eisigh an tAire Stáit sa Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta Treoir de réir Alt 31 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (arna leasú) agus mar thoradh ar mholadh a rinne Oifig an Rialálaí Pleanála dó faoi Alt 31 AN (4) den Acht, i ndáil le Plean Forbartha Contae Chorcaí 2022-2028.

Tá sé mar aidhm ag an Údarás Pleanála céimeanna a ghlacadh maidir leis an bPlean Forbartha, go háirithe maidir le téacs agus léarscáileanna de chuspóirí criosaithe atá in Imleabhar a Trí Corcaigh Thuaidh, Imleabhar a Ceathair Corcaigh Theas agus Imleabhar a Cúig Iarthar Chorcaí.

Tá cóip den Treoir ar fáil [anseo.]

Tá éifeacht láithreach ag forálacha an Treorach seo ón 28 Meán Fómhair 2022 agus sáraíonn siad na polasaithe mar atá leagtha amach sa Phlean Forbartha Contae sna cásanna áirithe.

Leagtar amach sa doiciméad seo na cuspóirí criosaithe ar leith a bhí mar ábhar don Treoir agus an chaoi a ndéantar iad a leasú chun éifeacht a thabhairt don Treoir.

Treoir

a) Athbhunaigh cuspóir criosaithe na dtailte sin atá faoi réir cuspóir criosaithe i mBeanntraí BT-ROX a cuireadh isteach faoi MA 5.2.6.27(A) leis an dréachtphlean i.e. filleann an talamh ar ais chuig BT-AG-01 Talmhaíocht.

b) Na dlús leasaithe cónaithe ar shuíomh ar leith faoi MA 4.2.3.41 Carraig Thuathail a scriosadh chun filleadh ar an meán-dlúis A agus MA 4.2.3.43 Carraig Thuathail CTR-04 chun filleadh ar ard-dlús, agus

c) Cuspóirí criosaithe na dtailte seo a leanas a athbhunú go dtí cuspóirí an dréachtphlean i gcomhréir le moltaí Thuarascáil an Phríomhfheidhmeannaigh dar dáta 16 Márta 2022:

- MA 3.1.4.15 -FY-I-05 'Forbairt Thionsclaíoch' Mhainistir Fhear Maí -cuspóir criosaithe na talún atá faoi réir chuspóir an dréachtphlean a athbhunú i.e. filleann an talamh ábhair ar ais chuig Crois Glas 1.
- MA 3.1.4.16 -FY-X-01 Mhainistir Fhear Maí 'Limistéar Beartais Speisialta – Leathnú na n-áiseanna marglainne atá ann cheana agus soláthar ionad NCT' – stádas criosaithe na talún is ábhar don dréachtphlean a athbhunú i.e. filleann an talamh ábhair ina thalamh neamhchriosaithe i gceantar tuaithe.

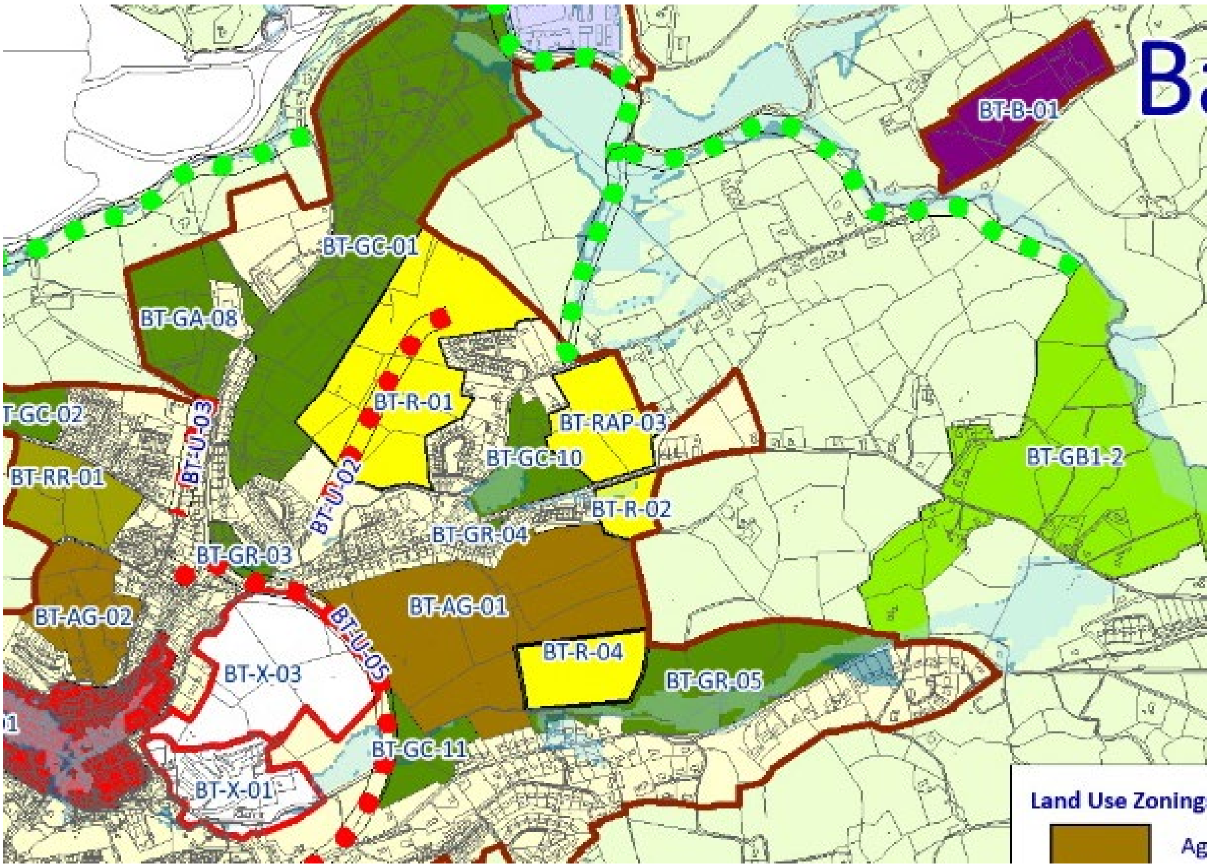
Imleabhar a Cúig MD Iarthar Chorcaí – Beanntraí (BT-R-04) Léarscáil & Athrú Téacs

