Deireadh Fómhair 2011

Treoir do Chónaitheoirí
atá ina gCónaí i bhForbairtí Tithíochta Neamhchríochnaithe

housing agency

Comhshaol, Pobal agus Rialtas Áitiúil
Environment, Community and Local Government

Treoir do Chonaitheoirí atá ina gCónaí i bhForbairtí Tithíochta Neamhchríochnaithe

Is saincheist de thábhacht náisiúnta iad na forbairtí tithíochta neamhfhorbartha agus is ardtosaíocht iad don Rialtas. Bíonn forbairtí dá leithéid de ghnáth i roinnt catagóirí:

1. Forbairtí atá á dtabhairt chun críche ag forbróir gan ach mionoibreacha fós le déanamh.
2. Forbairtí lena mbaineann oibreacha tógála suntasacha ar cheart iad a thabhairt chun críche agus atá á réiteach ag faighteoir arna cheapadh ag institiúid airgeadais.
3. Forbairtí lena mbaineann oibreacha tógála suntasacha, seirbhísí agus fóntais ar cheart iad a thabhairt chun críche sa chás go bhfuil an forbróir i láthair ach gan aon oibreacha suntasacha ar siúl.
4. Forbairtí atá comhchosúil le (3) thuas ach níl an forbróir i láthair ar an láithreán a thuilleadh nó ní féidir teagmháil a dhéanamh leis d'ainneoin fadhbanna tromchúiseacha ann maidir le sábháilteacht phoiblí.

Beidh sonraí ag an údarás áitiúil ar na forbairtí sa réimse seo a chuimsítear sna catagóirí thuas.

Forbraíodh an treoir seo chun faisnéis a thabhairt do chónaitheoirí i bhforbairtí, go príomha faoi chatagóir 2-4 maidir leis an gcaoi ar féidir leo a bheith bainteach cúnamh a thabhairt chun na deacrachtaí a d'fhéadfadh teacht chun cinn sna forbairtí sin a réiteach agus go háirithe:

1. **Cad a tharlóidh ina dhiaidh sin?**
2. **Cé atá bainteach le réiteach na bhforbairtí tithíochta?**
3. **Cad is féidir leat agus le do chomharsana a dhéanamh?**
4. **Cad is Plean Réitigh Láithreáin (SRP)?**
5. **Cé hé/hí ar féidir leat teagmháil a dhéanamh leis/léi le haghaidh faisnéise?**

Fócas an Rialtais
Choimisiúnaigh an Rialtas tuarascáil faoin gcaoi ar cheart forbairtí tithíochta neamhchríochnaithe a réiteach. Tá an tAire Tithíochta agus Pleanála, an tUasal Willie Penrose T.D. ina chathaoirleach ar Choiste Náisiúnta Comhordaithe chun maoirseoireacht a dhéanamh ar chur chun feidhme mholtaí na tuarascála. Féach **www.housing.ie**

C.1 Cad a tharlóidh ina dhiaidh sin?

Is mó an chosúlacht go mbeadh forbairt lena mbaineann deacrachtaí mar ábhar comhfhreagrais fhorfheidhmiúcháin agus ghníomhaíochta cheana féin idir an t-údarás áitiúil agus an forbróir/an t-úinéir de thairbhe reachtaíochta pleanála agus eile. Iarradh ar gach Comhairle Chathrach agus Chontae Foireann maidir le Forbairtí Tithíochta Neamhchríochnaithe mar aon le lárphointe teagmhála a bhunú agus iarradh orthu díriú ar chumasú réitigh le haghaidh na bhforbairtí is mó fadhbanna mar thosaíocht.

Tugtar faisnéis bhreise sa treoir seo maidir leis an gcaoi ar cheart teagmháil a dhéanamh leis na foirne sin agus tuilleadh faisnéise a fháil faoin méid atá ag tarlú i do cheantar.

Bíonn an forbróir nó an t-úinéir d'fhorbairt tithíochta, nó faighteoir arna cheapadh ag institiúid airgeadais freagrach as an bhforbairt tithíochta sin go dtí go nglacann an t-údarás áitiúil nó cuideachta bainistíochta phríobháideach faoi cheannas í.