Sa Phlean Glactha tugadh uimhir cuspóra BT-R-04 don chuspóir criosaithe Bheanntraí BT-R-0X a cuireadh isteach faoi MA 5.2.6.27(a).

Seo a leanas an léarscáil a bhaineann le MA 5.2.6.27(a):

Athrú ar Léarscáil Criosaithe Bheanntraí

Mar thoradh ar an Treoir, **baintear** an criosú cónaithe BT-R-04 ón léarscáil criosaithe agus bíonn na tailte ábhair mar chuid den chriosú Talmhaíochta BT-AG-01.



Athrú ar théacs an Phlean do Bheanntraí (Leathanach 135)

Tá cuspóir criosaithe cónaithe **BT-R-04** ar leathanach 135 d'imleabhar 5 den Phlean bainte de liosta na Sainchuspóirí Forbartha do Bheanntraí. Is é seo a leanas an cuspóir atá fágtha ar lár:

Sainchuspóirí

2.7.76 Tá sainchuspóirí criosaithe do Bheanntraí leagtha amach sa tábla a leanas:

Sainchuspóirí Forbartha do Bheanntraí	
*Riosca tuilte: Féach Cuspóirí in Imleabhar a hAon, Caibidil 11 Bainistiú Uisce	^ TIA agus RSA Riachtanach
Cuspóir uimh.	
Cónaithe / Foráil Cónaithe Breise	

BT R-01	Meán-Dlús C Forbairt Chónaithe lena n-áirítear suíomhanna seirbhísithe lena n-áirítear soláthar bóthar le rochtain áitiúil. Bá chóir go mbeidh forbairt coinnithe siar, agus níor chóir d'airde iomairí an spéirlíne ón iarthar a bhriseadh, chun radhairc an bhaile a chaomhnú. Beidh coinneáil fálta sceach, nuair is féidir, agus tírdhreach fairsing ina réamhriachtanas d'aon tograí forbartha. Bá chóir soláthar a dhéanamh do naisc le bealach siúil ghleann abhann an Mhíolach in aice láimhe. Ba cheart crainn aibí agus coillearnach a choinneáil agus a chosaint nuair is féidir. Ba chóir forbairt nua a chur ar ais ó chúrsaí uisce ar theorainn an limistéir seo.
BT-R-02	Meán-Dlús B Forbairt Chónaithe lena n-áirítear suíomhanna seirbhísithe. Naisc coisithe / rothaíochta a sholáthar chuig suíomhanna cónaithe taobh leis. Ba chóir forbairt nua a chur siar ó shruthchúrsaí ar theorainn an limistéir seo.*
BT-RAP-03	Meán-Dlús B Forbairt Chónaithe. Naisc coisithe / rothaíochta a sholáthar chuig ceantair chónaithe mórthimpeall atá ann agus atá beartaithe agus Gleann Abhann an Mhíolach. Ba chóir forbairt nua a chur siar ó shruthchúrsaí ar theorainn an limistéir seo.*
BT-R-04	Meán-Dlús B Forbairt Chónaithe faoi réir straitéis rochtana chomhaontaithe. Tá páirteanna den suíomh mí-oiriúnach d'fhorbairt mar gheall ar thopagrafaíocht agus ingearchló. Ba chóir forbairt a shuíomh agus a dhearadh chun tionchar amhairc a íoslaghdú, forbairt nua a chomhtháthú le forbairt atá ann cheana, agus na tailte níos géire / ardaithe a choinneáil mar spás oscailte tírdhreachtaithe. Ba cheart go n-áireofaí sna tograí measúnú tionchair amhairc, moltaí tírdhreachtaithe agus SuDuanna chun draenáil uisce stoirme a bhainistiú agus ba chóir go n-áireofaí leo cuid de na láithreáin a ndéantar seirbhísiú orthu mar chuid