D'fhéadfadh am a bheith i gceist le dul i ngleic le forbairtí tithíochta neamhchríochnaithe agus is éard a bhíonn i gceist; slite a aimsiú ionas gur féidir le húinéirí na láithreán an obair tógála agus foirgníochta atá fós le déanamh a réiteach faoi réir ag sásamh na gcónaitheoirí agus an údaráis áitiúil i slí lena mbaineann ciall airgeadais.

C.2 Cé atá Bainteach le Réiteach na bhForbairtí Tithíochta?

De ghnáth bíonn roinnt leasanna i gceist le réiteach forbairtí tithíochta, sibhse mar chónaitheoirí san áireamh agus is minic go dtagraítear dóibh mar **pháirtithe leasmhara** lena n-áirítear na páirtithe seo a leanas:

- an **Forbróir/Tógálaí** a thóg an t-eastát;
- an **Banc** a thug airgead ar iasacht don fhorbróir;
- an **Faighteoir***, má tá ceann ceaptha;
- Tusa agus na **cónaitheoirí** eile; agus
- an **tÚdarás Áitiúil** a dhámh cead pleanála le haghaidh an eastáit.

* Ceaptar faighteoir ag Banc/Iasachtóir de ghnáth cion agus go bhfuil an iasacht i riaráiste nó agus cion gur tharla mainneachtain éigin de réir théarmaí an chomhaontaithe iasachta.

C.3 Cad is Féidir Leat agus le do Chomharsana a Dhéanamh?

Tá tú lárnach d'aon phlean saincheisteanna i d'fhorbairt neamhchríochnaithe a réiteach. Má bhunaíonn tú coiste cónaitheoirí, d'fhéadfá an-chuid a bhaint amach. D'fhéadfadh sé a bheith ina chúnamh mór chun na saincheisteanna a shainaithint, déan iad a chur in ord tosaíochta agus a chomhaontú agus bí rannpháirteach leis an bplean réitigh le haghaidh d'fhorbartha. D'fhéadfadh sé a bheith ina chúnamh teagmháil a dhéanamh le do chomharsana nuair atá comhsprioc agaibh bhur dtimpeallacht maireachtála a fheabhsú agus spiorad pobail a fhorbairt agus, de réir a chéile, trí bhur n-iarrachtaí aontaithe, ábhar ceannaitheoirí a mhealladh chuig bhur bhforbairt. D'fhéadfadh difear mór a bheith i gceist le tionscnaimh shimplí.

Coiste Cónaitheoirí a Bhunú

Trí choiste cónaitheoirí a bhunú tá guth níos láidre **agat** agus cur chuige níos aontaithe trí theacht le chéile le do chomharsana.

- Pioc láthair agus dáta agus scaip bileoga tríd na doirse nó déan póstaer a chur suas chun cruinniú cónaitheoirí a shocrú.
- Déan clár oibre a ullmhú don chruinniú ionas gur féidir leis a bheith spriocdhírithe.
- Scríobh síos na fadhbanna go léir a bhaineann leis an eastát agus déan tosaíocht de gach ceann acu. Déan tosaíocht de shaincheisteanna sábháilteachta poiblí suntasacha.
- Déan coiste nó duine nó iad go léir a cheapadh mar urlabhraí chun ionadaíocht a dhéanamh thar ceann an ghrúpa is mó. Mar shampla, tá aon litir arna síniú ag na cónaitheoirí go léir níos fearr ná litreacha aonair lena n-iarrtar an rud céanna.
- Cinneadh a dhéanamh má tá duine ar bith ina chónaí i d'fhorbairt a bhfuil scileanna nó eolas aige/aici a bheadh áisiúil m.sh. eolas ar an bpróiseas pleanála, scileanna dlí, tógála agus innealtóireachta agus iarracht a dhéanamh na daoine siúd a rannpháirtiú sa choiste.
- Mura bhfuil an méid sin thuas ina rogha, déan iarracht an coiste a chur i dtaithí leis an doiciméadúchán ábhartha ar nós tuarascálacha agus lámhleabhair éagsúla agus torthaí suirbhé maidir le tithíocht neamhchríochnaithe atá ar fáil ar shuíomh gréasáin **www.housing.ie** mar aon le faisnéis ghinearálta maidir leis an gcóras pleanála ar shuíomh gréasáin **www.environ.ie.**
- Smaoinigh maidir le fóram ar líne a bhunú do chónaitheoirí chun moltaí a dhéanamh nó trácht ar smaointí m.sh. leathanach Facebook maidir le d'fhorbairt, áit ar féidir le gach cónaitheoir tráchtanna agus moltaí a dhéanamh.
- Déan teagmháil leis an **Foireann maidir le Forbairtí Tithíochta Neamhchríochnaithe** i gceantar d'údaráis áitiúil agus bain úsáid as an bpointe teagmhála ábhartha (féach thíos) chun rannpháirtíocht a ghlacadh i bpróiseas comhairliúcháin an Phlean Réitigh Láithreáin (SRP). Déan teagmháil leis an bhforbróir nó leis an bhfaighteoir (má tá ceann ceaptha) chun fáil amach ar tionscnaíodh an próiseas sin go fóill. Cé go bhfuil dualgas le haghaidh an Phlean Réitigh Láithreáin ar an bhforbróir, cuirfidh an t-údarás áitiúil faisnéis ar fáil ina thaobh.
- Déan cinnte de go gcuireann urlabhraí aiseolas ar fáil don chuid eile den choiste cónaitheoirí agus deis a chur ar fáil athbhreithniú a dhéanamh ar dhul chun cinn agus fócas a chothabháil.