	den scéim fhoriomlán forbartha. Ba chóir foráil a dhéanamh chomh maith do naisc coisithe / rothaíochta laistigh den fhorbairt agus do cheantair chónaithe máguaird. Tacaíonn an suíomh seo le gnáthóga a bhfuil luach bithéagsúlachta acu, lena n-áirítear fálta sceach agus bruachchriosanna ba chóir iad seo a chosaint agus a chomhtháthú laistigh den fhorbairt nuair is féidir.
BT-R-05	Meán-Dlús B Forbairt Chónaithe le rochtain chuí. Ba chóir forbairt nua a chur siar ó shruthchúrsaí ar theorainn an limistéir seo.*

Beidh na tailte mar chuid den Limistéar Talmhaíochta BT- AG -01 taobh leis agus a bhfuil an cuspóir seo a leanas aige:

Talmhaíocht	
BT-AG-01	Úsáid Talmhaíochta. Ba chóir machnamh a dhéanamh chomh maith ar chóngaracht an suíomh le limistéar bitheolaíochta conair abhann agus fo-abhainn Bheanntraí agus aird ar leith a thabhairt ar a thábhacht agus a luach áitiúil.

Imleabhar a Ceathair Corcaigh Theas – Carraig Thuathail (CT-R-04 & CT-RAP-18) Athrú Téacs

Baineann cuid 2 (b) den Treoir le dhá leasú bheartaithe i gCarraig Thuathail darb uimhir 4.2.3.41 agus 4.2.3.43.

Rinne MA 4.2.3.41 foráil chun CT-R-18[1] a athrú ó Mheán-Dlús A go Meán-Dlús B. Rinne MA 4.2.3.43 foráil chun dlús CT-R-04 a athrú ó Ard go Meán A.

Mar thoradh ar an Treoir, téann an tagairt oibiachtúil dlúis chónaithe ar an láithreán CT-RAP-18 ar ais go Meán A, agus filleann an tagairt oibiachtúil ar an láithreán CT-R-04 go hArd.

Athrú Téacs

Ar leathanach 117 d'Imleabhar a Ceathair den Phlean maidir le Carraig Thuathail, déantar leasú ar fhoclaíocht chuspóir criosaithe CT-R-04 mar a leanas:

	Cuspóirí Pleanála Forbairt Chontae Cuspóirí Forbartha Sonracha le haghaidh Charraig Thuathail	
Cuspóir uimh.	***Cónaithe/Foráil Bhreise Chónaithe (Carraig Thuathail san áireamh Céim Thuaidh 1)***	***Limistéar an tSuímh***
CT-R-04	Carraig Thuathail Thuaidh UEA. Forbairt chónaithe ~~**Meán A**~~ Ard-dlús. Éilíonn forbairt ar an suíomh seo go ndéanfar foráil chun an bonneagar a bhfuil cur síos air i dTáblaí 4.2.6 agus 4.2.7. a sheachadadh.	6.2

Ar leathanach 118 d'Imleabhar a Ceathair, déantar leasú ar fhoclaíocht chuspóir criosaithe CT-RAP-18 mar a leanas:

	Cuspóirí Pleanála Forbairt Chontae Cuspóirí Forbartha Sonracha le haghaidh Charraig Thuathail	
Cuspóir uimh.	***Cónaithe/Foráil Bhreise Chónaithe (Carraig Thuathail san áireamh Céim Thuaidh 1)***	***Limistéar an tSuímh***
CT-RAP-18	Forbairt chónaithe ~~**Meán-dlús B**~~Meán-dlús A .	2.2