C.4 Cad is Plean Réitigh Láithreáin (SRP) ann?

D'fhéadfaí comhaontú a shocrú chun Plean Réitigh Láithreáin a ullmhú agus a chur chun feidhme de thoradh comhphlé maidir le forbairtí tithíochta neamhchríochnaithe sainiúla a réiteach. Is é an Forbróir nó an Faighteoir, nuair a cheaptar ceann, a ullmhaíonn plean dá leithéid, agus is ionann é sin agus comhaontú idir na páirtithe leasmhara go léir maidir leis an gcaoi gur ceart bailchríoch a chur ar an bhforbairt ábhartha.

Is éard atá i gceist leis an gcéim tosaigh maidir le Plean Réitigh Láithreáin a ullmhú céim chomhairliúcháin na bpáirtithe leasmhara le hionadaí ó fhoireann an údaráis áitiúil maidir le heastáit neamhchríochnaithe agus le hionadaí ó choiste na gcónaitheoirí.

Tá ról agat maidir le SRP a ullmhú. Roinnfidh an t-údarás áitiúil gach faisnéis arna bailiú faoi d'eastát (nuair is féidir agus faoi réir ag rialacha rúndachta) leis na páirtithe leasmhara go léir. Ba cheart don ionadaí thar ceann na cónaitheoirí a s(h) onraí teagmhála a thabhairt don údarás áitiúil chun áirithiú a dhéanamh go gcoimeádtar ar an eolas iad faoin bPlean Réitigh Láithreáin.

Riachtanais cosanta sonraí a thabhairt san áireamh, bíonn forbróirí agus údaráis áitiúla tiomanta chun faisnéis a roinnt leis na páirtithe leasmhara go léir.

D'fhéadfadh roinnt ama a bheith i gceist chun Plean Réitigh Láithreáin a ullmhú don fhorbairt ina bhfuil tú i do chónaí. I roinnt cásanna, bíonn údaráis áitiúla ag obair leis an Roinn Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil chun feabhsuithe ríthábhachtacha a mhaoiniú a bhaineann le sábháilteacht phoiblí ar na forbairtí is mó fadhbanna i gcatagóir 4, arna lua ag tús na treorach seo.

Le haghaidh tuilleadh faisnéise maidir le Pleananna Réitigh Láithreáin, féach ar Alt 3.4 den Treoirleabhar maidir le Forbairtí Tithíochta Neamhchríochnaithe a Bhainistiú agus a Réiteach, atá ar fáil ag **www.housing.ie** nó ag **www.environ.ie** nó sa dá áit.

Bailigh Faisnéis Ábhartha

D'fhéadfá cuid pleanála shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil a sheiceáil chun faisnéis a fháil maidir leis an gcinneadh pleanála i dtaobh d'eastát.

D'fhéadfá cúnamh a thabhairt an fhaisnéis ábhartha a bhailiú a ndéanfar í a roinnt i measc na bpáirtithe leasmhara go léir, go háirithe mar chuid den phróiseas réitigh láithreáin. D'fhéadfadh sé a bheith deacair le haghaidh roinnt páirtithe leasmhara faisnéis áirithe a fháil, agus dá réir sin beidh cúnamh ann má oibríonn gach duine le chéile chun an fhaisnéis ar fad a thiomsú.