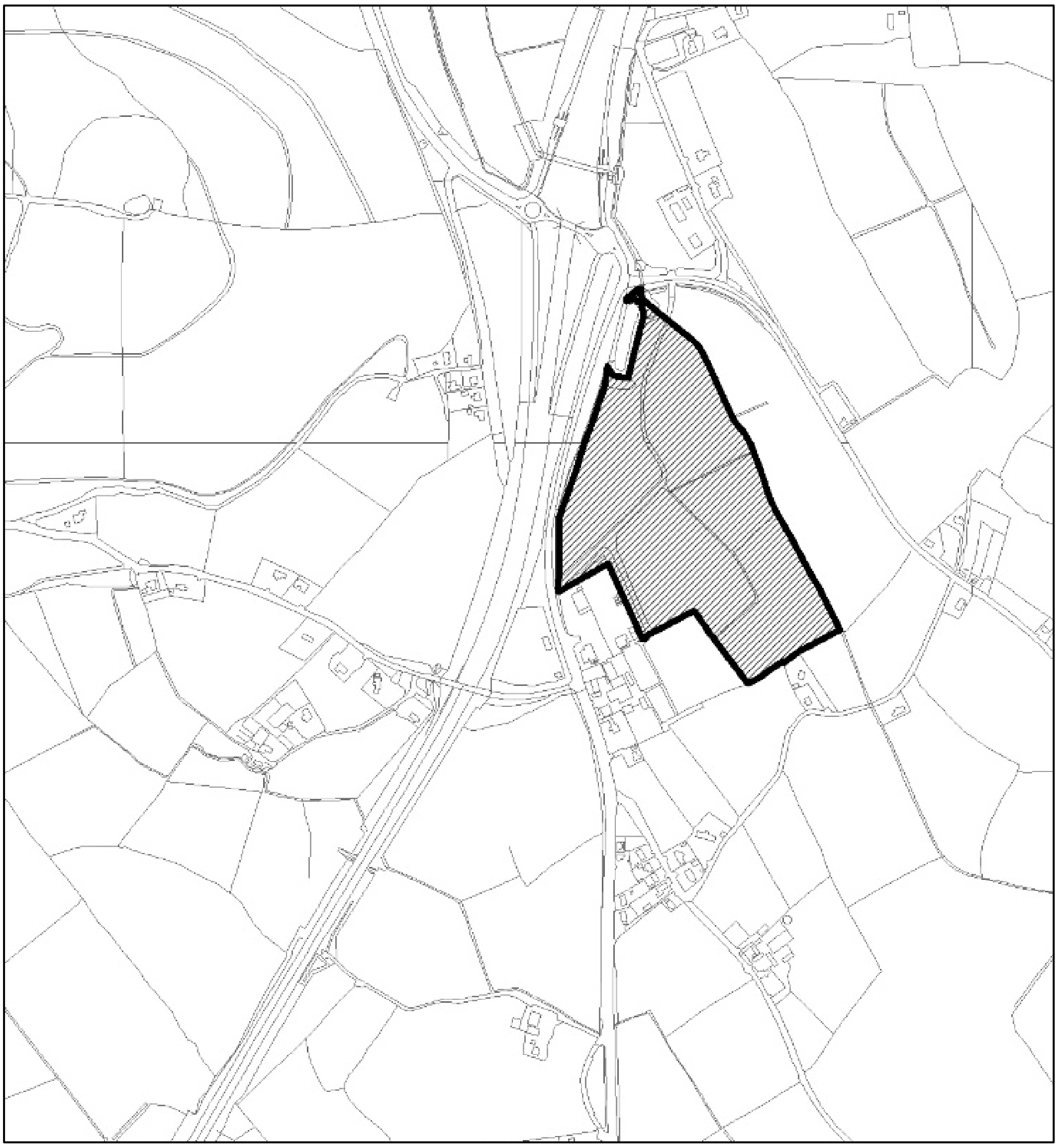
<u>Níl aon athrú ar an léarscáil criosaithe úsáide talún sa Phlean Glactha i gceachtar cás.</u>

[1]Mar thoradh ar leasú uimh.4.2.3.8 atá beartaithe; athraíodh Cuspóir uimh. CT-R-18 go CT-RAP-18 sa phlean deiridh

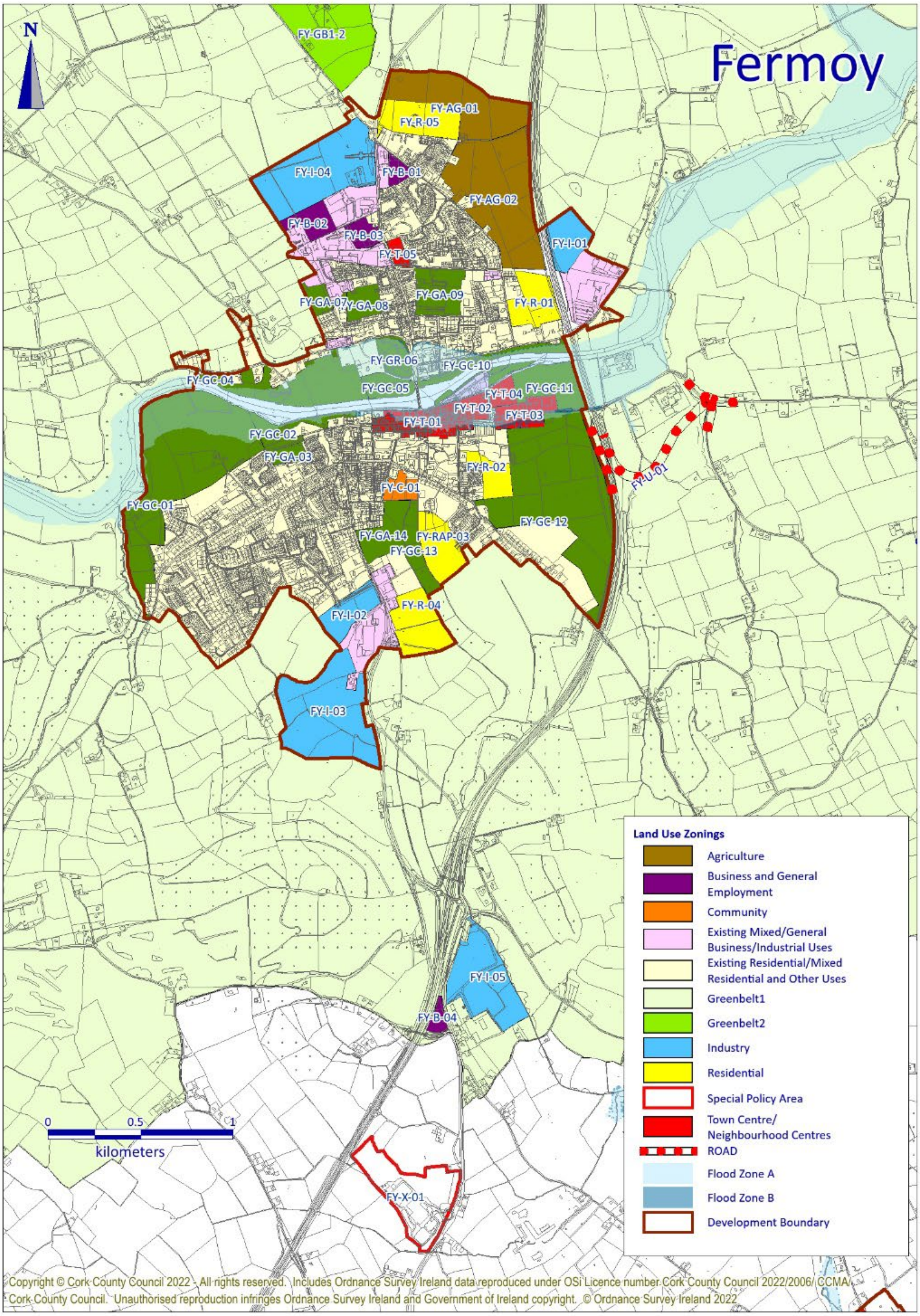
[Imleabhar a Trí –MD Mainistir Fhear Maí – Léarscáil & Athrú Téacs Mhainistir Fhear Maí (FY-I-05)]()

2. c) (i) MA 3.1.4.15 - FY-I-05 **'**Forbairt thionsclaíocht' Mhainistir Fhear Maí **– <u>cuspóir criosaithe an talaimh is ábhar don dréachtphlean a athbhunú i.e. filleann an talamh faoi réir ar ais chuig Crois Glas 1.</u>**

Seo a leanas an léarscáil a bhaineann le MA 3.1.4.15:



Mar thoradh ar an Treoir, **baintear** an criosú tionsclaíoch FY-I-05 mar a léirítear ar an léarscáil criosaithe ceangailte agus bíonn na tailte ábhair mar chuid den Chrois Glas GB1-1 taobh leis.



Copyright © Cork County Council 2022 - All rights reserved. Includes Ordnance Survey Ireland data reproduced under OSi Licence number Cork County Council 2022/2006/CCMA/ Cork County Council. Unauthorised reproduction infringes Ordnance Survey Ireland and Government of Ireland copyright. © Ordnance Survey Ireland 2022

Mainistir Fhear Maí

Agriculture	Talmhaíocht
Business and General Employment	Gnó agus fostaíocht ginearálta
Community	Pobal
Existing Mixed/General Business/Industrial Uses	Úsáidí Measctha/Ginearálta Gnó/Tionsclaíoch Reatha
Existing Residential/Mixed Residential and Other Uses	Úsáidí Cónaithe/Measctha cónaithe agus eile Reatha
Greenbelt 1	Crios glas 1
Greenbelt 2	Crios glas 2
Industry	Tionscal
Residential	Cónaithe
Special Policy Area	Limistéar Beartais Speisialta
Town centre/ Neighbourhood Centres	Lár an bhaile/Ionaid chomharsanachta
Road	Bóthar
Flood Zone A	Crios tuile A
Flood Zone B	Crios tuile B
Development Boundary	Teorainn forbartha

Athrú Téacs Riachtanach

Baintear cuspóir criosaithe thionsclaíoch FY-I-05 ar leathanach 26 in Imleabhar 3 den phlean ó liosta na gCuspóirí Forbartha Sonracha do Mhainistir Fhear Maí.