Agus teagmháil á déanamh agat leis an údarás áitiúil, ba cheart duit iarracht a dhéanamh an méid is mó faisnéise a chur ar fáil agus gur féidir leat, amhail:

- Ainm agus seoladh an eastáit/an eastáit tithíochta neamhchríochnaithe.
- Ainm an fhorbróra.
- Ainm an iasachtóra, más féidir.
- Faisnéis ar bith maidir le staid airgeadais an fhorbróra m.sh. imeachtaí féimheachta.

Déan Measúnú ar Sheicliosta M'Eastáit

Bain úsáid as an seicliosta measúnaithe (samplach) seo a leanas chun liosta saincheisteanna tosaíochta a fhorbairt. Tarraing aird na bpáirtithe leasmhara eile ag na cruinnithe comhairliúcháin SRP orthusan.

Seicliosta	Ábhartha Saincheisteanna	Tosaíocht Saincheisteanna
Sábháilteacht Phoiblí	☑	1
Soilsiú Poiblí	☑	4
Bóithre & Cosáin	☑	3
Draenáil	☑	
Soláthar Uisce	☑	
Cóireáil Fuíolluisce/Stáisiún Caidéalúcháin	☑	2
Leagan Amach		
Spás Oscailte		
Cothabháil/Bainistíocht	☑	
Taispeáint	☑	
Tionchar Amhairc		
Úsáidí Amach Anseo le haghaidh Foirgneamh	☑	

Smaointí a Cheapadh agus a Mheas Maidir leis an gCaoi ar Cheart Saincheisteanna a Réiteach

Ba cheart do chónaitheoirí breithniú a dhéanamh cé acu an bhfuil tionscnaimh ann nó nach bhfuil, ar féidir leis an bpobal áitiúil nó le coiste cónaitheoirí tabhairt fúthu lena mbainfeadh difear mór, mar shampla:

- diúscairt bruscair;
- glanadh graifítí;
- tírdhreachú;
- síolú; agus/nó
- cur crann?

An bhfuil aon úsáid ann a bheadh ina tairbhe don phobal áitiúil i gcoitinne nó d'úinéirí tí atá ann cheana, i. leithroinnt ar thalamh suaithmheonach agus neamhshealbhaithe; úsáid áitreabh neamhshealbhaithe chun críocha sóisialta, gnó nó an phobail áitiúil?

D'fhéadfadh coiste na gconraitheoirí fiosrú a dhéanamh ar roghanna dá leithéid agus breithniú a dhéanamh ar a bpraiticiúlacht agus ar a bhféidearthacht agus an fhaisnéis sin a chur leis an bpróiseas maidir le Plean Réitigh Láithreáin. Tharlódh gur amhlaidh an scéal, mar shampla, go mbeadh an forbróir ábalta roinnt acmhainní a chur ar fáil seachas airgead chun an t-eastát a chríochnú, amhail saothair agus sásra.

C.5 Cé hé/hí ar féidir leat Teagmháil a dhéanamh Leis/Léi le haghaidh Faisnéise?

Tá sé de cheart agat bualadh agus teagmháil dhíreach a bheith agat leis an údarás áitiúil agus leis an bhforbróir/tógálaí.

Tá oibleagáid ar na húdaráis áitiúla, na forbróirí/tógálaithe áirithiú a dhéanamh go bhfuil na cónaitheoirí bainteach go díreach pé uair is féidir agus na forbairtí sin á réiteach.

Rannpháirtíocht an Údaráis Áitiúil

Tá ball foirne i ngach údarás áitiúil a phléann le heastáit tithíochta neamhchríochnaithe, is féidir a sonraí teagmhála a aimsiú ar **www.housing.ie/unfinished**. D'fhéadfá cuireadh a thabhairt don teagmhálaí sin cuairt a thabhairt ar d'eastát agus siúlóid thart timpeall a dhéanamh le baill choiste na gcónaitheoirí.