*Riosca Tuilte. Féach Cuspóirí in Imleabhar a hAon, Caibidil 11 Bainistiú Uisce	^TIA agus RSA Riachtanach	
Cuspóir Uimh.		Limistéar an tSuímh (HA)
Tionscal		

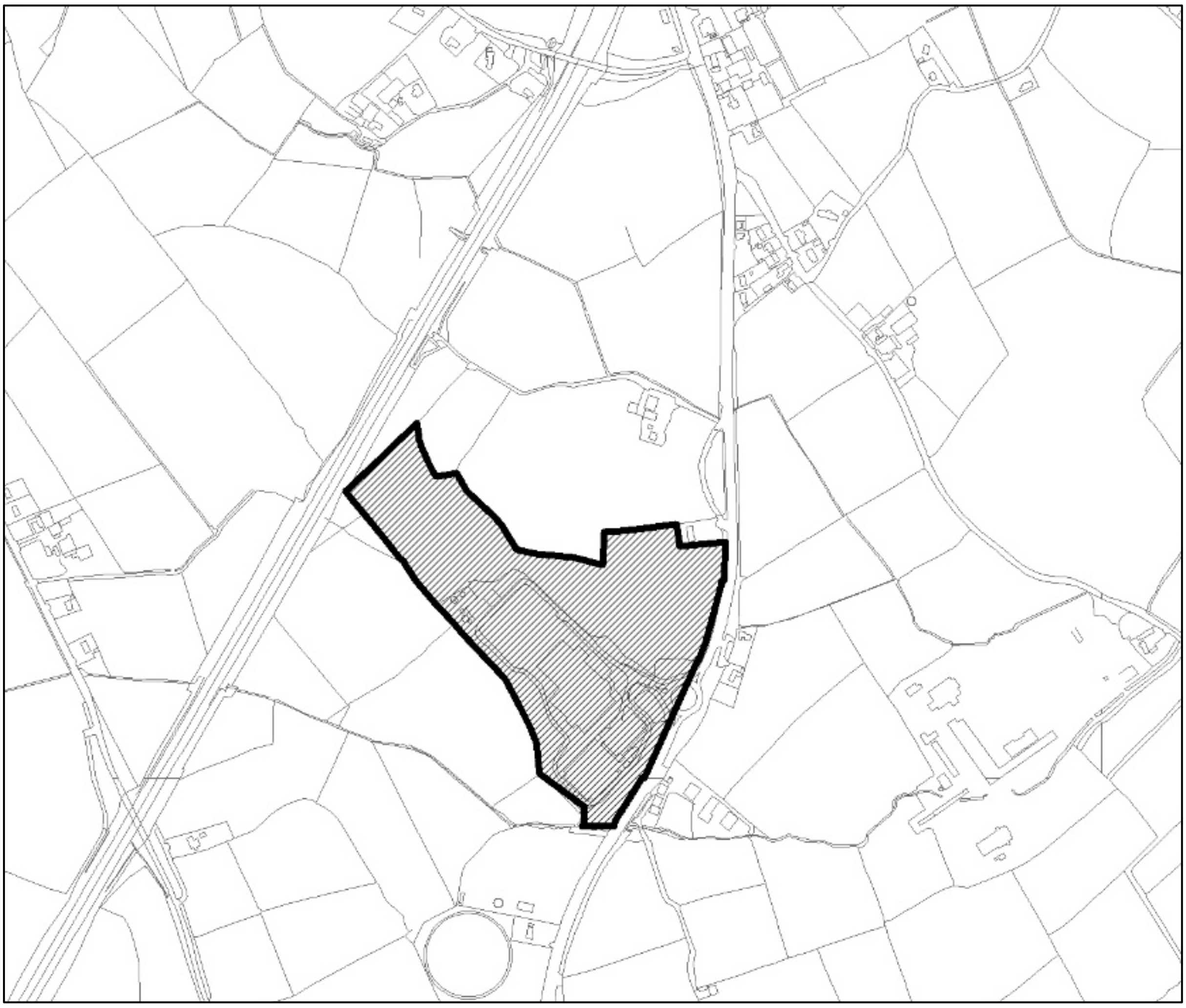
FY-I-01	Leathnú na húsáide tionsclaíche atá ann cheana a éascú. Ba chóir go n-áireofaí sna tograí bearta chun cosaint a thabhairt in aghaidh aon drochthionchair (lena n-áirítear tionchair thorainn) ón M8 taobh leis agus foráil a dhéanamh do thailte a d'fhéadfadh a bheith ag teastáil ar an láithreán seo le haghaidh feabhsúcháin ar bhóithre amach anseo. Ba chóir go bhforálfadh moltaí le haghaidh forbartha do mhaolán feadh theorainn an iarthair chun Conair Éiceolaíochta an Currach Mór& Rath Shiail a chosaint.	5.49
FY-I-02	Úsáidí tionsclaíochta atá oiriúnach do thionscal neamhspleách nó d'úsáid thionsclaíoch éadrom agus trádstórála. Is rogha oiriúnach é an suíomh seo freisin d'óstán atá ag tabhairt aghaidh ar Bhóthar Chorcaí.	5.20
FY-I-03	Tá an suíomh seo oiriúnach d'úsáidí tionsclaíocha meánmhéide go mór, lena n-áirítear trádstóráil agus dáileadh. Tá Measúnú Tráchta agus Iompair le cur faoi bhráid an Údaráis Pleanála mar aon le haon mholtaí forbartha don láithreán.^	22.92
FY-I-04	Tá an suíomh seo oiriúnach d'úsáidí tionsclaíocha meánmhéide go mór, stóráil/úsáidí dáilte ar scála mór agus ag faoi réir tástála seicheamhaí, oifigí ginearálta neamh-mhiondíola. Bheadh soláthar óstáin ag taobh thoir an láithreáin agus aghaidh ar Bhóthar Bhaile Átha Cliath inghlactha i bprionsabal chomh maith. Ba chóir go mbreathnódh tograí forbartha ar an lochán atá ann cheana féin ar an láthair a ionchorprú mar chuid de réiteach SUDanna don láithreán.	19.91
FY-I-05	Forbairt Tionscail. Ba chóir go n-aireofaí le moltaí plean tírdhreachtaithe mionsonraithe agus SuDuanna ar an láthair chun uisce dromchla a bhainistiú. Téann Sruth *Shanowennadrimina*, a scaoileann go hAbhann Bhríde (cuid d'Abhann Dubh), trasna ar an	19.91

	suíomh. Déanfar foráil i dtograí forbartha chun an sruthchúrsa sin agus a chrois bruachánach gaolmhar a chosaint.^	

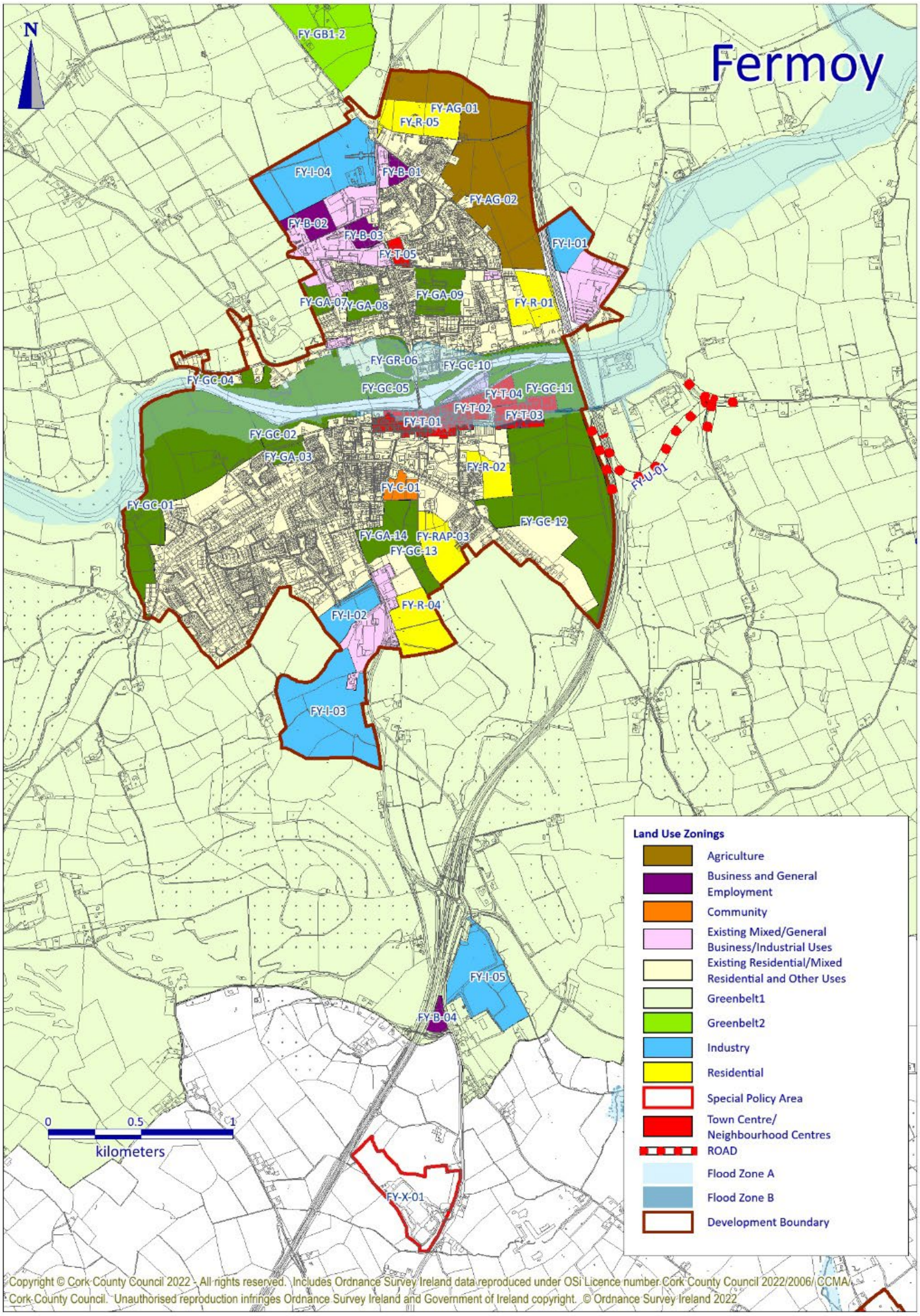
Imleabhar a Trí – Mainistir Fhear Maí (FY-X-01) Athrú Léarscáil & Téacs