Is féidir leis an teagmhálaí san údarás áitiúil maidir le Tithíocht Neamhchríochnaithe an méid seo a leanas a chur ar fáil duit:

- Faisnéis maidir le Catagóir d'fhorbartha dá dtagraítear níos luaithe sa treoir seo (1-4, agus 4 ar an gceann lena mbaineann an drochthionchar is mó);
- dul chun cinn ar bith go dtí seo maidir le saincheisteanna a réiteach (lena n-áirítear dáileadh cistí ar bith faoin Tionscnamh um Shábháilteacht Phoiblí);
- faisnéis maidir le stádas na mbannaí/na n-urrús agus aon fhorfheidhmiúchán nó caingean dlí eile a glacadh go dtí seo nó ar dhócha go nglacfar é; agus
- teagmhálaithe na bpríomhpháirtithe leasmhara eile atá bainteach leis an bpróiseas.

Forbróir/Tógálaí/Faighteoir

Litir a scríobh nó ríomhphost a chur chuig an forbróir agus/nó an faighteoir, má tá ceann ceaptha (murar féidir leat dul i dteagmháil leis an duine sin, déan teagmháil leis an ngníomhaire eastáit, ar féidir leis na sonraí teagmhála ábhartha a chur ar fáil duit). Sonraigh go bhfuil do chumarsáid thar cheann choiste na gcónaitheoirí. Déan liosta de na saincheisteanna tosaíochta go léir agus den chaoi ar mhaith leat comhoibriú chun réiteach a aimsiú. Cé gur féidir le saincheisteanna an-chorraitheacha a bheith i gceist, déan iarracht fócas a choimeád ar na réitigh praiticiúla chun saincheisteanna a réiteach. Cuir cóip de litir/ríomhphost chuig an teagmhálaí ag an údarás áitiúil.

Doiciméadúchán Ábhartha

Logáil ar **www.housing.ie/unfinished** chun na doiciméid seo a leanas a íoslódáil:

- Torthaí ar shuirbhé na n-eastát tithíochta neamhchríochnaithe bliantúil nó déanach.
- 'Treoirleabhar – Eastáit Tithíochta Neamhchríochnaithe a Bhainistiú agus a Réiteach' leis an Roinn Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil (DECLG).
- Leagtar amach i gCód Cleachtais Phríomhpháirtí Leasmhair (DECLG) an caidreamh idir na príomhpháirtithe leasmhara agus a gcomhlachtaí ionadaíocha go léir.
- Sonraí teagmhála le haghaidh pearsanra údaráis áitiúil a phléann le forbairtí neamhfhorbartha.

Achoimre maidir leis sin Ar Féidir Leat a Dhéanamh:

- Bíodh cur chuige praiticiúil agat agus spéis agat comhoibriú le cónaitheoirí comharsana agus le páirtithe leasmhara eile.
- Bí bainteach agus bí i dteagmháil le do chomharsana chun coiste cónaitheoirí a bhunú.
- Déan faisnéis thábhachtach a chur le chéile ó na foinsí atá leagtha amach sa treoir sin.
- Déan ionadaí nó beirt ionadaithe a cheapadh chun plé le páirtithe leasmhara eile.
- Bí cinnte de go bhfuil teagmháil le páirtithe leasmhara teoranta do 1-2 daoine ar eatraimh thréimhsiúla. Tharlódh gur gá an próiseas sin a bhainistiú, a chomhordú nó a shruthlíniú ionas gur féidir línte soiléire cumarsáide a áirithiú.
- Déan measúnú ar d'eastát agus úsáid a bhaint as an seicliosta sa treoir seo. Bíodh cur chuige réalaíoch agat maidir lena bhfuil indéanta.
- Déan teagmháil leis an bpríomhtheagmhálaí saincheaptha i d'údarás áitiúil. Tá sonraí teagmhála na n-údarás áitiúil le haghaidh eastát tithíochta neamhchríochnaithe ar **www.housing.ie/unfinished**
- Cuir litir/ríomhphost chuig an forbróir/faighteoir ag leagan amach na saincheisteanna tosaíochta. Cuir cóip chuig an teagmhálaí ag an údarás áitiúil.
- Bí bainteach leis an bpróiseas comhairliúcháin SRP chun fadhbanna i d'eastát a réiteach.
- Smaoinigh maidir le fóram ar líne a bhunú do chónaitheoirí chun moltaí a dhéanamh nó trácht ar smaointí m.sh. leathanach Facebook.

housing agency

Comhshaol, Pobal agus Rialtas Áitiúil
Environment, Community and Local Government

Le haghaidh tuilleadh faisnéise logáil ar:
www.housing.ie/unfinished