2. c) (ii) MA 3.1.4.16 -FY-X-01 Mhainistir Fhear Maí 'Limistéar Beartais Speisialta – Leathnú na n-áiseanna marglainne atá ann cheana agus soláthar ionad NCT' – stádas criosaithe na talún is ábhar don dréachtphlean a athbhunú i.e. filleann an talamh ábhair ina thalamh neamhchriosaithe i gceantar tuaithe.

Seo a leanas an léarscáil a bhaineann le MA 3.1.4.16:



Mar thoradh ar an Treoir, baintear criosú an Limistéar Beartais Speisialta FY-X-01 mar a léirítear ar an léarscáil criosaithe ceangailte, agus fillfidh na tailte ábhair ar thailte neamhchriosaithe sa cheantar tuaithe.



Mainistir Fhear Maí

Agriculture	Talmhaíocht
Bushes and General Employment	Gnó agus fostaíocht ginearálta
Community	Pobal
Existing Mixed/General Business/Industrial Uses	Úsáidí Measctha/Ginearálta Gnó/Tionsclaíoch Reatha
Existing Residential/Mixed Residential and Other Uses	Úsáidí Cónaithe/Measctha cónaithe agus eile Reatha
Greenbelt 1	Crios glas 1
Greenbelt 2	Crios glas 2
Industry	Tionscal
Residential	Cónaithe
Special Policy Area	Limistéar Beartais Speisialta
Town centre/ Neighbourhood Centres	Lár an bhaile/Ionaid chomharsanachta
Road	Bóthar
Flood Zone A	Crios tuile A
Flood Zone B	Crios tuile B
Development Boundry	Teorainn forbartha

Athrú Téacs Riachtanach

Baintear cuspóir Criosaithe Limistéar Beartais Speisialta FY-X-01 ar leathanach 28 in Imleabhar 3 den phlean ó liosta na Sainchuspóirí Forbartha do Mhainistir Fhear Maí.

*Riosca Tuilte. Féach Cuspóirí in Imleabhar a hAon, Caibidil 11 Bainistiú Uisce	^TIA agus RSA Riachtanach	
Cuspóir Uimh.		Limistéar an tSuímh (Ha)
	Cuspóir Fóntais	

FY-U-01	An sliosbhóthar go seachbhóthar atá beartaithe. Tá an bóthar beartaithe seo gar do Limistéar Caomhantais Speisialta An Abhainn Dubh agus Limistéar faoi Chosaint Speisialta Chalaí an Abhainn Dubh agus caithfear é a dhearadh go cúramach chun a chinntiú go seachnófar tionchair ar na suíomhanna seo. FY-GO-03 i gceist	-
	Talmhaíocht	
FY-AG-01	Talmhaíocht	15.31
FY-AG-02	Talmhaíocht	25.07
	Limistéar Beartais Speisialta	
FY-X-01	Leathnú ar shaoráidí Marglainne atá ann cheana agus Ionad NCT a sholáthar. Scaoileann sruth an Fearann Thuaidh chuig Abhainn an Bhríd atá mar chuid d'Abhainn Dubh. Déanfar foráil i dtograí forbartha chun an sruth agus a chrios bruachánach gaolmhar a chosaint. ^	15.11